



aktiv.

Blakerveien 213, 1920 SØRUMSAND

**Romslig familiebolig m/
dobbelgarasje, stor tomt og fine
uteplasser. 5 soverom og mye
bodplass. Landlig med fri utsikt!**



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136
E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504
E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Ditt nye hjem?

Velkommen til Blakerveien 213 - En romslig og hyggelig enebolig over tre plan. Med hele fem soverom er det god plass til familier med flere barn. Omgivelsene er landlige, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter i Sørumsand. Nærområdet legger til rette for friluftsliv, og med boligen følger det en luftig tomt på over 2,7 mål. Plasseringen gir naturskjønn utsikt i flere retninger. Utsikten nytes best på en stor terrasse, delvis innebygd med store skyvedører.

Inne har boligen en koselig stue med vedovn og varmepumpe. Kjøkkenet er et romslig samlingssted med peisovn, mye oppbevaring og dels integrerte hvitevarer. Øverst har boligen et delikat bad med badekar og dusj, og ellers i huset finner man gjestetoalett og vaskerom. Parkering i dobbelgarasje og på en stor gårdsplass.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 500 000,-	Tomtstr.:	2704 m ²
Omkostn.:	Kr 113 850,-	Soverom:	5
Total ink omk.:	Kr 4 613 850,-	Antall rom:	6
Selger:	Trine Elisabeth	Gnr./bnr.	Gnr. 323, bnr. 84
Fossum	Jon Torstein	Oppdragsnr.:	1106250279
Fossum			
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1959		
BRA-i/BRA Total	241/307 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	90
Målebrev - kart, datert 21.12.1973.	95
Adkomst til eiendommen	96
Ferdigattest tilbygg.	97
Ferdigattest garasje/uthus	98
Tegninger - Nybygg - Bolig - 1959	99
Tegninger - Nybygg - Garasje/uthus - 1969	100
Tegninger - Tilbygg - Bolig - 1991.	101
Tegninger - Tilbygg - Bolig - 2004.	103
Energiattest	108
Nabolagsprofil.	115
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 241 m²

BRA - e: 50 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 307 m²

TBA: 45 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 76 m² Trapperom, gang, vaskerom og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 87 m² Entré, trapperom, toalettrom, kjøkken, tv-stue, stue og soverom/kontor

BRA-b: 16 m² Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 78 m² Trapperom, 3 soverom, soverom/walk-in closet, bad og 3 kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² 2 garasjer og bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjeller er ca 2,13 m.

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Toalettrom og entre er ikke adskilt i 1 etasje og kott i 2 etasje er ikke inndelet ut fra opprinnelige tegninger. Det er ikke satt rombenevnelser på opprinnelige tegninger.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke

med dagens bruk. Påbygget bod er ikke inntegnet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2 704 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlige og fredfulle, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Samtidig bor man med kort vei til alt man trenger i Sørumsand sentrum. Plassert fritt i terrenget har eiendommen en åpen og luftig atmosfære med vidstrakt utsikt over landskapet. Tomten er over 2,7 mål, opparbeidet med store plenarealer og diverse beplantning.

Innkjørselen ender i en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. En rekke utelamper på fasaden gir god belysning kveldstid. Hagen innbyr til lek for de yngste, med god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter.

Stuen forlenges av en innglasset terrasse på rundt 16 kvm. Innglassingen gir en lun og koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det regner. Vinduene er store skyvedører som åpnes opp mot en herlig terrasse med nydelig utsikt. Terrassen har utestikk, belysning og et areal på ca. 45 kvm. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og terrassen har også adkomst fra kjøkkenet.

Arealet på tomten er 2704 kvm i følge målebrev datert 21.12.1973 (vedlagt i salgsoppgaven). I følge opplysninger fra Lillestrøm kommune er arealet 3546,1 kvm, men interessenter og kjøper må ta høyde for at det er arealet og kartet i målebrevet fra 21.12.1973 som er korrekt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, ca. 2,2 km øst for Sørumsand sentrum i Lillestrøm kommune. I Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt rikelig med gode fasiliteter og servicetilbud. Sørumsand har mye å by på for alle uansett alder, og her er det både et meget godt bibliotek, flere treningssentre, et lite kjøpesenter, flere nisjebutikker, i tillegg til et godt utvalg kafeer, restauranter og spiseplasser.

Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg. På andre siden av Glomma ligger Bingsfossen. Her er det fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter. Det er ellers kort vei til både lekeplass, fotballbane, skøytebane og idrettshall.

Sørumsand IF har et godt aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og

ski. I tillegg er det både bueskyting og egen gruppe for tennis. Ved idrettshallen er det populært skateanlegg og et eget anlegg for sandvolleyball. I Sørumsand finner du også stasjonen til «Tertitten», en museumsjernbane som er i drift fra juni til september. I tillegg er det mange som har som tradisjon å være med på de trivelige «julekjøringene» på søndager i desember.

Tertitten har et godt samarbeid med biblioteket og lager blant annet Harry Potter kvelder med damplokomotivkjøring. For friluftsjinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid. Sørumsand IF har også en egen tur- og friluftsguppe som har stått for den populære Varsjøtrimmen siden 1980 - et meget populært felles skogstur-arrangement.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Bunnpris, Kiwi og Coop Extra. Fokus butikkcenter har et godt og variert utvalg, inkludert frisør, apotek og vinmonopol. Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innenfor rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Fossum stasjon, som ligger ca. 2-3 minutter unna til fots. Fra Sørumsand stasjon bruker toget ca. 15 min til Lillestrøm og ca. 30 min til Oslo. Med bil tar det ca. 18 min til Lillestrøm, 26 min til Jessheim og 35 min til Oslo S.

På Sørumsand er det skoler i alle - Sørumsand barneskole, Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand videregående skole. Kommunen har flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 02.12.2025 av takstingeniør Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers

egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak tekket med betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Nedløp og beslag av metall. Grunnmur av betong og lettbetong med støpt såle mot grunnforhold.

Dreneringen er fra 2002. Dreneringen er fra 1959 på gavelvegg og deler av langsiden der terrasse ved inngangspartiet er bygget. Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår med pusset tresonittplater. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1991 og 2002. Fasade/kledning har stående bordkledning deler av kledning er fra 2016 på endevegg på kjøkkenside og øvrig stedvis noen råteskadet bord. Takkonstruksjonen har sperre(tak)konstruksjon av tre med bordet undertak av trepanel. Isolert med Glava.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsramme, 3 på gavlvegg mot sør fra 2016 og 2 på gavlvegg mot nord fra 2019. Malte trevinduer med 2-lags glass, i entre og WC nede, fra 1991. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002, på kjøkken mot garasje, og på tilbygg fra 2002, mot glassveranda. Malte vinduer med 2-lags glass fra 2002 i tre rom i kjeller. Resten av malte trevinduer med 2-lags glass er fra 2016. Blyglassvindu fra 1978 i stue tilbygg. Begge balkongdører fra 2002. Hoved ytterdør fra 1991. Dører i glassveranda fra 2017. Ståldør i tilbygg mot nord fra 2002.

Etablert terrasse i 1996 og 2002. Trekonstruksjon etablert på betong punktfundament. Deler av terrassen er innglasset med skyvedører.

Etasjeskiller er av betongdekke mellom 1 og kjeller, samt betongdekke i kjeller fra 1959/2002. Trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2021. Etablert vedovn fra 2021 på kjøkken. Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

Frittstående dobbelgarasje med delvis isolert vegger i bindingsverk i tre. Stående utvendig trekledning av trepanel. Støpt dekke. Det er tilbygget vedbod, denne er ikke meldt kommunen og under 15 kvm. Skråtak tekket med plater fra 2000. Etablert 3 leddaluminiumsporter med 2 elektriske portåpnere.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Deler av undertaket av panelbord er med synlig fukt.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er liten lufting bak trekledningen.

Utvendig > Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991 og 2002.

Avvik: Vinduenes gummilister rundt glass kan være noe porøse og større fare for punkterte glass må regnes med på eldre vinduer.

Innvendig > Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe tegn til svelling etter vaskefukt i endeskjøter på laminat. Det er noe slitasje av overflater i kjeller.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er noe knirk i tregulv på kjøkken og tv-stue.

Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Avvik: Noe lekkasje ved slagregn. Det opplyses om at det kan forekomme at det kommer litt vann inn fra kjellerdør i kjeller når det er slagregn mot døren.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er etablert 2 sluk i gulvet til kabinett og badekar.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Se øvrig vurdering av rom under terreng.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Tettemuffer gjelder i kjøkkenskap i 1 etasje. Rør bør merkes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 3

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Det er synlig noe muggsopp og svertesopp i deler av undertak, samt for høye fuktverdier ved måling, i hovedsak for opprinnelig del fra 1959.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
Det er etablert sentralstøvsuger. Alder ikke kjent.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1998.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Sørumsand rør AS og Grendebygg AS

Beskrivelse: Nytt røropplegg på nytt bad i 2.etg, snekkerarbeid og flislegging i 2011.
Skiftet varmtvannsbereder i 2013.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Helt ny smøremembran utenpå Litex plater.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Grendebygg AS hadde prosjektet.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Gran A/S, Lars Jørgen Orderud og Sørumsand Rør AS

Beskrivelse: Omlegg av utv. vannl, mont. red. vent. Koblet til kommunal kloakk, og montert vannmåler, skiftet kran kjøkken og nytt røropplegg i nytt bad 2. etg. Skiftet avløpsrør fra kjeller til kloakkom.

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

Ja

Beskrivelse: Ikke vanninnsig, men saltutslag på vegger fra gulvet og ca. 40 cm opp. Problemet løst i 2002, da ny drenering og grunnmurspapp ble lagt på, bortsett fra endevegg mot syd. Der var terrasse satt opp i 1996. Vegg innvendig ble behandlet med Hey'di K 11, og det stoppet saltutslaget betraktelig.

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

Ja

Beskrivelse: Leca pipe fra 2002 i stue ble godkjent. Murstenspipe på kjøkken ble rehabilitert av Piperep AS i 2021, med Isodor lettbetong støp, etter tilsyn fra NRBR. Ny vedovn på kjøkken i 2021.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: T&B Hansen AS

Beskrivelse: Lagt nytt åpent anlegg i tilbygg, flyttet inntak fra kjeller til 2.etg. Skiftet stikkledning utvendig, plassert KV i skap ute. Montert underfordeler i kjeller, lagt nye kurser til kjøkken, etablert manglende jordforbindelse til bolig i 2002. Lagt varmekabler og installert nytt elanlegg på nytt bad i 2011. Skiftet alle kurssikringer og rehabilitert sikringsskap, trekt om hele det gamle skultanlegget i 1. og 2. etg. Montert spotskinner i stuer og på kjøkken i 2015. Trekt om skultanlegg og montert nye lamper og stikk i kjeller i 2017. Alle stikkontakter er nå jordet. Montert utvendig lys.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll utført 10/1 2017 av Elsikkerhet Norge AS.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: PP Transport AS

Beskrivelse: Jeg selv har skiftet panel på garasje, og bygd vedbod i tilknytning til garasje. Grunnarbeid til vedbod er utført av faglært.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Radon målt i stue i 1. etg, og 2 soverom i 2. etg.

21.1 Radonmåling

År: 2010

Verdi: Stue 30 Bq/m³, sover. 20 Bq/m³.

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

Ja

Beskrivelse: Det er utført grunnboringer rundt eiendommen, men vi har ikke fått beskjed om noen nødvendige tiltak. Har ikke sett tegn til setningsskader på byggene. Vi har tinglyst veirett forbi Tertittveien 1 og 3. Hafslund har gravd ned høyspentkabel på sydøst siden av tomte i 2018. Sørums kommunalteknikk etablerte overføringsledning for vann og kloakk på nordsiden av tomte, ved hjelp av styrt boring i 2015. Ingen av disse tiltakene førte til noe hinder for oss.

Innhold

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

2. etasje: Trapperom, bad, 4 soverom og 3 kott.

Kjeller: Trapperom, gang, vaskerom og 3 boder.

Annet: Kaldloft.

Entré

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem med stort potensial for de nye eierne. Inngangen er overbygd downlights. Vel inne har entreen tilknytning til et praktisk gjestetoalett. I entreen passer det fint å innrede med knagger og hyller. Entreen er tilknyttet en gang med glassdør inn til kjøkkenet, og det er egen inngang til kjelleretasjen.

Kjøkken

Som samlingssted har boligen et stort kjøkken med furugulv, gråmalte panelvegger og direkte utgang til terrassen. Her samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord, og en nyere peisovn sørger for ekstra varme og hygge. Selve kjøkkenet er oppført i en luftig L-form med mye oppbevaring, som suppleres av en smart utstikker/barløsning på enden.

Innredningen har grå, profilerte fronter, vinhyller, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum i stål. Over benken er det belysning og hvite fliser med noe dekor, og over kokesonen har kjøkkenet en hetteventilator med avtrekk ut. Av hvitevarer er det plass til kjøleskap og oppvaskmaskin, i tillegg til stekeovn, induksjonstopp og mikrobølgeovn integrert. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

Stue

I 1. etasje har boligen to tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen får lys fra tre retninger, og vinduene inkluderer en glassdør til terrassen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Med både vedovn og varmepumpe får man det lunt og godt i stuen. Parkettgulv kombineres med beige panelvegger, og stuen innredes enkelt med en stor sofagruppe for både rolige og sosiale kvelder. Den andre stuedelen er i dag en koselig tv-stue med furugulv.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på et stort bad i 2. etasje, et ekstra wc-rom i 1. etasje og et separat vaskerom på nederste plan. Badet var nytt i 2011, innredet med hvite veggfliser og lysegrå gulvfliser. På badet er det både et dusjkabinett og et deilig badekar (boblefunksjonen i badekaret er defekt). Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights/spotteskinne og vegghengt toalett.

Den øvrige innredningen består av dobbel servant med sorte skuffer, to matchende veggskap og et stort speil med integrert belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Utenom toalettet har wc-rommet et hvitt servantskap og et speil med tilhørende lys. Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørkebenk med hvite underskap.

Soverom og garderobe

Boligen har fem soverom, fordelt med ett i 1. etasje og fire sammen i 2. etasje. Hele fem soverom betyr mange valgmuligheter, og det ene rommet oppe benyttes i dag som walk-in closet med klesoppheng og store hyller. Nede er soverommet i bruk som kontor, og hovedsoverommet øverst innredes enkelt med dobbeltseng.

Hovedsoverommet har mye oppbevaring i to plassbygde skyvedørsgarderober, hvor den ene er meget romslig med dels speilfronter. På to av de øvrige soverommene oppe er det etablert skyvedører langs kneveggen. Et av rommene har eget kott, og godt med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, i flere kjellerboder og i ytterligere to kott i 2. etasje.

Standard

Kort fortalt

- Stor enebolig over tre plan.
- Dobbeltgarasje med bod.
- Gårdsplass for parkering.
- En luftig tomt på 2,7 mål.
- Utsikt over landlig idyll.
- Innglasset terrasseareal.
- Åpen terrasse på 45 kvm.
- Stort kjøkken m/spiseplass.
- Peisovn og god skaplass.
- Hvitevarene dels integrerte.
- Koselige stue med fine soner.
- Vedovn og varmepumpe.
- Nytt, flislagt bad i 2011.
- Badekar på badet.
- Gulvvarme og dusjkabinett.
- Gjestetoalett og vaskerom.
- Fem soverom, flere med skap.
- Lagring i tre boder og tre kott.

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

Utdrag av enkelte moderniseringer i boligen. Disse må sees i sammenheng med øvrig og supplerende info i tilstandsrapporten.

2021:

- Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2021. Etablert vedovn fra 2021 på kjøkken.

2018:

- Det er installert varmepumpe typen luft til luft.
- Det er etablert nyere kloakkpumpe i forbindelse med tilknytning til kommunalt nett fra 2018.

2017:

- Dører i glassveranda fra 2017.

2016:

- Ny måler installert i 2016.
- Kledning på endevegg på kjøkkenside er fra 2016.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsramme, 3 på gavlvegg mot sør fra 2016.
- Resten av malte trevinduer med 2-lags glass er fra 2016.

2015:

- Elektrisk anlegg 1. etg., 2. etg. og kjeller i gammel del er trukket om i 2015.

2013:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, med egen kurs.

2012:

- Eier opplyser om at området mellom bolig og garasje er trauet ut, og fylt opp med stein, duk og asfalt vrakmasse i 2012. Det ble da etablert et 110 mm rør ut av trauet, ved kjellernedgangen, for å la vannet renne ut.

2011:

- Bad: Veggene har fliser. Taket har panel.
- Bad: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Bad: Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

- Bad: Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar.
- Bad: Det er mekanisk avtrekk med vifte på loft.
- Vinduet på badet er fra 2011.
- Enkelte innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstamme for rør er etablert i vaskerom med kontrollert avrenning til gulvsluk.

2002:

- Boligen har elementpipe og vedovn i stue.
- Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk.
- Enkelte avløpsrør av plast.
- Elektrisk anlegg oppgradert i 2002, med nytt inntak og inntakssikringer, pga. tilbygg.
- Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002, på kjøkken mot garasje, og på tilbygg fra 2002, mot glassveranda.
- Malte vinduer med 2-lags glass fra 2002 i tre rom i kjeller.
- Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2002.
- Brannør mellom ny og gammel kjeller fra 2002
- Ståldør i tilbygg mot nord fra 2002.
- Etablert deler av terrasse i 2002
- Deler av dreneringen er fra 2002.
- Vann og avløpsrør er opplyst fra 2002 frem til kum.
- Taktekingen er av betongtakstein.
- Nedløp og beslag av metall.

2000:

- Garasje: Skråtak tekket med plater fra 2000. Etablert 3 leddaluminiumsporter med 2 elektriske portåpnere.

1996:

- Etablert deler av terrasse i 1996

1991:

- Toalettrom med våtromsplater på vegger og belegk klemt til klemring i sluk. Det er etablert toalett og servant med underskap. Dusjarmatur på vegg er plugget og ikke i bruk. Mekanisk vifte i yttervegg.
- Malte trevinduer med 2-lags glass, i entre og WC nede, fra 1991.
- Hoved ytterdør fra 1991.

TV / Internett / Bredbånd

Boligen har fiber fra Altibox og utvendig antenne for Riks TV.

Parkering

Eiendommen har en dobbelgarasje med tilbygget bod, elektriske portåpnere og et

samlet areal på ca. 50 kvm. Området mellom huset og garasjen ble i 2012 trauet ut, og fylt opp med stein, duk og asfalt. Her er det i dag en gruslagt gårds plass med gode muligheter for parkering.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

4730981

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Diverse

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med kjøkkenventilator og mekanisk avtrekk fra badet. Varmtvannstanken er fra 2013, rommer 200 liter og er plassert på vaskerommet. Boligen har to sikringsskap med automatsikringer, henholdsvis i en av kjellerbodene og i et av kottene på øverste plan. Ny måler ble installert i 2016, og i 2017 ble det gjennomført el-kontroll uten anmerkninger. Boligen har sentralstøvsuger fra 2009, og enkelte vinduer ble byttet ut i 2016 og 2019. I 2018 ble det etablert en ny kloakkpumpe i forbindelse med tilknytning til kommunalt nett.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badet og en varmepumpe fra 2018 i stuen. For vedfyring er det en vedovn i stuen og en peisovn fra 2021 på kjøkkenet. I 2021 ble også pipen oppgradert med nytt røykrør.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 10 338

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 167

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 167,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 413 248

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 652 990

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi. Se skatteetatens nettside for ytterligere informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

Andre utgifter

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

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk - Blaker vannverk. Vanngebyr etter vannverkets satser.

Utdrag fra Blaker Vannverk sin hjemmeside:

Beregning uten vannmåler pr. enhet:

Fastgebyr pr. år: kr 1 840 inkl. mva.

Variabelt gebyr pr person: kr 460 inkl. mva.

Det betales ett fastgebyr pr. boenhet. Hus med hybelleilighet betaler for to boenheter. Det betales ett variabelt gebyr pr. person. Antall personer hentes fra Folkeregisteret. Dette er den normale beregningsmåten for abonnenter i Blaker Vannverk, og brukes selv om husstanden har installert vannmåler for beregning av avløpet. Vanngebyret faktureres med en halvdel i mars og en halvdel i september.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 323, bruksnummer 84 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:

3205/323/84:

03.05.1984 - Dokumentnr: 3265 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:323 Bnr:84

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2016 - Dokumentnr: 897054 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Rettighetshaver: Nedre Romerike Vannverk AS

Org.nr: 944 091 564

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

15.02.2018 - Dokumentnr: 441926 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg (stedsevereig rett)

15.02.2018 - Dokumentnr: 441926 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

15.02.2018 - Dokumentnr: 441926 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelser om beplantning

07.12.1949 - Dokumentnr: 2838 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:323 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1792801 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:123 Bnr:84

01.01.2024 - Dokumentnr: 268197 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:323 Bnr:84

03.05.1984 - Dokumentnr: 3265 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:323 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:323 Bnr:84

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen. Det foreligger byggetillatelse for nybygg bolig datert 14.03.1959. Ferdigattest for påbygg datert 11.03.2004. Det foreligger originale byggetegninger fra 1959 og tegninger for tilbygg fra 1991 og 2004.

Det foreligger ferdigattest for garasje/uthus datert 02.11.1973. Det er tilbygget vedbod, denne er ikke meldt kommunen og under 15 kvm.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. I tillegg er det tinglyst adkomstvei via naboeiendommen. Kostnader til brøyting og vedlikehold tilkommer.

Tilknytning vann: Privat vannforsyning via private stikkledninger. Blaker Vannverk.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

I henhold til kart fra Lillestrøm kommune ligger eiendommen innenfor gul og rød støysone langs Blakerveien.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde kvikkleireskred, potensielt flomfareområde og med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon. Eiendommen ligger i risikoklasse 3 for kvikkleire.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgebyr kr. 25 000,- og visninger/overtakelse kr. 3 000,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 39 000,-. Utleggene omfatter gebyr for betalingsutsettelse, kommunale opplysninger, markedspakke, søk eiendomsregister og elektronisk signering, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr. 2 500,- pr. time, begrenset oppad til kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Ansvarlig megler bistås av

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

18.12.2025







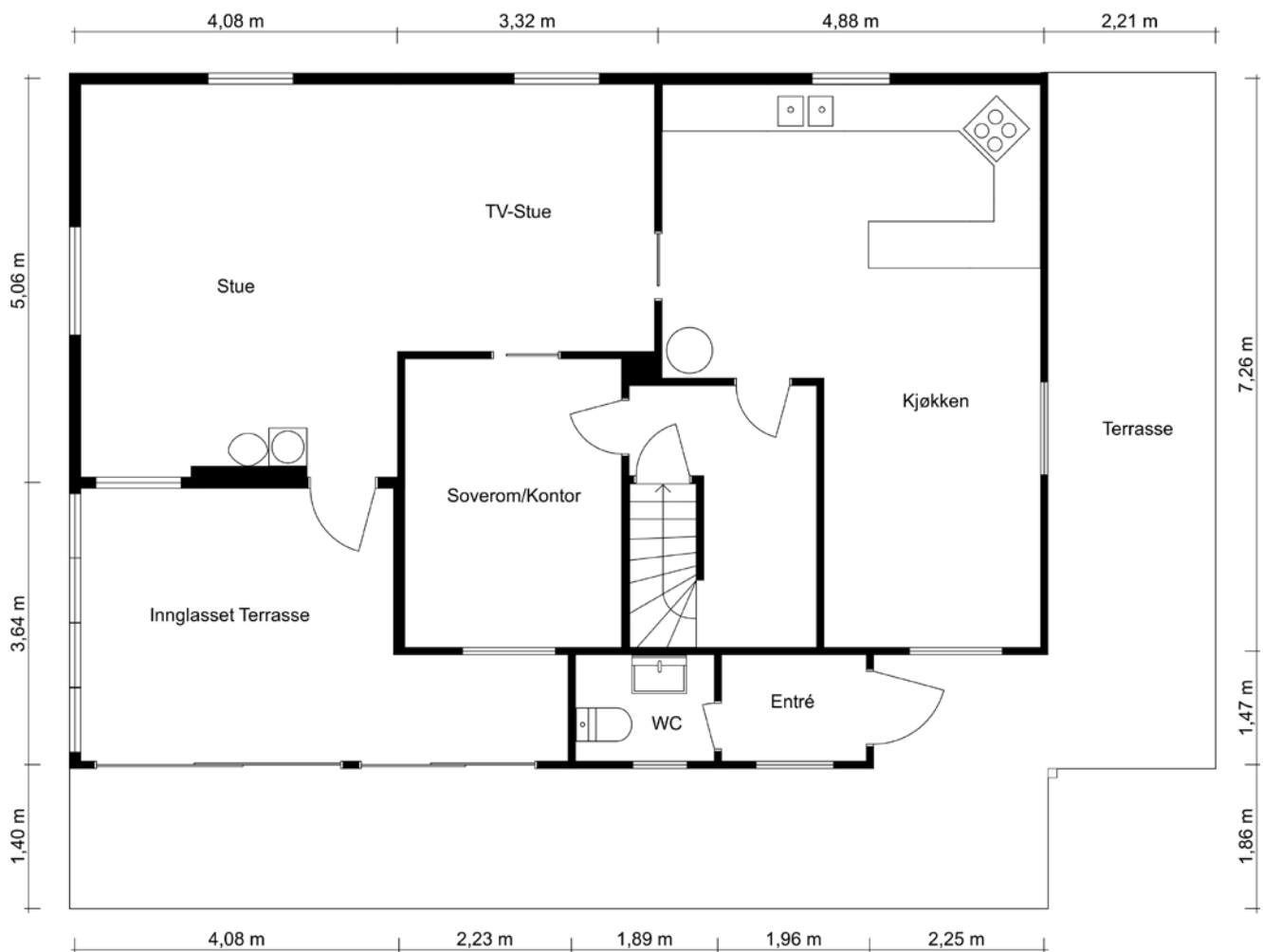












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





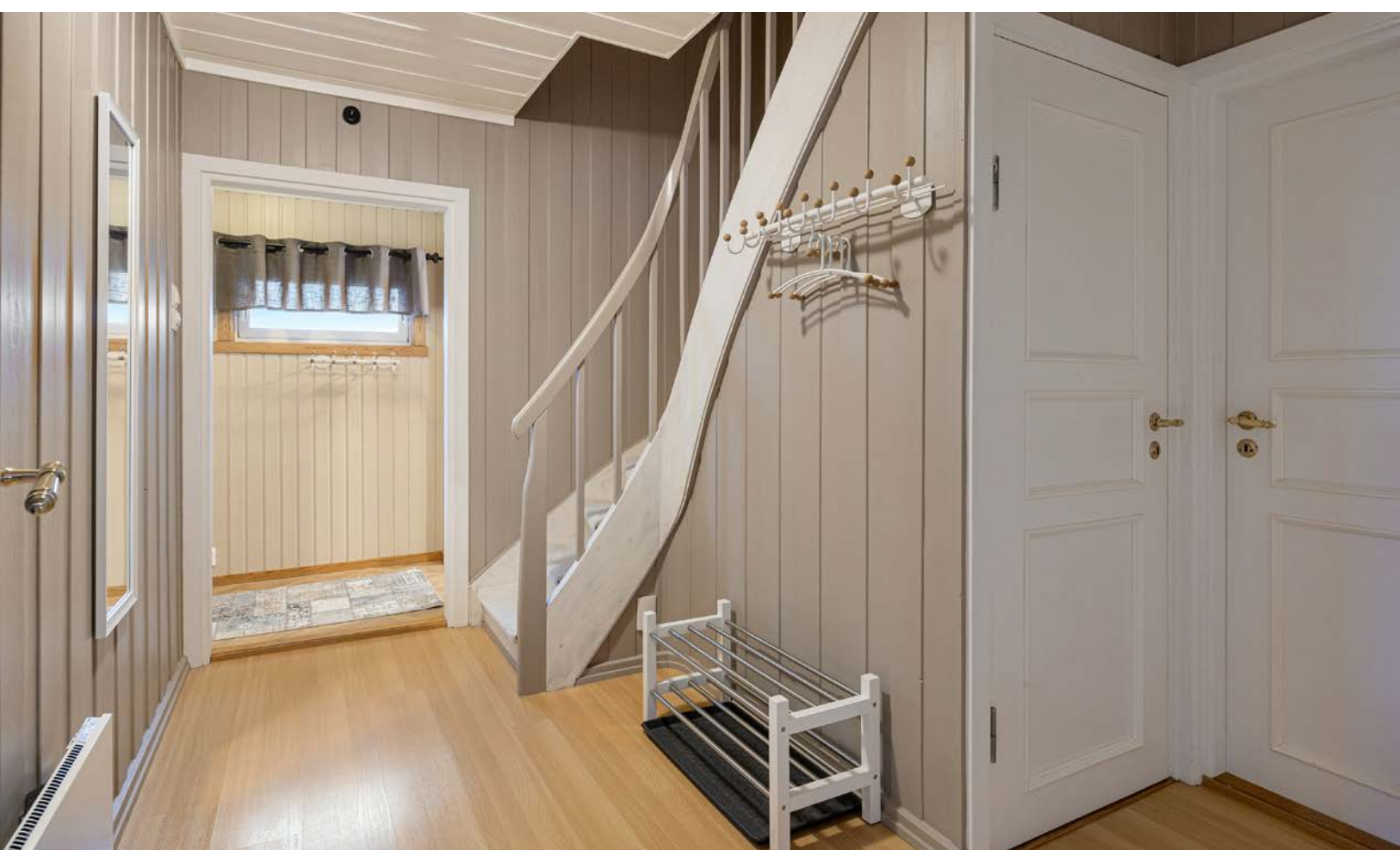


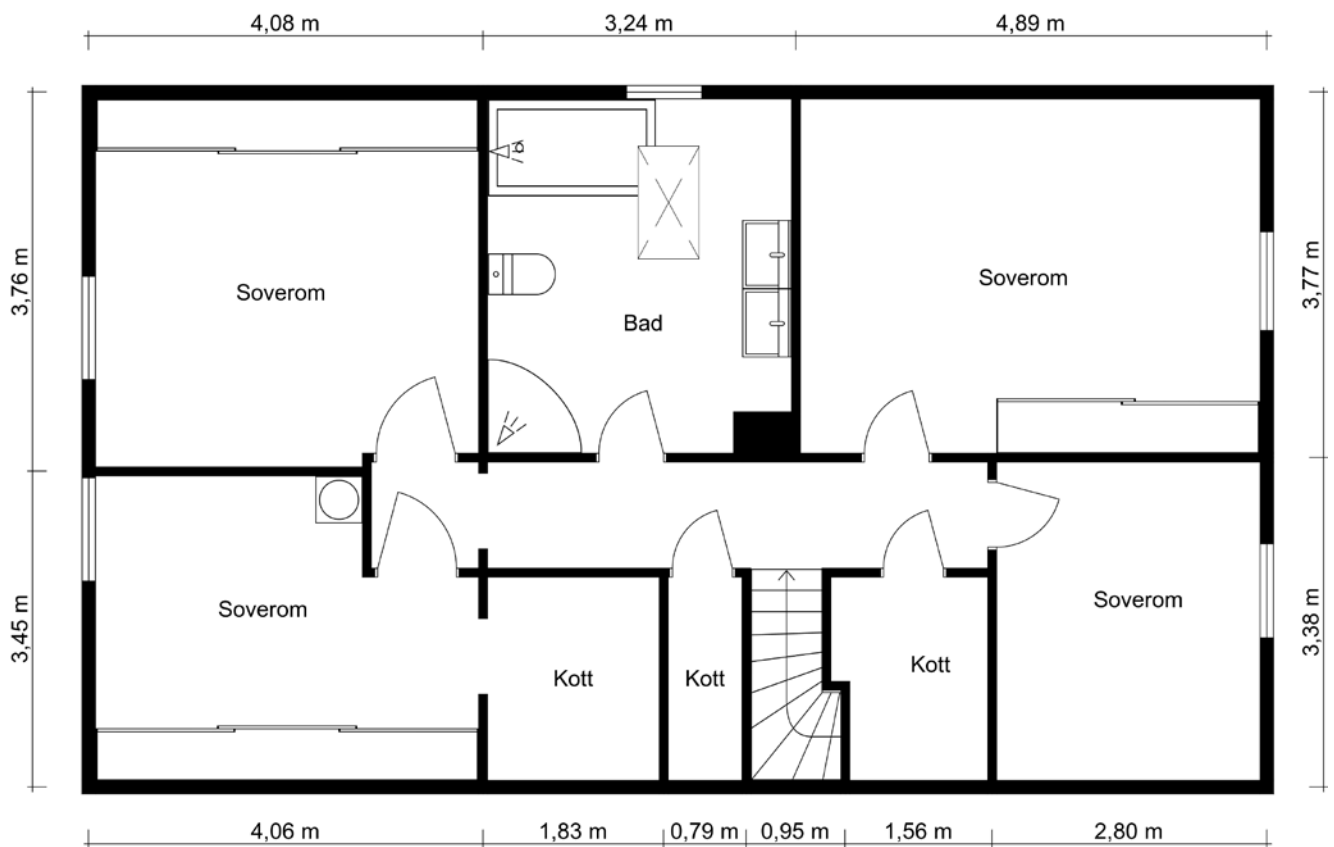


Over benken er det belysning og hvite fliser med noe dekor, og over kokesonen har kjøkkenet en hetteventilator med avtrekk ut. Av hvitevarer er det plass til kjøleskap og oppvaskmaskin, i tillegg til stekeovn, induksjonstopp og mikrobølgeovn integrert. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.









Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Badet var nytt i 2011, innredet med hvite veggfliser og lysegrå gulvfliser. På badet er det både et dusjkabinett og et deilig badekar (boblefunksjonen i badekaret er defekt).

Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights/spotteskinne og vegghengt toalett.

Den øvrige innredningen består av dobbel servant med sorte skuffer, to matchende veggskap og et stort speil med integrert belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.



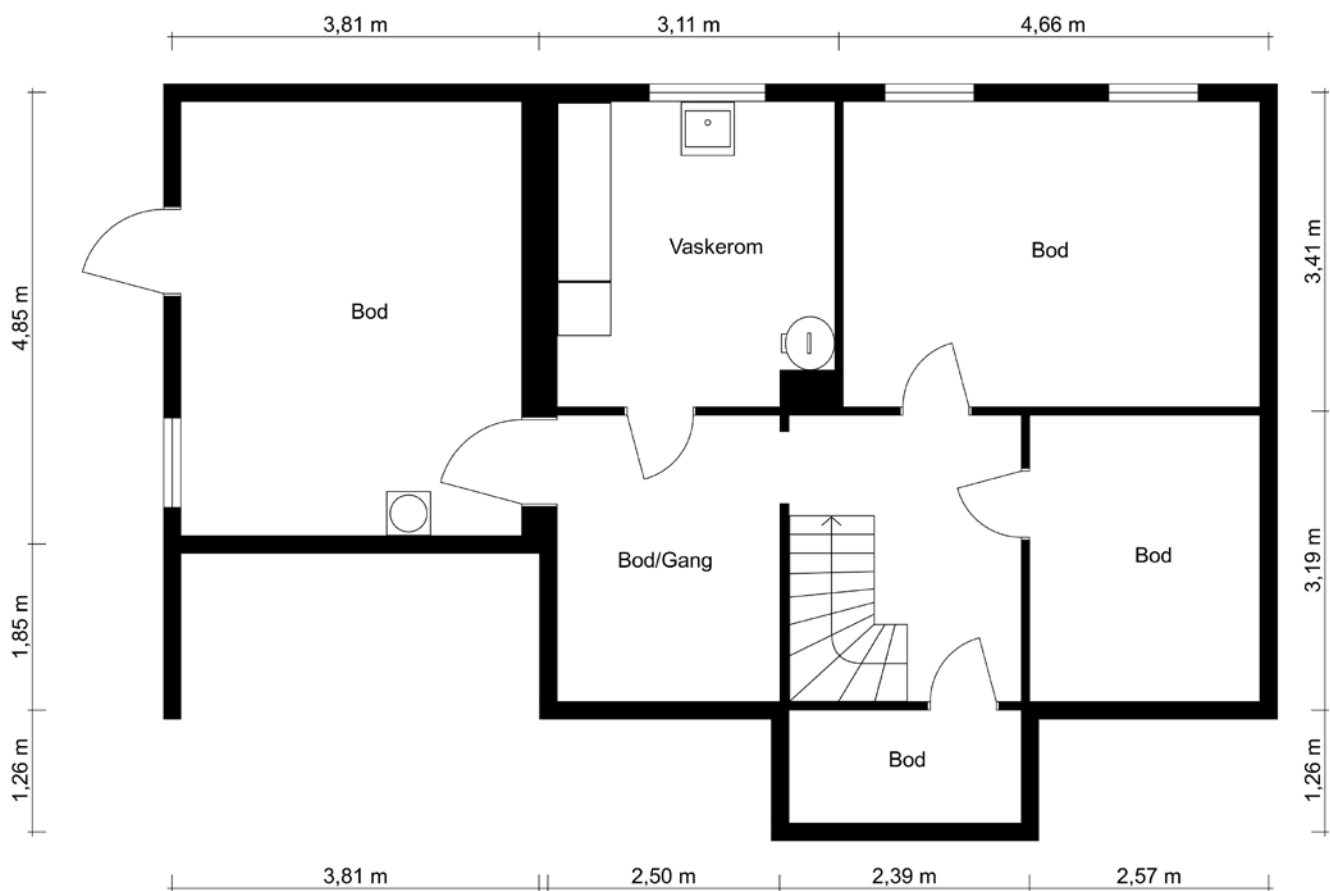












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Blakerveien 213, 1920 SØRUMSAND



LILLESTRØM kommune



gnr. 323, bnr. 84

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 02.12.2025

Oppdragsnr.: 18925-1856

Referansenummer: ZP8459

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Jon Torstein
Fossum



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1959 og etter byggeforskrifter fra 1949. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg i 1991 og 2002. Nåværende eier har ikke opplysninger om når endringene er utført fra 1991 for entredel. Det foreligger ferdigattest for påbygget del fra 2002. Tidspunkt for utførelse er usikkert, men ut fra materialvalg legges det til grunn at dette er utført på 80/90-tallet og vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 1985 og 1997 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 1985/1997, er dette oppgitt i rapporten.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak tekkes med betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong og lettbetong med støpt såle mot grunnforhold.

Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1991 og 2002. Fasade/kledning har stående bordkledning deler av kledning er fra 2016 på endevegg på kjøkkenside og øvrig stedvis noen råteskadet bord.
Takkonstruksjonen har sperre(tak)konstruksjon av tre med bordet undertak av trepanel. Isolert med Glava.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsramme, 3 på gavlvegg mot sør fra 2016.
og 2 på gavlvegg mot nord fra 2019.
Malte trevinduer med 2-lags glass, i entre og WC nede, fra 1991.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002, på kjøkken mot garasje, og på tilbygg fra 2002, mot glassveranda.
Malte vinduer med 2-lags glass fra 2002 i tre rom i kjeller.
Resten av malte trevinduer med 2-lags glass er fra 2016.
Blyglassvindu fra 1978 i stue tilbygg.
Begge balkongdører fra 2002.
Hoved ytterdør fra 1991.
Dører i glassveranda fra 2017.
Ståldør i tilbygg mot nord fra 2002.
Etablert terrasse i 1996 og 2002. Trekonstruksjon etablert på betong punktfundament. Deler av terrassen er innglasset med skyvedører.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, furu, belegget og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater er etablert i forskjellige epoker gjennom husets levetid.
Etasjeskiller er av betongdekke mellom 1 og kjeller, samt betongdekke i kjeller fra 1959/2002. Trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Det ble målt +/- 3-7 mm i kjøkken, stue og tv-stue i 1 etasje og gang, 3 soverom i 2 etasje fra 1959/2002.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger

under grenseverdier.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2021. Etablert vedovn fra 2021 på kjøkken.

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som pusset murvegger.

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Innvendig har boligen malte glatte dører av nyre type og malte profilerte innerdører fra byggeår. Brannndør mellom ny og gammel kjeller fra 2002

Det opplyses om at det kan forekomme at det kommer litt vann inn fra kjellerdør i kjeller når det er slagregn mot døren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

Det er mekanisk avtrekk med vifte på loft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er malt pusset vegger og malt betonggulv. Plastsluk er nyere enn byggeår. Det er ikke etablert membran på vegger eller gulv.

Det er opplegg for vaskemaskin og veggmontert stål utslagskum.

Tørkebenk med underskap. Naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp. Innbygget micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med våtromsplater på vegger og belegget klemt til klemring i sluk. Det er etablert toalett og servant med underskap. Dusjarmatur på vegg er plugget og ikke i bruk. Mekanisk vifte i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan dusjes på nåværende konstruksjon uten å gjøre tiltak med tanke på alder av materiale og tetthet med tanke på membran og lignende. Rommet er vurdert som toalettrom og ikke bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1959.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstamme for rør er etablert i vaskerom med kontrollert avrenning til gulvsluk.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.

Det er avløpsrør fra byggeår er i deler av støpt dekke i kjeller.

Materiale på disse rørende er ikke kjent.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad. Øvrig naturlig ventilasjon.

Det er installert Varmepumpe luft til luft 2018, med egen kurs.

Varmtvannstank 200 liter 2013, med egen kurs.

Sentralstøvsuger fra 2009, med egen kurs.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i kott 2 etasje og bod i kjeller. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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. Kontroll av elektrisk anlegg: 1994, uten noen anmerkninger. Elektrisk anlegg oppgradert i 2002, med nytt inntak og inntakssikringer, pga. tilbygg.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2002.

Dreneringen er fra 1959 på gavelvegg og deler av langsiden der terrasse ved inngangspartiet er bygget.

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår med pusset tresnittplater. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Skrående tomt.

Eier opplyser om at området mellom bolig og garasje er trauet ut, og fylt opp med stein, duk og asfalt vrakmasse i 2012. Det ble da etablert et 110 mm rør ut av trauet, ved kjellernedgangen, for å la vannet renne ut.

Omlegg av utvendig vannledning. Koblet til kommunal kloakk, og montert vannmåler. Skiftet avløpsrør fra kjeller til kloakkum.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsrør er opplyst fra 2002 frem til kum. Det er etablert nyere kloakkpumpe i forbindelse med tilknytning til kommunalt nett fra 2018.

Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	307 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	257 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Toalettrom og entre er ikke adskilt i 1 etasje og kott i 2 etasje er ikke inndelet ut fra opprinnelige tegninger. Det er ikke satt rombenevnelser på opprinnelige tegninger.

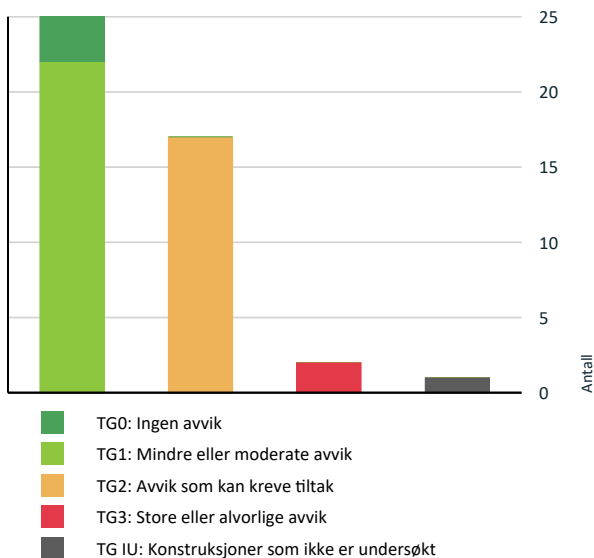
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

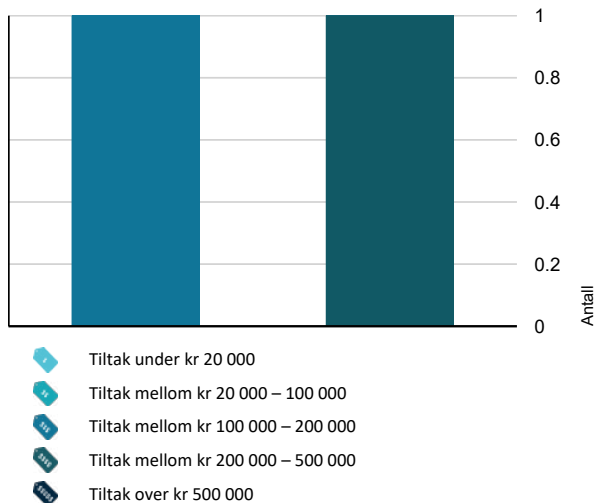
Påbygget bod er ikke inntegnet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 3	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1959

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Entre-del i 1 etasje
2002	Tilbygg	Påbygget i kjeller, 1 og 2 etasje i lengderetning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra takfot i stige.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

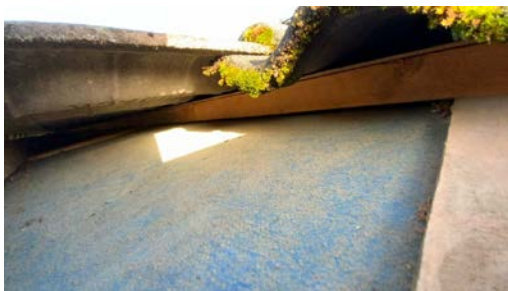
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Deler av undertaket av panelbord er med synlig fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Frostsprenning oppstår når det trenger vann ned i taksteinene, noe mose og lav bidrar til. Det kan oppstå lekkasjer ved gamle undertak med underlagstekking ved at papp sprekker i skjøter og lignende. Se øvrig beskrivelse av takkonstruksjon.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1991 og 2002. Fasade/kledning har stående bordkledning deler av kledning er fra 2016 på endevegg på kjøkkenside og øvrig stedvis noen råteskadet bord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er liten lufting bak trekledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Skadet panel og må skiftes for at fasaden skal ha en tiltenkt klimabeskyttelse for yttervegger og unngå fukt og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondensskader på panel og underliggende lekting kan skades over tid, derfor bør det foretas tiltak for bedre lufting bak trepanel.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperre(tak)konstruksjon av tre med bordet undertak av trepanel. Isolert med Glava.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Det er synlig noe muggsopp og svertesopp i deler av undertak, samt for høye fuktverdier ved måling, i hovedsak for opprinnelig del fra 1959.

Konsekvens/tiltak

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

Det var klare tegn til kondensskader på kaldtloft befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen og derfor anbefales det ytterligere noe mer luftespalte ut mot raft der det er delvis tett for å unngå større fuktskader som sopp og råteskader i konstruksjonen.

Dampspærre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig å etablere god lufting av konstruksjonen og etablere bedre dampspærre mellom 2 etasje og kaldtloftet. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991 og 2002.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene gummilister rundt glass kan være noe porøse og større fare for punkterte glass må regnes med på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene har tiltenkt funksjon, men med dårligere isolasjonsevne og må regnes med å skiftes ut over tid. Dersom jevnlig vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte energikostnader og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsramme.

Årstall: 2016

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Alder er ikke kjent, men av eldre type.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse i 1996 og 2002. Trekonstruksjon etablert på betong punktfundament. Deler av terrassen er innlasset med skyvedører.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, parkett, furu, belegg og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater er etablert i forskjellige epoker gjennom husets levetid.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe tegn til svelling etter vaskefukt i endeskjøter på laminat. Det er noe slitasje av overflater i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mellom 1 og kjeller, samt betongdekke i kjeller fra 1959/2002. Trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Det ble målt +/- 3-7 mm i kjøkken, stue og tv-stue i 1 etasje og gang, 3 soverom i 2 etasje fra 1959/2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe knirk i tregulv på kjøkken og tv-stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Knirk kan tyde på at det er noe svikt i underliggende leker som ligger over betonggulv. For denne typen tregulv må dette tas opp og legges nytt for å unngå knirk.



TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2021. Etablert vedovn fra 2021 på kjøkken.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner som pusset murvegger.

Vurdering av avvik:

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

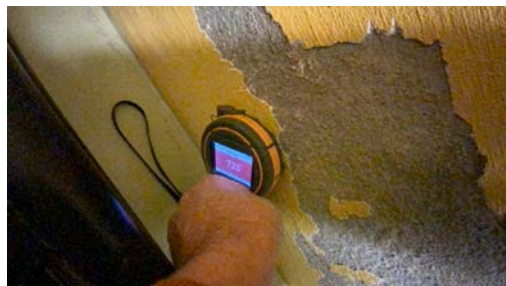
Konsekvens/tiltak

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

Det er fritt eksponert mur i yttervegger som ligger under terreng. Det er stedvis noe saltutslag med høyere fuktverdier ved søk på disse veggene. Det er ingen konsekvens for store skader på disse stedene da vegger ikke er dekket til med utført vegger eller annet. Det er en god løsning at det er fritt eksponerte vegger, slik at konstruksjonen får puste.

Konstruksjonen fungerer med dagens bruk og løsning og god ventilering av rom. Etablering av ny drenering vil ikke automatisk gjøre at fukt forsvinner. Det er her flere forhold enn dårlig drenering som kan spille inn, som at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnforhold på del fra 1959 og kapillært fukt kan komme opp fra grunnen og gjøre betongen våt.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløpere bør etableres for å redusere risikoen for fallskader.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører av nyre type og malte profilerte innerdører fra byggeår. Brannør mellom ny og gammel kjeller fra 2002

TG 2 Andre innvendige forhold

Det opplyses om at det kan forekomme at det kommer litt vann inn fra kjellerdør i kjeller når det er slagregn mot døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lekkasje ved slagregn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen er at det kan komme noe vann inn i bod i kjeller, hvis døren ikke beskyttes mot slagregn, da ståldører ikke har samme tetthet i mellom karm og dørblad. Tiltak kan være å sette inn en dør til av stål, slik at det blir dobbeldør og med beskyttelse mot hardt vær og etablere beslag som forsterker tettingen. Dagens løsning er at det er etablert Plexiglass foran dør utvendig som opplyses å fungere.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er etablert 2 sluk i gulvet til kabinett og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende eller utilstrekkelig fall bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt til sluk, og for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende vannskader på gulv og vegger.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte på loft.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er malt pusset vegger og malt betonggulv. Plastsluk er nyere enn byggeår. Det er ikke etablert membran på vegger eller gulv. Det er opplegg for vaskemaskin og veggmontert stål utslagskum. Tørkebenk med underskap. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tg er gitt med tanke på dagens forskrift og krav til vurdering for våtrom. Rommet må renoveres ut fra dagens krav til tetthet for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Se øvrig vurdering av rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres og løsning for fukt i nedre del av yttervegger må løses før rommet kan utbedres etter dagens krav til tetthet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med våtromsplater på vegger og belegget klemt til klemring i sluk. Det er etablert toalett og servant med underskap. Dusjarmatur på vegg er plugget og ikke i bruk. Mekanisk vifte i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan dusjes på nåværende konstruksjon uten å gjøre tiltak med tanke på alder av materiale og tetthet med tanke på membran og lignende. Rommet er vurdert som toalettrom og ikke bad.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1959.

Vurdering av avvik:

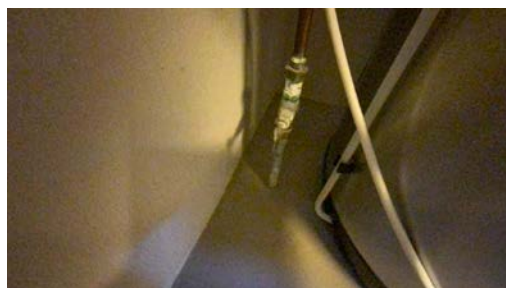
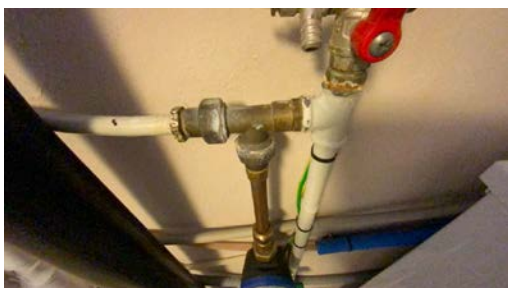
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannrør av kobber med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstamme for rør er etablert i vaskerom med kontrollert avrenning til gulvsluk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tettemuffer gjelder i kjøkkenskap i 1 etasje. Rør bør merkes.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes, slik at det er enkelt å identifisere hvilket rør som går hvor ved behov for utskiftning eller ved en eventuell lekkasje. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner, samt forsinkelser ved utbedring av lekkasjer. Tettemuffer på rør inne i kjøkkenbenk må etableres for at vann ikke skal komme ut i kjøkkenbenk ved en lekkasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



TG 2 Avløpsrør - 3

Det er avløpsrør fra byggeår er i deler av støpt dekke i kjeller. Materiale på disse rørende er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad. Øvrig naturlig ventilasjon.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe typen luft til luft.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Konsekvens/tiltak

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

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.

TG IU Andre installasjoner

Det er etablert sentralstøvsuger. Alder ikke kjent.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i kott 2 etasje og bod i kjeller. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1959

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Elektrisk anlegg 1. etg., 2. etg. og kjeller i gammel del er trukket om i 2015.

Ny måler installert i 2016.

Kontroll av elektrisk anlegg i 2017, uten noen anmerkninger.

Samsvarserklæringer finnes, både på papir og i Boligmappa.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er etablert røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2002.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TG 2 Fuktsikring og drenering - 2

Dreneringen er fra 1959 på gavelvegg og deler av langsiden der terrasse ved inngangspartiet er bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Dreneringen bør vurderes nærmere, og det må påregnes behov for redrenering over tid for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmur og kjeller. Dagens dreneringsløsning er av eldre type på denne delen og kan være tilgrodd eller tett, noe som viser fuktinntrenging, kapillært oppsug. Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden, og tiltak bør iverksettes dersom det oppdages tegn til større fuktproblemer eller bruksendring av kjeller utover dagens bruk. Se øvrig vurdering av "rom under terreng".

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår med pusset tresonittplater. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TG 2 Terrengforhold

Skrående tomt.

Eier opplyser om at området mellom bolig og garasje er trauet ut, og fylt opp med stein, duk og asfalt vrakmasse i 2012. Det ble da etablert et 110 mm rør ut av trauet, ved kjellernedgangen, for å la vannet renne ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Som tiltak bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

Det er opplyst om kvikkleire med middels risiko 4, der risiko 6 er høyest. Det opplyses om at det er gjort geotekniske undersøkelser på tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Omlegg av utvendig vannledning. Koblet til kommunal kloakk, og montert vannmåler. Skiftet avløpsrør fra kjeller til kloakkum.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsrør er opplyst fra 2002 frem til kum. Det er etablert nyere kloakkpumpe i forbindelse med tilknytning til kommunalt nett fra 2018.

Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1969

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje med delvis isolert vegger i bindingsverk i tre. Stående utvendig trekledning av trepanel. Støpt dekke. Det er tilbygget vedbod, denne er ikke meldt kommunen og under 15 m2. Skråtak tekket med plater fra 2000. Etablert 3 leddaluminiumsporter med 2 elektriske portåpnere.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

257 m²/241 m²

Enebolig: Entré, 3 Trapperom, Toalettrom, Kjøkken, TV-stue, Stue, Kontor, Innglasset balkong, 3 Soverom, Walk-in closet, Bad, 3 Kott, Gang, Vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 50 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 5 300 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av 4 eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Blakerveien 247 ,1920 SØRUMSAND 128 m ² 1968 3 sov	03-11-2025	3 990 000	3 990 000		3 990 000	28 298
2 Blakerveien 249 ,1920 SØRUMSAND 150 m ² 1953 4 sov	13-03-2022	4 000 000	3 950 000		3 950 000	26 333
3 Blakerveien 249 ,1920 SØRUMSAND 150 m ² 1953 4 sov	13-09-2021	4 000 000	3 800 000		3 800 000	25 333
4 Tertittveien 7 ,1920 SØRUMSAND 196 m ² 1980 3 sov	27-05-2024	4 800 000	4 800 000		4 800 000	25 000

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	9 804
Eiendomsskatt	Kr.	167
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 810 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

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

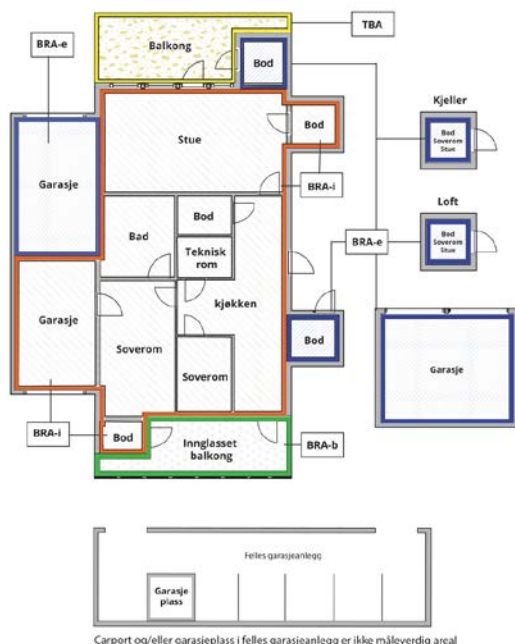
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	87		16	103	45
2.Etasje	78			78	
Kjeller	76			76	
SUM	241		16		45
SUM BRA	257				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, trapperom, toalettrom, kjøkken, tv-stue, stue, soverom/kontor		Innglasset balkong
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom/walk-in closet, bad, kott, kott 2, kott 3		
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca 2.13 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrom og entre er ikke adskilt i 1 etasje og kott i 2 etasje er ikke inndelet ut fra opprinnelige tegninger. Det er ikke satt rombenevnelser på opprinnelige tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, garasje 2, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Påbygget bod er ikke inntegnet

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	183	58
Garasje	0	50

Kommentar

Enebolig 4 boder er benevnt som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Jon Torstein Fossum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	323	84		0	3546.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blakerveien 213

Hjemmelshaver

Fossum Jon Torstein, Fossum Trine Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Blakerveien 213 ligger rett utenfor tettstedet Sørumsand i Lillestrøm kommune. Her er det nærhet sentrum som skoler, idrettsanlegg, togstasjon, og flere handels - og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	4730981	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen. Ferdigattest for påbygg fra 2002.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	
2	02.12.2025	
3	02.12.2025	
4	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZP8459>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250279	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Torstein Fossum	Trine Elisabeth Fossum
Gateadresse	
Blakerveien 213	
Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	4730981

Document reference: 1106250279

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JTF, TEF

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt rørapplegg på nytt bad i 2.etg, snekkerarbeid og flislegging i 2011. Skiftet varmtvannsbereder i 2013.
Arbeid utført av	Sørumsand rør AS og Grendebbygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Helt ny smøremembran utenpå Litex plater.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Grendebbygg AS hadde prosjektet.
-------------	----------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omlegg av utv. vannl, mont. red. vent. Koblet til kommunal kloakk, og montert vannmåler, skiftet kran kjøkken og nytt rørapplegg i nytt bad 2. etg. Skiftet avløpsrør fra kjeller til kloakkom.
Arbeid utført av	Gran A/S, Lars Jørgen Orderud og Sørumsand Rør AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ikke vanninnsig, men saltutslag på vegger fra gulvet og ca. 40 cm opp. Problemet løst i 2002, da ny drenering og grunnmurspapp ble lagt på, bortsett fra endevegg mot syd. Der var terrasse satt opp i 1996. Veggen innvendig ble behandlet med Hey'di K 11, og det stoppet saltutslaget betraktelig.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Leca pipe fra 2002 i stue ble godkjent. Murstenspipe på kjøkken ble rehabilitert av Piperep AS i 2021, med Isodor lettbetong støp, etter tilsyn fra NRB. Ny vedovn på kjøkken i 2021.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt nytt åpent anlegg i tilbygg, flyttet inntak fra kjeller til 2.etg. Skiftet stikkledning utvendig, plassert KV i skap ute. Montert underfordeler i kjeller, lagt nye kurser til kjøkken, etablert manglende jordforbindelse til bolig i 2002. Lagt varmekabler og installert nytt elanlegg på nytt bad i 2011. Skiftet alle kurssikringer og rehabilitert sikringsskap, trekt om hele det gamle skultanlegget i 1. og 2. etg. Montert spotskinner i stuer og på kjøkken i 2015. Trekt om skjultanlegg og montert nye lamper og stikk i kjeller i 2017. Alle stikkontakter er nå jordet. Montert utvendig lys.
Arbeid utført av	T&B Hansen AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll utført 10/1 2017 av Elsikkerhet Norge AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg selv har skiftet panel på garasje, og bygd vedbod i tilknytning til garasje. Grunnarbeid til vedbod er utført av faglært.

Arbeid utført av

PP Transport AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radon målt i stue i 1. etg, og 2 soverom i 2. etg.

21.1 Radonmåling

År

2010

Verdi

Stue 30 Bq/m³, sover. 20 Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført grunnboringer rundt eiendommen, men vi har ikke fått beskjed om noen nødvendige tiltak. Har ikke sett tegn til setningsskader på byggene. Vi har tinglyst veirett forbi Tertittveien 1 og 3. Hafslund har gravd ned høyspentkabel på sydøst siden av tomta i 2018. Sørum kommunalteknikk etablerte overføringsledning for vann og kloakk på nordsiden av tomta, ved hjelp av styrt boring i 2015. Ingen av disse tiltakene førte til noe hinder for oss.

Document reference: 1106250279

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250279

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Torstein Fossum	f3f44c36720aac2fec74d5 9ff9743937ab7b65bd	19.11.2025 23:36:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Elisabeth Fossum	968681dea23c579ea6c0c 92ebff4f0401c07b97d	19.11.2025 23:34:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106250279

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

M.nr. _____

Kartpl.

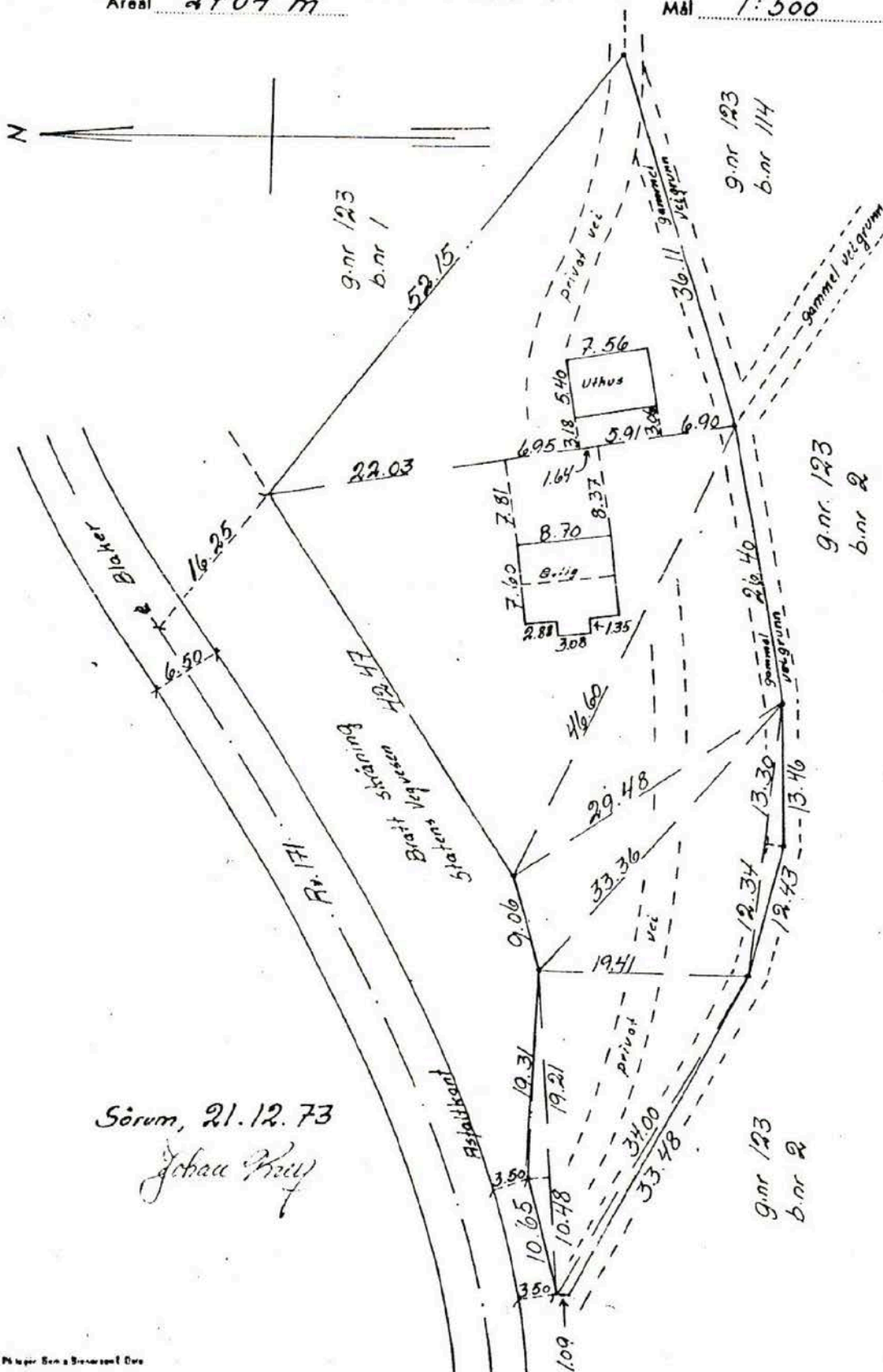
gnr. _____ bnr. _____

Björklund II

gnr. 123 bnr. 84

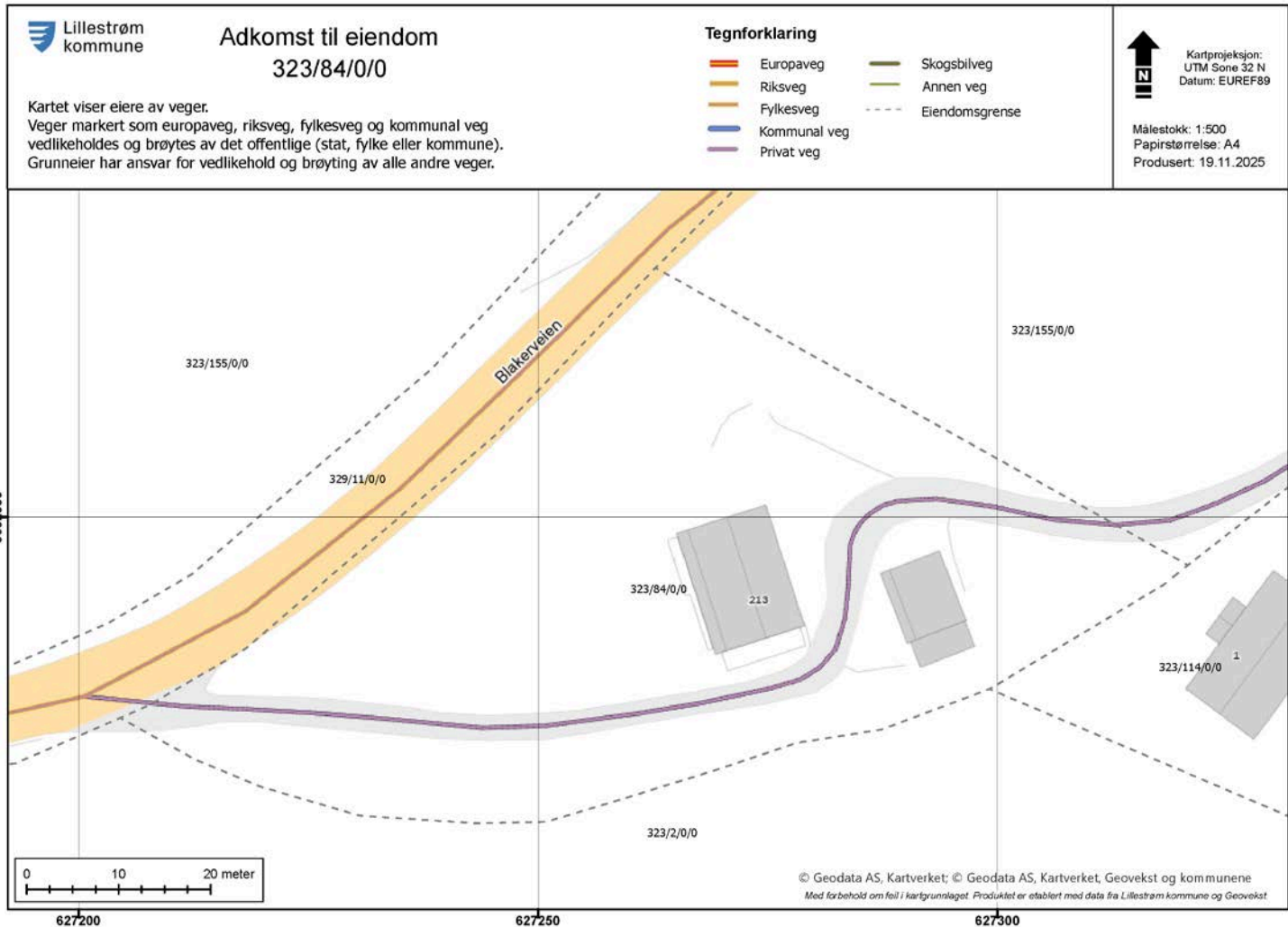
Areal 2704 m²

M&I 1:500



Sörum, 21.12.73

Johann Frey





Sorum kommune
Plan- og utbyggingsseksjonen
Byggesak

Grendebbygg AS
Fjukvn.

1925 BLAKER

Deres ref. :
Vår ref. : 003876/04 AGS
Saksbehandler : Anne Grindal Søbye
Arkivkode : L42 123/84
Arkivsaknr. : 02/00676
Dato : 11.03.2004
Gradering :

FERDIGATTEST

Med dette gis ferdigattest for følgende byggearbeid:

TILTAK: ...Tilbygg bolig
TILTAKETS ADRESSE: ...Bjørklund
ANSVARLIG SØKER: ... Grendebbygg AS
TILTAKSHAVER: ... Trine og Jon Torstein Fossum

SAKSNR: ... 218/02
EIENDOM: ... 123/84

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen med senere godkjente endringer.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

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 § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Anne Grindal Søbye
Anne Grindal Søbye
Avdelingsingeniør

Kopi: Fakturaavdelingen, brannvesenet
Tiltakshaver

Postboks 113, 1921 Sørumsand	Sentralbord:	63 82 53 00	Bankgiro:	1624 09 05004	www.sorum.kommune.no
1921 Sørumsand	Faksnr.:	63 82 64 44	Org.nr.:	942645295 MVA	E-post: postmottak@surum.kommune.no
	Direkte innvalg:	63 82 53 64			

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Johan Fossum

1920 SØRUMSAND

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

2.11.1973

Arbeidssted	Gnr. 123 bnr. 84
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Garasje/uthus
Byggherre	Johan Fossum
Byggemelder	-----
Ansvarshavende	Kåre Ingjer, Blaker.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

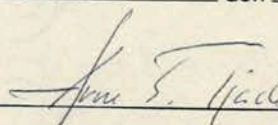
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

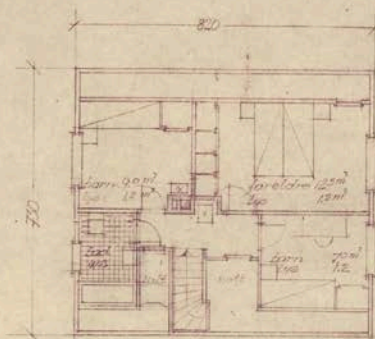
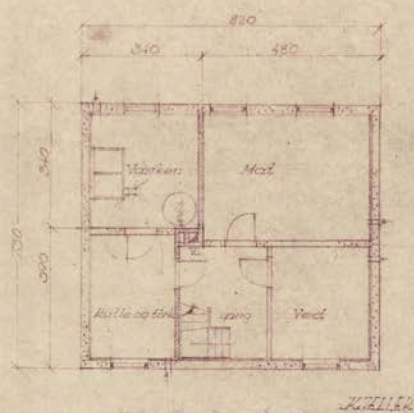
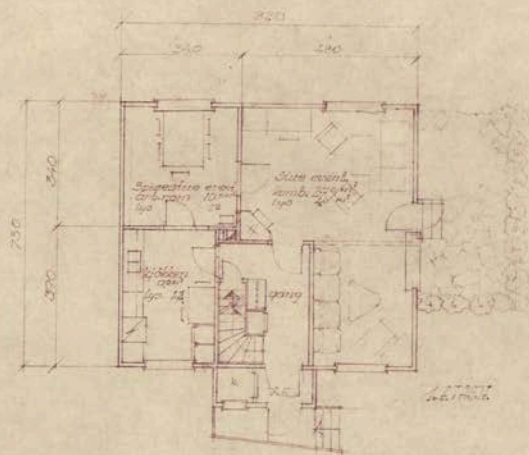
Merknader :

Sørum

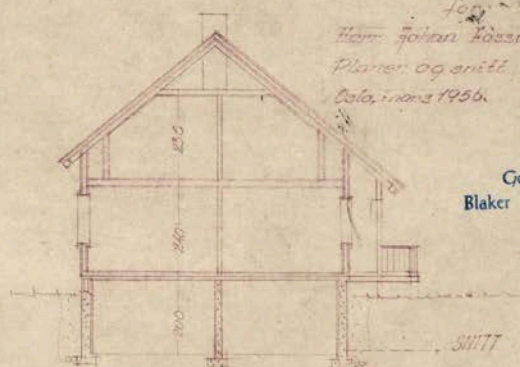
2. nov. 1973

den





PLAN AV 2. ETAGE



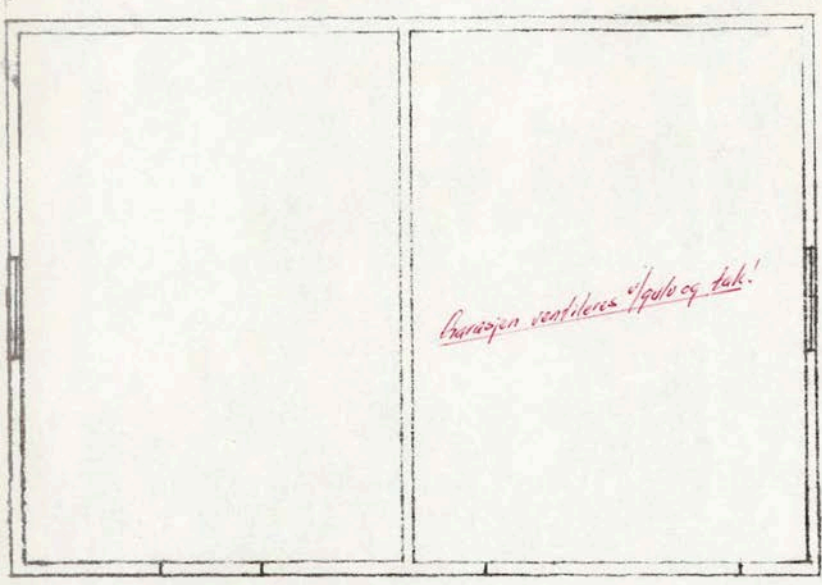
ENEBOLIG I 1/2 ETAGE

for
Herr Johan Egehus Blaker
Planer og snitt mål 1:100
Oslo, mars 1956. Ingvald Pedersen
ark.

Godkjent
Blaker bygningsråd

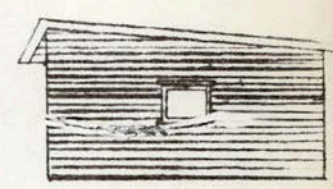
8 m.

5,5M

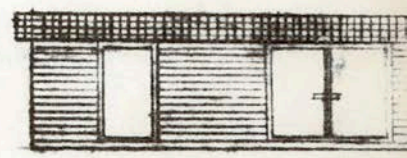


Garasjen ventileres 'gulv og tak!'

Plan - Mål 1:50



Fasade - Mål 1:100
To-Like

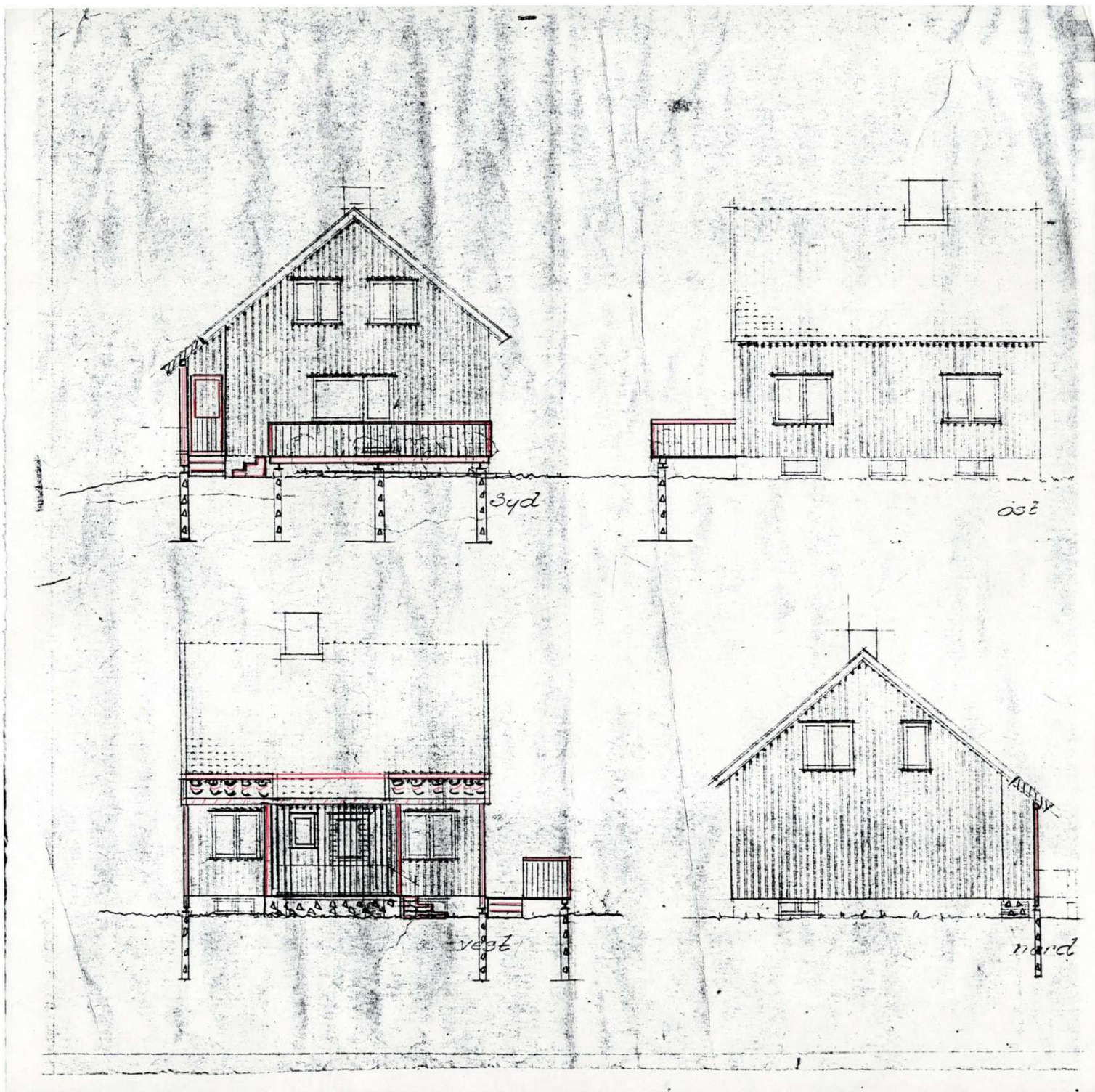


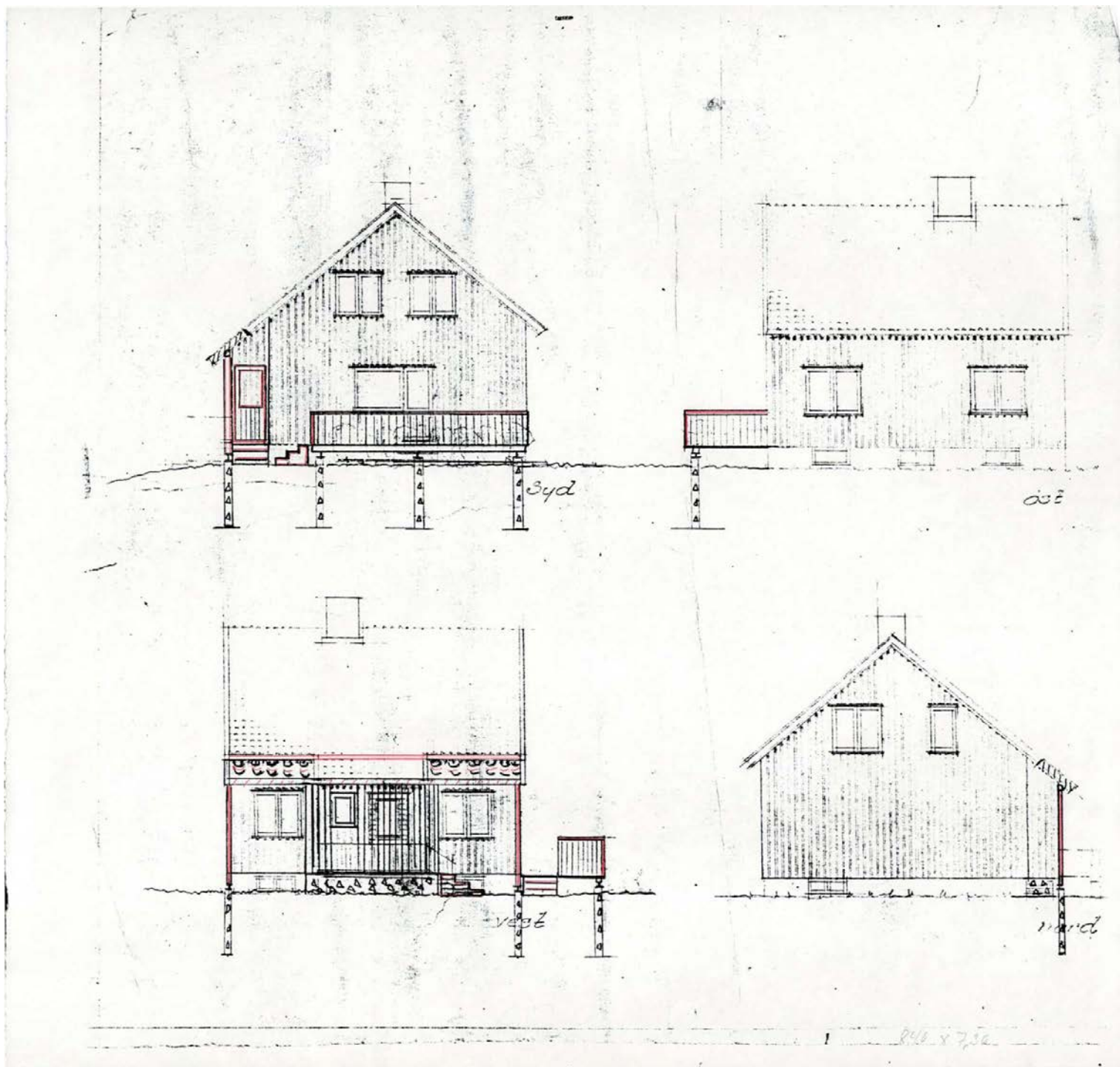
Fasade - Mål 1:100

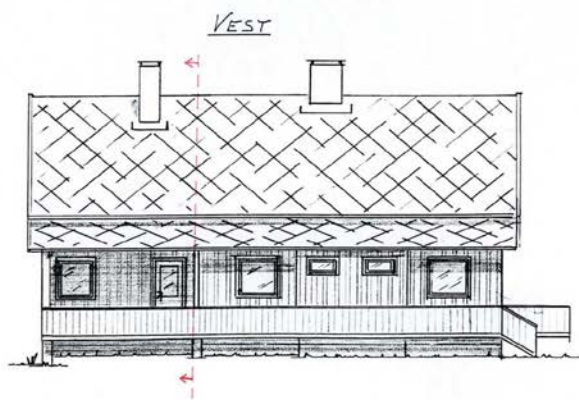
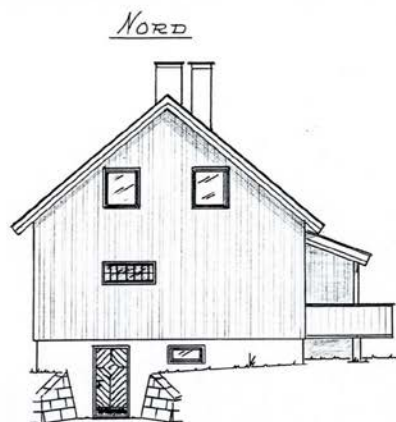
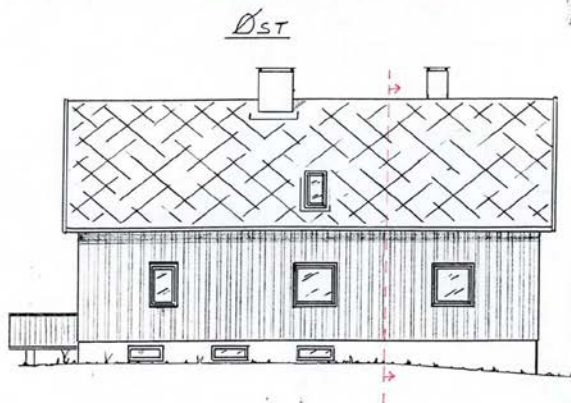
Utt Hus m. Garasje på Gne. 123. bnr. 84 i Sørums.

Godkjent 24/5-70
for SØRUM BYGNINGSRÅD
børre Jensen

Mot. 14/5-70.





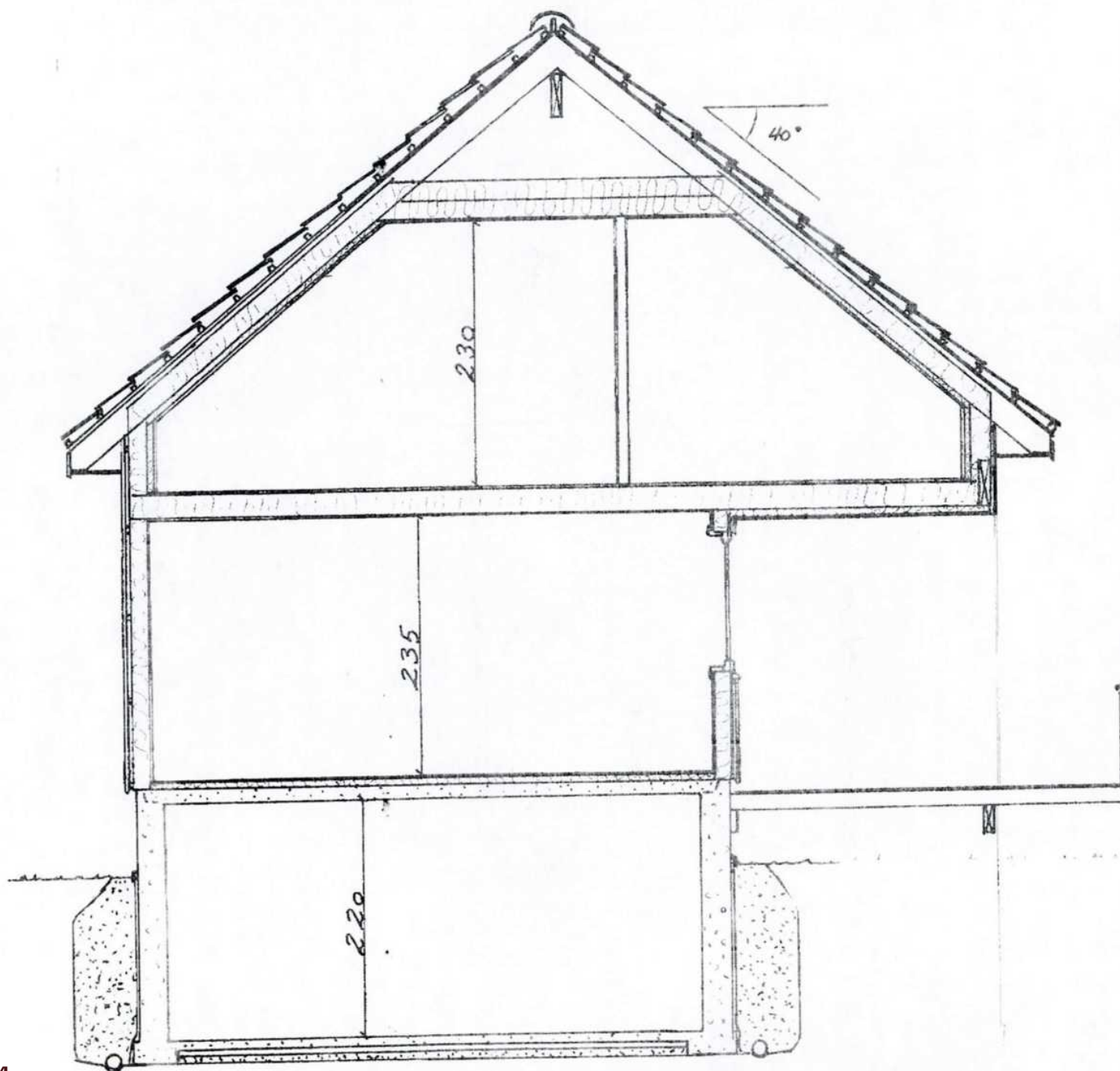


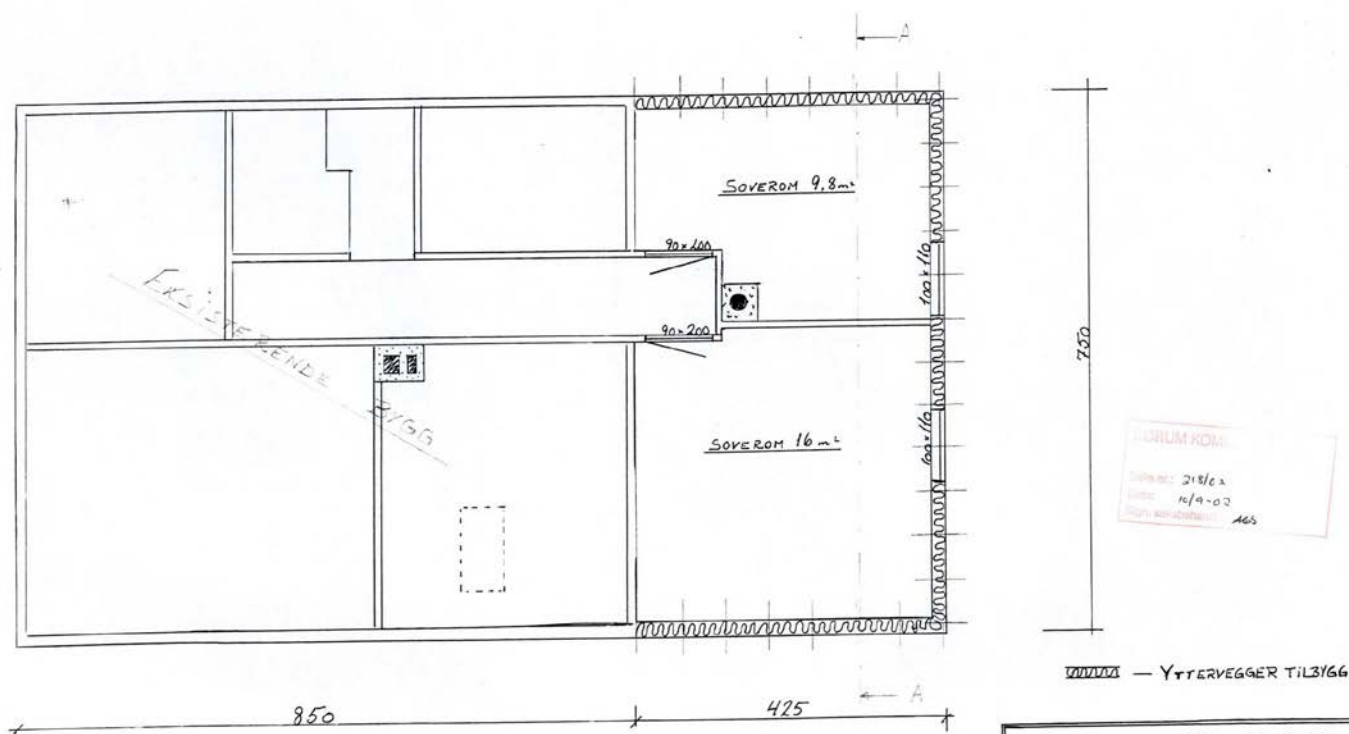
BJØRKLUND, Gnr. 123 bnr. 84 SØRUM
 218/02
 10/9-03
 465

→ TILBYGG

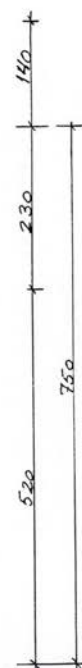
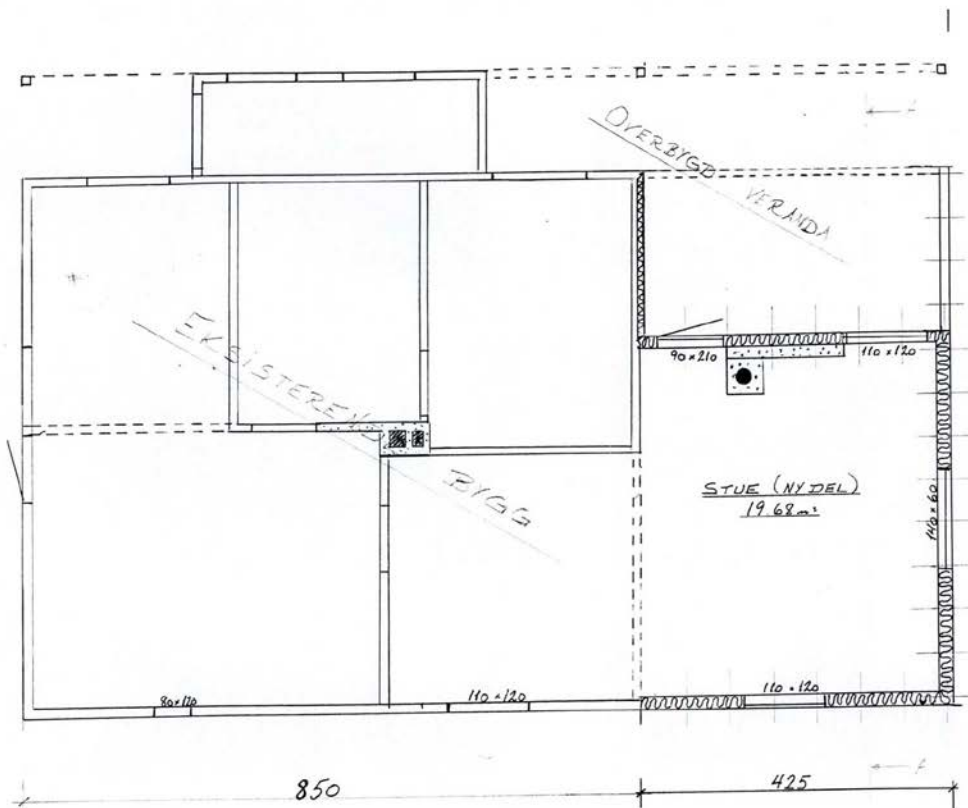
BJØRKLUND. Gnr. 123 bnr. 84 SØRUM	
TRINE OG JON FØSSUM 1920 SØRUMSAND	
BERØRTE FASADER	TILBYGG
MÅL 1:50	MÅLSATT i cm
Dato 18.04.02	TEGN Per Høen

E-1





BJØRKLUND. Gnr. 123 bnr. 84 SØRUM	
TRINE OG JON FØSSUM . 1920 SØRUMSAND	
PLAN 2. ETG.	TILBYGG
MÅL 1:50	MÅLSATT i CM
Dato 17.04.02	Tegn. Per I. Høen



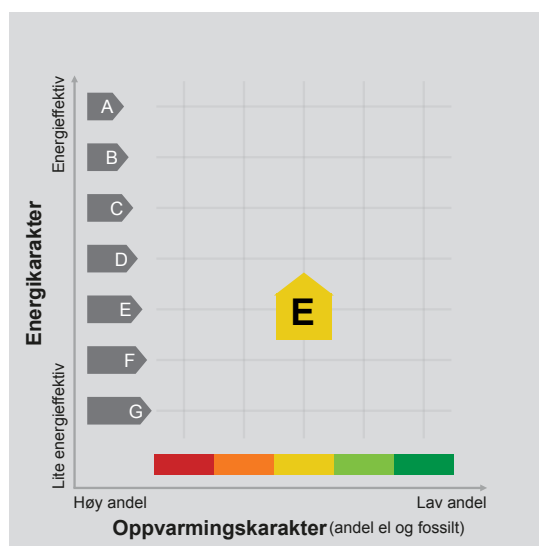
SORUM NO: 165
 Tiltaks nr.: 219/02
 Dato: 10/9-02
 Sign. utstøtelse:

YSTERVEGGER TILBYGG

Bjørklund. Gnr 123 bnr 84 SORUM	
TRINE OG JON FOSSUM, 1920 SORUMSAND	
PLAN 1. ETG.	TILBYGG
MÅL 1:50	MÅLSATT I CM
DATE 17.04.02	TEGN. Per H. H.

ENERGIATTEST

Adresse	Blakerveien 213
Postnummer	1920
Sted	SØRUMSAND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150294371
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	10dbba73-4d23-4278-9a8b-a80626cdba40
Dato	29.10.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk 22 564 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 914 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

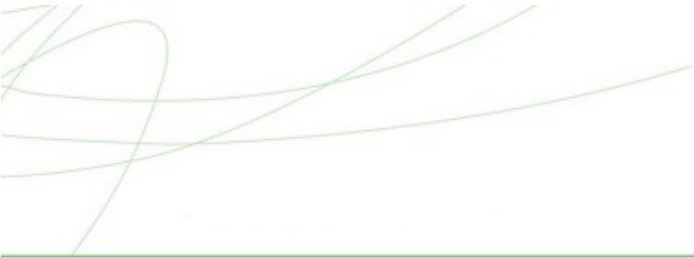
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Fyr riktig med ved

- Isolere varmtvannsrør

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

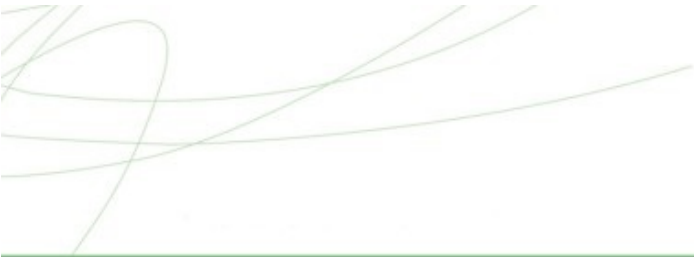
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blakerveien 213
Postnummer: 1920
Sted: SØRUMSAND
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0101
Dato: 29.10.2023 13:33:27
Energimerkenummer: 10dbba73-4d23-4278-9a8b-a80626cdba40

Kommunennummer: 3030
Gårdsnummer: 323
Bruksnummer: 84
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 150294371

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 tilsvarer 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 varmeelementer 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 10: 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 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

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: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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 utendørs**Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

Nabolagsprofil

Blakerveien 213

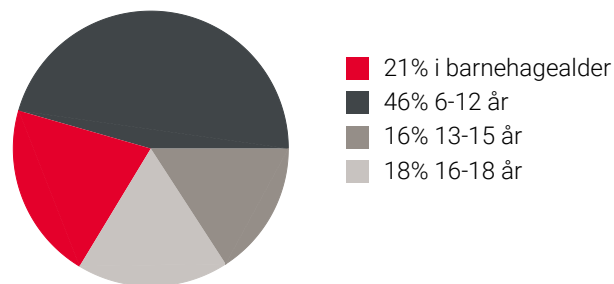
Offentlig transport

🚶 Fossum stasjon Linje 370A, 370B	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Blaker stasjon Linje R14	3 min 🚶 3.2 km
✈ Oslo Gardermoen	32 min 🚶

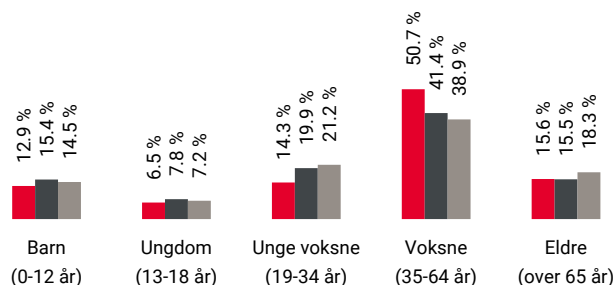
Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	6 min 🚶 3.7 km
Sørum skole (1-7 kl.) 172 elever, 8 klasser	8 min 🚶 6.7 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	4 min 🚶 2.4 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	4 min 🚶 2.9 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	18 min 🚶 17.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område

🔴 Grunkrets: Fossum
🟤 Kommune: Lillestrøm
🟡 Norge

Personer

296
89 095
5 425 412

Husholdninger

131
38 373
2 654 586

Barnehager

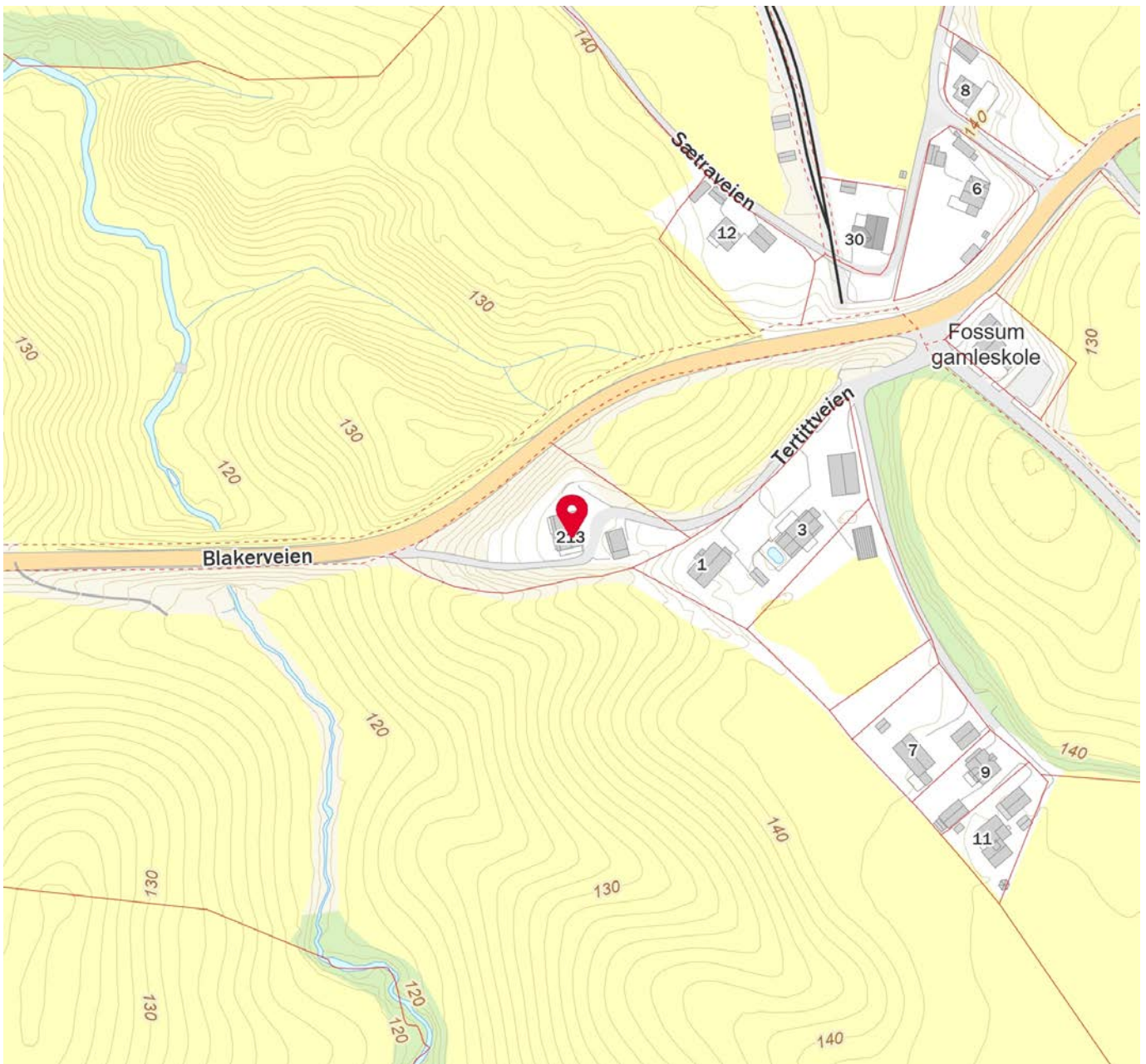
Camembert'n Kanvas-barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 🚶 3 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	4 min 🚶 2.8 km
Skogkanten barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 🚶 3.6 km

Dagligvare

Kiwi Sørumsand	4 min 🚶
Rema 1000 Sørumsand	4 min 🚶

Sport

⚽ Bingsfosshallen Aktivitetshall	3 min 🚶 2.4 km
⚽ Bingsfoss ungdomsskole Ballspill	3 min 🚶 2.4 km
🏊 Spenst Sørumsand	4 min 🚶
🏊 Trento Sørumsand	4 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blakerveien 213
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre