

Velkommen til

Anton Nilsens veg 36, 2070 Råholt

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Anton Nilsens veg 36,
2070 Råholt

VELKOMMEN TIL RÅHOLT! Sentral enebolig m/3 sov og sørvendt terrasse | Frittstående garasje m/bod | Vedovn i stue |

Velkommen til Anton Nilsens veg 36!

Enebolig over to plan med tre soverom, beliggende i et rolig og veletablert boligområde.

Eiendommen har en fin beliggenhet med kort gangavstand til Råholt skole, barnehager og bussholdeplass. Fra eiendommen er det også kort vei til Dal stasjon for pendlere som reiser med tog. Hovedetasjen har en romslig stue, et separat kjøkken med profilerte fronter, tre soverom, bad og toalettrom. I kjelleren finnes et praktisk vaskerom samt tre uinnredede rom med gode oppbevaringsmuligheter.

Høydepunkter:
- Sørvendt terrasse på 28 m² med utgang fra stuen og montert markise
- Frittstående garasje med to porter og separat bod
- Eiet tomt på 996,3 m²
- Vedovn montert i stue som gir god varme



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Abubakar Mohammad
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 414 94 434
E-post: abubakar.mohammad@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000
Omkostninger	kr	118 740
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 908 740

BRA Total/BRA-i	231/179 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1960
Etasje	1
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Anton Nilsens veg 36, 2070 RÅHOLT

Registerbetegnelse
Gnr. 95, bnr. 172, ideell andel 1/1
Gnr. 95, bnr. 18, ideell andel 1/1
i Eidsvoll kommune.

Etasje
1

Adkomst
Eiendommen ligger sentralt til på Råholt, med enkel adkomst fra Trondheimsvegen. Boligen har en god og skjermet plassering i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, noe som gir rolige omgivelser og svært lite innsyn. Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligstrøk på Råholtmoen på Råholt i Eidsvoll kommune. Nabolaget kjennetegnes av frittliggende eneboliger og rolige internveier, noe som skaper trygge og oversiktlige oppvekstkår for barn. Beliggenheten er familievennlig med gangavstand til flere barnehager i nærområdet, herunder Råholtbråtan barnehage, Råholt naturbarnehage og Ladderud barnehage. For barna i skolealder ligger Råholt barneskole en spasertur unna, mens Råholt ungdomsskole og videregående skoler nås etter en kort kjøretur eller med skolebuss.

Dagliglivets gjøremål løses enkelt med et variert utvalg av handels- og servicetilbud i nærområdet. Dagligvarene handles greit på Kiwi Dal eller Kiwi Råholt, begge en kort kjøretur unna. Sentralt på Råholt ligger AMFI Eidsvoll med et bredt spekter av forretninger, apotek, kaféer og servicetilbud under ett tak. For fritidsaktiviteter er det en kort kjøretur til Råholt Bad med gode svømme- og velværefasiliteter, aktivitetshall ved skolen og treningssentre. I tillegg byr de nærliggende turområdene på fine skogsstier og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Området har en praktisk plassering for pendlere med både buss, tog og hovedveinett lett tilgjengelig. Sandhølet bussholdeplass ligger en kort gåtur unna eiendommen og betjenes av linje 430 og 432. Togstasjonen på Dal ligger en kort kjøretur unna og tilbyr gode forbindelser mot Lillestrøm og Oslo S. Med bil har du rask adkomst ut på E6, og kjøreturen til Oslo lufthavn Gardermoen tar rundt et kvarter. Beliggenheten gir dermed en fin balanse mellom rolige omgivelser og en effektiv reisevei i hverdagen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets
SKOLER OG BARNEHAGER

Området rundt Anton Nilsens veg 36 gir gode oppvekstvilkår med et variert tilbud av både skoler og barnehager i nærområdet.

For de yngste barna i barneskolealder (1.–7. trinn) er Råholt skole nærmest, med en avstand på ca. 1 km og omtrent 11 minutters gåtid. Bønsmoen skole (1.–7. trinn) ligger også godt tilgjengelig, cirka 1,8 km fra boligen, noe som tilsvarer en gåtur på rundt 20 minutter. Når barna blir eldre, er det kort vei til Råholt ungdomsskole (8.–10. trinn), som ligger omtrent 3 km unna med en kjøretid på ca. 6 minutter. For videregående utdanning finner man Eidsvoll videregående skole cirka 12,7 km unna (omtrent 19 minutters kjøretid), i tillegg til Hoppensprett videregående skole på Jessheim, som nås på rundt 16 minutter med bil.

Barnehagedekningen i området er også svært god. Nærmest ligger Råholtbråtan barnehage (0–5 år), kun 0,5 km fra eiendommen, som tilsvarer omtrent 6 minutters gange. Både Råholt naturbarnehage (1–5 år) og Ladderud barnehage (1–5 år) ligger også i kort gangavstand, cirka 0,7 km unna boligen (omtrent 8 minutters gange).

Offentlig kommunikasjon
Fra eiendommen i Anton Nilsens veg 36 er det et godt og tilgjengelig kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass er Sandhølet, som ligger kun 300 meter unna (cirka 4 minutters gange), hvor linje 430 og 432 betjener området. For togreiser er Dal stasjon nærmest, beliggende omtrent 3 km unna (ca. 6 minutters kjøring) med avganger via linje R13. I tillegg ligger Eidsvoll Verk stasjon ca. 3,6 km unna, noe som tilsvarer rundt 7 minutters kjøring (eller en gåtur på ca. 30 minutter). Fra Eidsvoll Verk stasjon er Oslo Lufthavn Gardermoen kun ett togstopp unna, eller cirka 15 minutters kjøring med bil.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 179 m²
BRA - e: 52 m²
BRA totalt: 231 m²
TBA: 32 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 58 m² tre uinnredede kjellerrom, vaskerom

1. etasje
BRA-i: 121 m² Vindfang, gang, tre soverom, bad, toalettrom, trapperom, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje
1. etasje
32 m² Terrasse, overbygget inngangsparti med terrasse

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 52 m² Garasje, bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.10.2026.

Bygning:
Enebolig, oppført rundt 1960. Boligens byggeår er usikkert, men er vurdert til rundt 1960 basert på historiske bilder. Boligen er senere påbygget i flere omganger, herunder tilbygg med ferdigattest fra 1986. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Grunnmuren er utført i flere forskjellige materialer. Det observeres både lettklinkerblokker, betongblokker og teglstein. Utvendig har muren malt og pusset overflate. Byggegrunnen består av løsmasser i følge kart fra geo.ngu.no. Kjelleren er i hovedsak uinnredet og har synlige konstruksjoner. Veggene består av ulike materialer som følge av bygningens alder og senere tilbygg. Det er krypkjeller under deler av bygningen. Krypkjelleren er kun inspisert fra luke i grunnmuren. Det ble utført måling av trefukt i området innenfor inspeksjonsluken uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringen. Det er observert plater som kan inneholde asbest. Bjelkelaget er stedvis

understøttet, og bærestolper av tre står ned mot grunnen.

Tak:
Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra taket. Taket er utført som saltak med takstol-/sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft med lufting i gesims langs yttervegg. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Pipe/Ildsted:
Boligen har en eldre teglsteinspipe som ikke er i bruk og som er avsluttet på loftet. I det nyere tilbygget er pipen oppført i lettklinkerblokker. Det er montert vedovn i stue. Sotluke/feieluke er plassert i kjeller.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass, 3-lags isolerglass og koblede glass. Vinduene er fra ulike årstall, hvor de fleste er fra perioden 1979 til 1984. Alder på kjellervinduene er ukjent.

Dører:
Ytterdør i treverk og malt kjellerdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Innvendige dører består i hovedsak av profilerte dører.

Trapper/adkomst:
Utvendig tretrapp til inngangsparti og kjellernedgang. Innvendige trapp og rekkverk av treverk.

Balkong/terrasse:
Overbygget inngangsparti med terrasse på ca. 4 m². Terrassen har gulv med spaltebord og rekkverk i tre. Målt rekkverkshøyde er ca. 73 cm. Utgang fra stuen til en sør vendt terrasse på omtrent 28 m². Terrassen er belagt med spaltebord og har et rekkverk laget av tre. Terrassen er utstyrt med utebelysning med lampe på vegg og en markise.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Avløpsrør av plast (ABS plast). Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank. Bad: plastsluk. Vaskerom: Vannrør er utført i kobber og avløp er av plast. Sluket er av plast.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrom: Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg. Bad: Rommet har ingen ventilasjon. Vaskerom: Våtrommet har utilstrekkelig ventilering.

Garasje:
Garasje/uthus med støpt plate på mark og ringmur. Yttervegger av trekonstruksjon med stående utvendig kledning. Saltak med sperrekonstruksjon, undertak av bord og tekket med plater. Bygget har to garasjeporter og en ytterdør i tre. Det er innredet en separat bod i garasjen.

Elektrisk anlegg:
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller siste totale rehabilitering er ukjent og det foreligger ingen dokumentasjon.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne. Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Det må påreges at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.

- Bad - Generelt | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har ingen ventilasjon. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

- Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet mangler vanntett sjikt. Det er ikke registrert synlig vanntett sjikt i rommet. Vegger og gulv består i hovedsak av betong- og murkonstruksjoner, og forholdet vurderes derfor å ha begrensede konsekvenser slik kjelleren benyttes i dag. Det påpekes imidlertid at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet. Det påpekes at det ved oppgradering til dagens våtromsstandard må konstruksjonen vurderes som en helhet. For kjellervegger mot terreng er det viktig å ta hensyn til drenering, fuktbelastning og veggens uttørkingsevne før det etableres innvendige tette sjikt eller utforede konstruksjoner.

- Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har utilstrekkelig ventilasjon. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taktekkingen har begynt å bli mosegrodd. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen for å unngå opphopning av fukt, som kan føre til redusert levetid på taket, økt risiko for lekkasjer og skader på undertaket.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Overflatebehandling gradrennebeslag har løsnet. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og

skader på konstruksjonen. Overflatebehandling bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for fuktskader og korrosjon. Det bør utføres vedlikehold eller bytte av beslag før lekkasje oppstår, for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er kun inspisert fra loftsluke i den eldste delen av bygningen. Loftsrommet er uoversiktlig, og konstruksjonen fremstår som enkelt utført. På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet anbefales nærmere undersøkelser. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet om konstruksjonens tekniske tilstand. Nærmere undersøkelser anbefales.

- Yttervegger | Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Overflatebehandlingen av kledningen er slitt, og det er større forekomster av svertesopp på kledningen. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen. Dersom råteskadene ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen. 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. Det anbefales å etterisolere yttervegger når utvendig kledning skiftes. Det anbefales samtidig å etablere tilstrekkelig lufting bak utvendig kledning samt montere musebånd. Kledningen bør vaskes og overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning og soppvekst. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.

- Ytterdører | Terrassedøren er værslitt, og det er sprekker i trevirket. Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Det anbefales at terrassedør byttes.

- Terrasser og plattinger på terreng | Terrassen har registrerte skjevheter i gulv og rekkverk. Det er også påvist høy slitasje på gulvbord og rekkverk som følge av alder og værpåvirkning. Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Terrassen bør gjennomgås og oppgraderes. Slitte gulvbord og rekkverksdeler bør skiftes ut, og det bør vurderes tiltak for å utbedre registrerte skjevheter. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist misfarging, fuktskade i kjellerhimling under kjøkken. Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert noe knirk i gulv i gang. I kjeller er det observert provisorisk understøttelse av bjelkelaget samt synlige skjevheter i konstruksjonen. Registrerte skjevheter vurderes ikke som uvanlige sett i lys av bygningens alder. Nærmere undersøkelser anbefales. Provisorisk understøttelse bør forsterkes eller erstattes med en permanent løsning.

- Rom under terreng | Avflassing av maling på gulv og salt-/kalkutslag på vegg ble observert. Forholdet indikerer fuktvandring i konstruksjonen og er typisk for fuktopptrekk fra grunnen. Forholdet medfører ikke vesentlige konsekvenser for dagens bruk av kjelleren, men kjelleren bør ikke innredes før årsaken til fuktpåvirkningen er adressert. Se punkt under drenering.

- Krypkjeller | Konstruksjonen er ikke fullt undersøkt på grunn av vanskelig adkomst. Det er

observert plater som kan inneholde asbest, samt trebaserte bærestolper som står ned mot grunnen og gir økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt-, sopp- og råteskader, samt potensiell helserisiko ved håndtering av materialer som kan inneholde asbest.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Våtromsbelegg har løsnet i bunn. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Overflater må utbedres eller skiftes. Bruk av ikke fuktbestandige øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler dersom vindu ikke blir beskyttet mot fukt.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. 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.

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er registrert mangelfull klamring av avløpsrør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør monteres tilstrekkelig klamring av avløpsrørene for å sikre stabilitet og forhindre bevegelser som kan føre til lekkasjer eller skader på rørene. Mangelfull klamring øker risikoen for fremtidige lekkasjer og skader på avløpssystemet.

- Ventilasjon | Det observeres tegn etter innvendig kondens på vindusrutene som tyder på at på at ventilasjonen generelt er for dårlig og derfor bør forbedres. Ventilasjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for kondens og fuktskader på vinduer og omkringliggende konstruksjoner. Dårlig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre fuktsikring og

drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

- Grunnmur og fundamenter | Avskalling utvendig er observert. Utvendig puss bør utbedres for å hindre ytterligere avskalling og forringelse av muren.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Deler av eiendommen befinner seg i et område som er definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Det gjør seg gjeldende at det å befinne seg innenfor et aktsomhetsområde kun innebærer at grunnforholdene i regionen krever nærmere undersøkelser ved eventuelle terrenginngrep eller nybygging; det må ikke forveksles med at eiendommen ligger i et område med direkte fare. NVEs temakart fungerer som et overordnet aktsomhetsverktøy, og innebærer ingen umiddelbar risiko for eksisterende bebyggelse. Det bør likevel gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger ved eventuelle nye tiltak, da usikre grunnforhold kan gi begrensninger for videre utvikling av eiendommen i forhold til sitt fulle potensial.

I tillegg er det registrert at dårlig fall på terrenget kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som medfører økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales derfor å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av overvann fra grunnmuren.
TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konsekvensen er at tilstanden i eventuelle skjulte konstruksjoner er usikker, og at fuktpåvirkning kan medføre skader på tilstøtende materialer og overflater over tid.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Avløpsledningene er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

- Utvendige trapper | Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Elektrisk anlegg | Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

- Helse, miljø og sikkerhet | Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran

ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Deler av eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i garasje med to garasjeporter, samt på steinbelagt gårdsplass på egen tomt.

Standard
Frittliggende enebolig over to plan, opprinnelig oppført rundt 1960 og senere påbygget i flere omganger, herunder tilbygg med ferdigattest fra 1986. Boligen har alle primære oppholdsrom

samlet i hovedetasjen, samt en kjelleretasje med vaskerom og boder. Eiendommen har i tillegg en tomt med frittstående garasje og uthus.

Vindfang og gang:
Inngangspartiet leder inn til et vindfang med videre adkomst til gangen. Fra gangen er det forbindelse til stue, kjøkken, soverommene og toalettrommet, samt trappeadkomst til kjelleren.

Stue:
Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, med vindusflater som vender ut mot hagen. I rommet er det montert en vedovn tilknyttet pipe i lettklinkerblokker. Fra stuen er det direkte utgang via balkongdør til terrassen.

Terrasse:
Sørvendt terrasse med adkomst fra stuen, oppført med spaltebord og rekkverk i tre. Uteplassen er utstyrt med markise og utendørs belysning på vegg.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har innredning med profilerte fronter og benkeplater i laminat. Det er montert nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran og fliser på veggen over benken. Under overskapene er det etablert benkeskapsbelysning og stikkontakter. Hvitevarer og utstyr omfatter komfyr, kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin i benk samt overskap med nedfelt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom samlet i hovedetasjen med adkomst fra gangen. Rommene har plass til seng og oppbevaringsmøbler.

Toalettrom:
Separat toalettrom i hovedetasjen, utstyrt med servantskap med ovenpåliggende servant, overskap og gulvmontert toalett. Rommet har flislagt gulv med varme, malte plater på veggene og himlingsplater i tak, samt ventil i yttervegg for naturlig ventilasjon.

Bad:
Badet ligger i hovedetasjen og er innredet med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater og belegg på veggene, samt himlingsplater i tak. Servant og toalett er plassert i det tilstøtende toalettrommet. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet er plassert i kjelleren og er utstyrt med veggmontert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv, malte murvegger og malt panel i himling. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Kjellerrom:
Kjelleretasjen rommer tre uinnredede kjellerrom med adkomst via innvendig trapperom. Rommene har synlige betong- og murflater og fungerer som uinnredede lagrings- og tilleggsrom.

Overflater:
Gulv: Laminat, teppe og belegg.
Vegger: Trepanel, malte plater og malt strie.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Lagring:
Tre uinnredede kjellerrom i boligens kjelleretasje. I tillegg medfølger en frittstående garasje og uthusbygning på 52 m² med separat innredet bod.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, tre soverom, bad og toalettrom.
Kjeller: Vaskerom og tre uinnredede kjellerrom.

Fra stuen er det utgang til en terrasse på 28 m². Ved inngangspartiet er det en overbygget terrasse på 4 m².

I tillegg er det oppført en garasje med bod på 52 m² på eiendommen. Det foreligger ikke rammetillatelse, igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen registrert i matrikkelen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1960

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

Ukjent årstall:
- Sikringsskap med automatsikringer og endringer på det elektriske anlegget

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 996.3 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på ca. 996,3 m². Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Tomten er relativt flat og opparbeidet med plen, beplantning og steinbelagt gårdsplass.

Økonomi
Pris
Prisantydning Kr 3 790 000,-
Omkostninger Kr 118 740,-
Totalpris inkl. omk. Kr 3 908 740,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 790 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 94 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 95 840 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 113 740 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 12 681 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 3 701,-
- Eiendomsskatt: kr 4 105,-
- Feiing: kr 526,-
- Renovasjon: kr 5 524,-
- Vann: kr 2 930,-

Totalt: kr 16 786,-

Årsprognose for 2026 er kr 14 133,-.

Det er montert vannmåler på eiendommen. Siste registrerte målerstand var 15 per 28.10.2025, og

forbruket i 2025 var 19 m³.

Eiendomsskatt
Kr 4 105 pr 2025
Eiendomsskatten utgjør 1,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 2 046 900 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 879 284 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 517 134 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
For boligens opprinnelige del (antatt byggeår 1960) foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de fremlagte kommunale dokumentene. Eiendommen er senere påbygget i flere omganger. Det er utstedt ferdigattest for tilbygg (inneholdende stue og kjøkken) den 01.03.1985. Det er videre utstedt ferdigattest for et ytterligere tilbygg (inneholdende blant annet gang, garderobe, soverom, vaskerom og toalettrom) den 21.08.1987.

Rom i kjeller som i opprinnelige tegninger/byggegodkjennelse er definert som uinnredet tilleggsdel , er av nåværende eller tidligere eier tatt i bruk som vaskerom . Det foreligger ikke omsøkt eller godkjent bruksendring hos kommunen for denne endringen. Selger påtar seg ikke ansvar for å omsøke, prosjektere eller få godkjent bruksendringen i ettertid. Eventuelle fremtidige pålegg eller reaksjoner fra kommunen (for eksempel krav om bruksendring, tilbakeføring til opprinnelig bruk eller gebyrer) overtas i sin helhet av kjøper, og blir kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger godkjente byggetegninger (udatert). Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og

innredning av eiendommen. Det foreligger byggetegninger for oppføring av en frittstående garasje/uthus på 16,2 kvm (som mangler ferdigattest), mens dagens garasjebygning er oppmålt til 52 kvm BRA-e med to garasjeporter. Denne utvidelsen overstiger grensene for søknadsfrie tiltak og er normalt søknadspliktig. Det foreligger ikke dokumentasjon på at omgjøringen eller oppføringen av dagens utvidede garasje er byggemeldt og godkjent, og byggeår for garasjen er ukjent. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 (plan-ID 0237202001), ikrafttrådt 13.04.2021. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. I kommuneplanen er 996 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1984/4663-1/10 01.06.1984 ERKLÆRING/AVTALE
Fraskr. av rett til erstn. for ulemper/skader som kan oppstå ifb. med komm. vannledning. Tilbygg ut mot Råholtvegen blir uten kjeller.
Eier fraskriver seg rett til enhver erstatning for ulemper eller skader som kan oppstå i forbindelse med den kommunale vannledningen. Det er videre avtalt at tilbygget ut mot Råholtvegen oppføres uten kjeller.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue og gulvvarme på toalettrom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Rambøll Norge AS v/Andreas Brørvik
andreas.brorvik@ramboll.no
913 95 913

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 23.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Eier

Eier
Jan Egil Hafsahl

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo
Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.

Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 02.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 14.09.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring
Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er

begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For landbruks- og kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for våningshus og boligdelen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene på kjøkkenet medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4900
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4500
Oppgjørshonorar kr 9 900

Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900/19 900
Markedspakke kr 20 900/21 900/22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 92 862
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 147 967, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Abubakar Mohammad
eiendomsmeglerfullmektig

abubakar.mohammad@em1ostlandet.no
Tlf: 414 94 434

Ansvarlig megler
Trond Vaagan
fagansvarlig
trond.vaagan@em1ostlandet.no
Tlf: 948 49 584

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

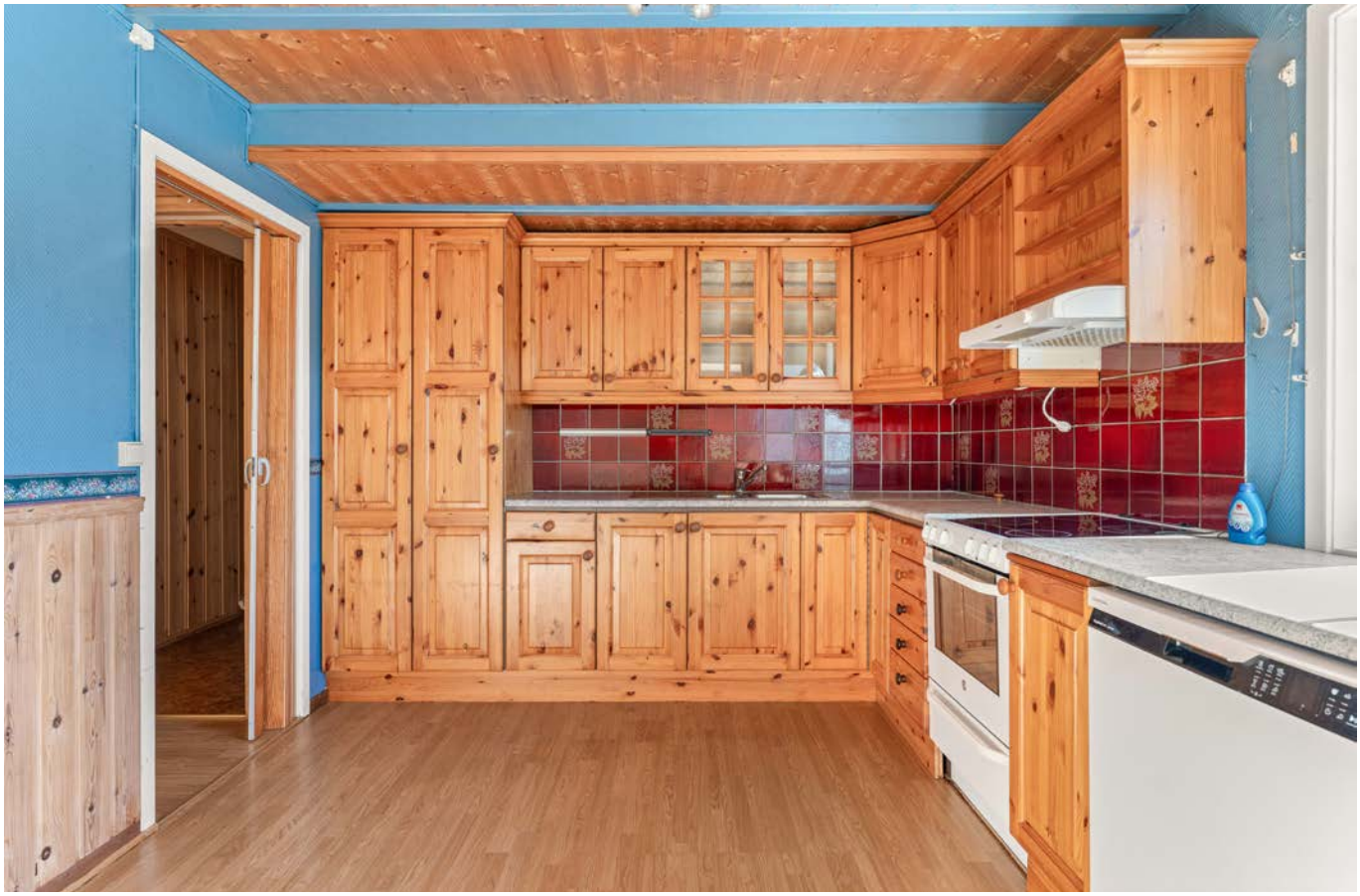





ALARM





















































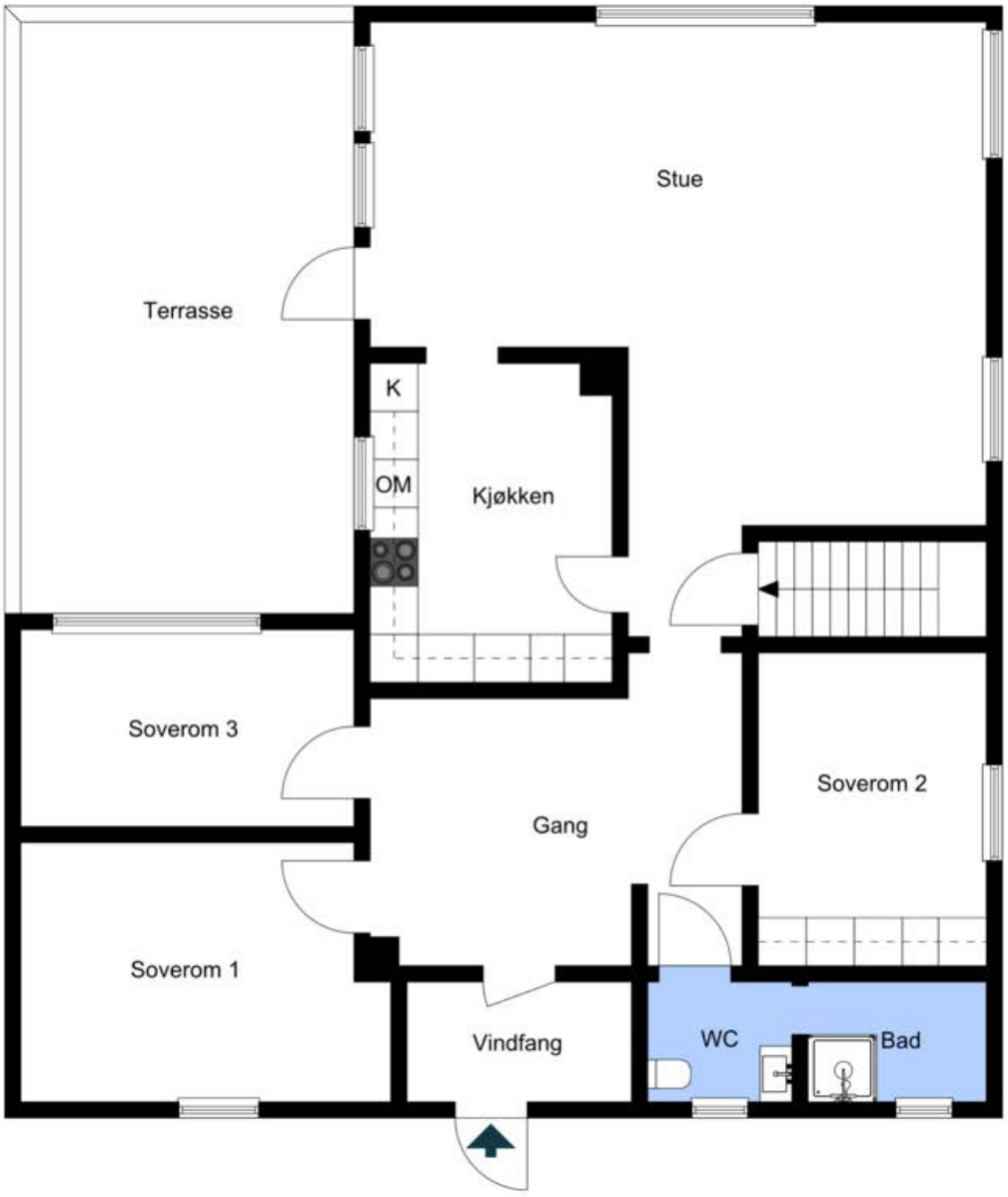

36




86

Plantegning

1 etasje

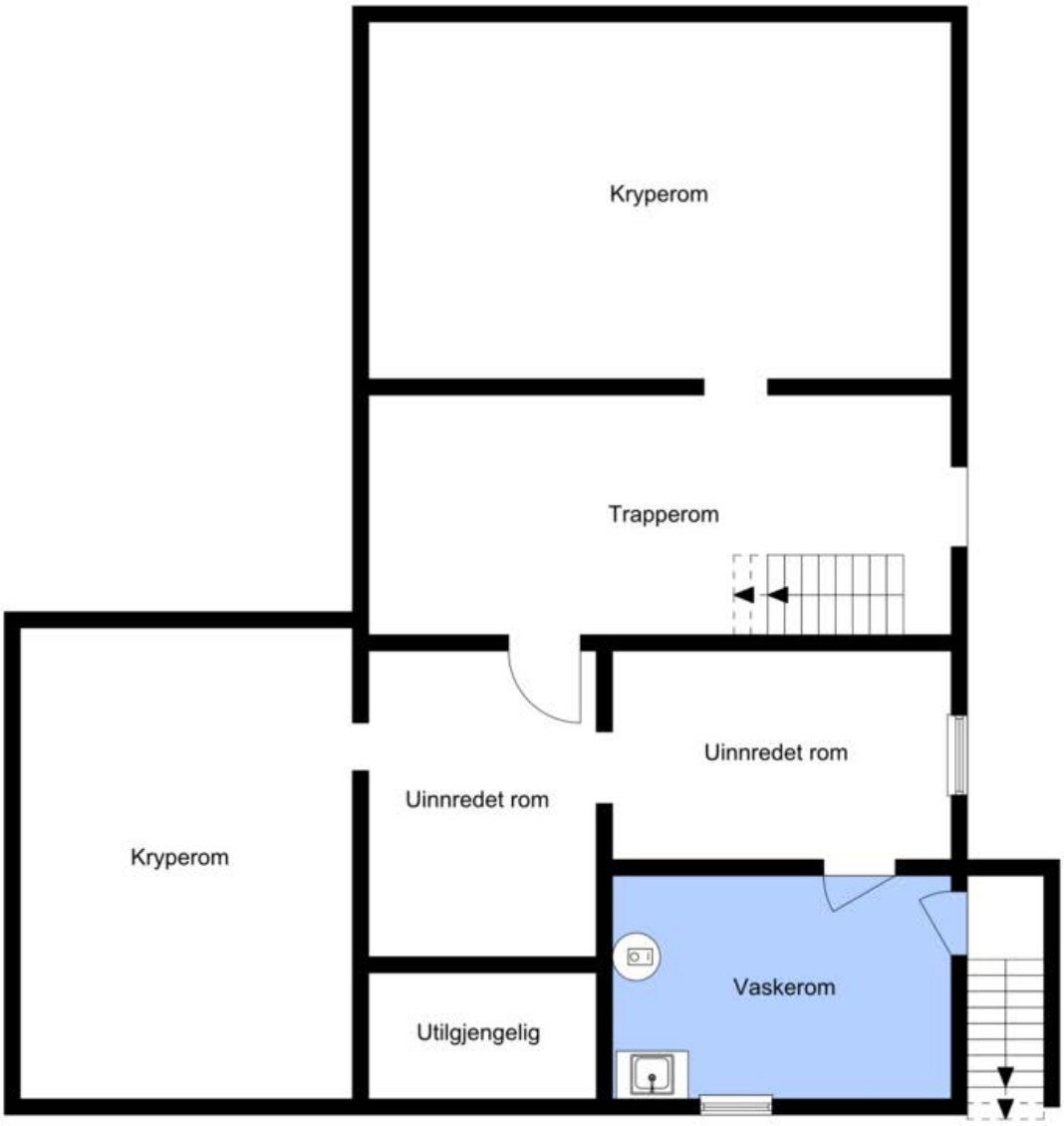


Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner 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. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

ANTON NILSENS VEG 36

Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandhølet Linje 430, 432	**4 min** 0.3 km
Dal stasjon Linje R13	**6 min** 3 km
Oslo Gardermoen	**15 min**

SKOLER

Råholt skole (1-7 kl.) 475 elever, 24 klasser	**11 min** 1 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	**20 min** 1.8 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	**6 min** 3 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	**19 min** 12.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**16 min**

> «Er stille og rolig, men gode naboer»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

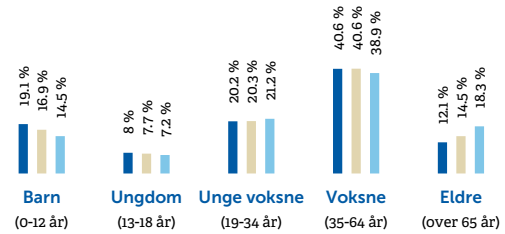
NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Råholtmoen/Vestenga	2 580	1 003
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Råholtbråtan barnehage (0-5 år) 142 barn	**6 min** 0.5 km
Råholt naturbarnehage (1-5 år) 123 barn	**8 min** 0.7 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 28 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dal PostNord	**16 min** 1.5 km
Kiwi Råholt PostNord	**16 min** 1.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

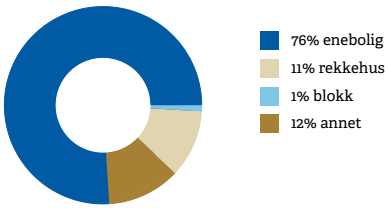
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

SPORT

Råholt skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**12 min** 1.1 km
Haugenfeltet - ballspill- og skøyteb... Ballspill	**17 min** 1.6 km
Fitnesspoint Råholt	**18 min**
MOVA Eidsvoll	**18 min**

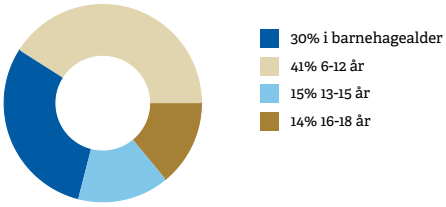
BOLIGMASSE



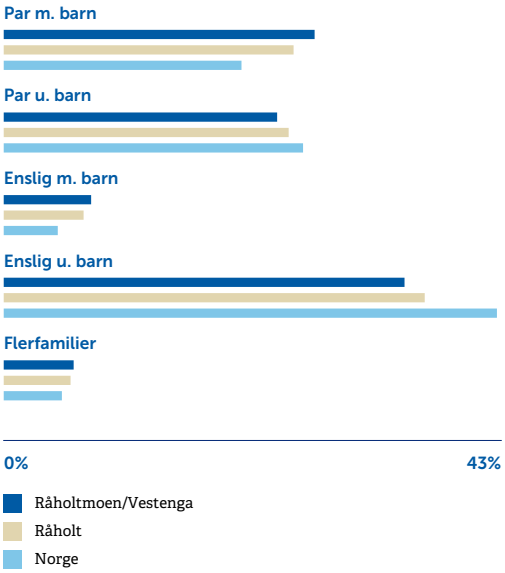
VARER/TJENESTER

AMFI Eidsvoll	**18 min**
Boots apotek Råholt	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



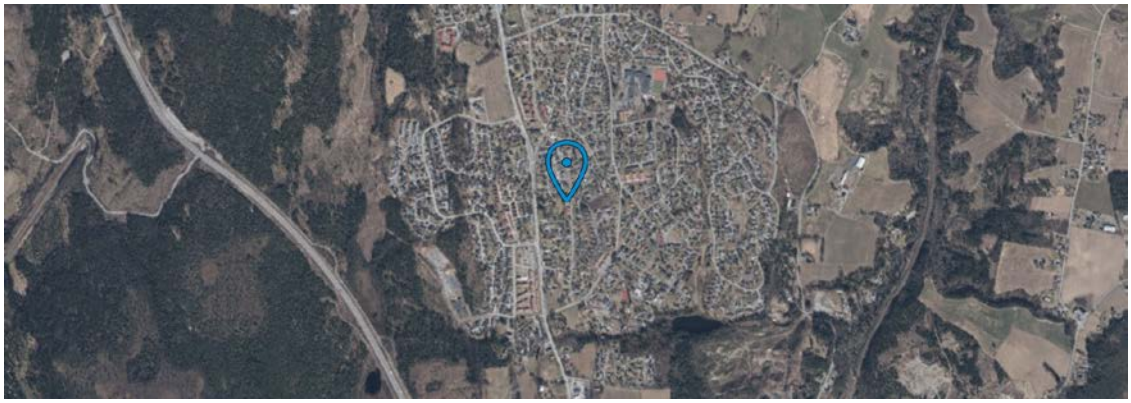
FAMILIESAMMENSETNING

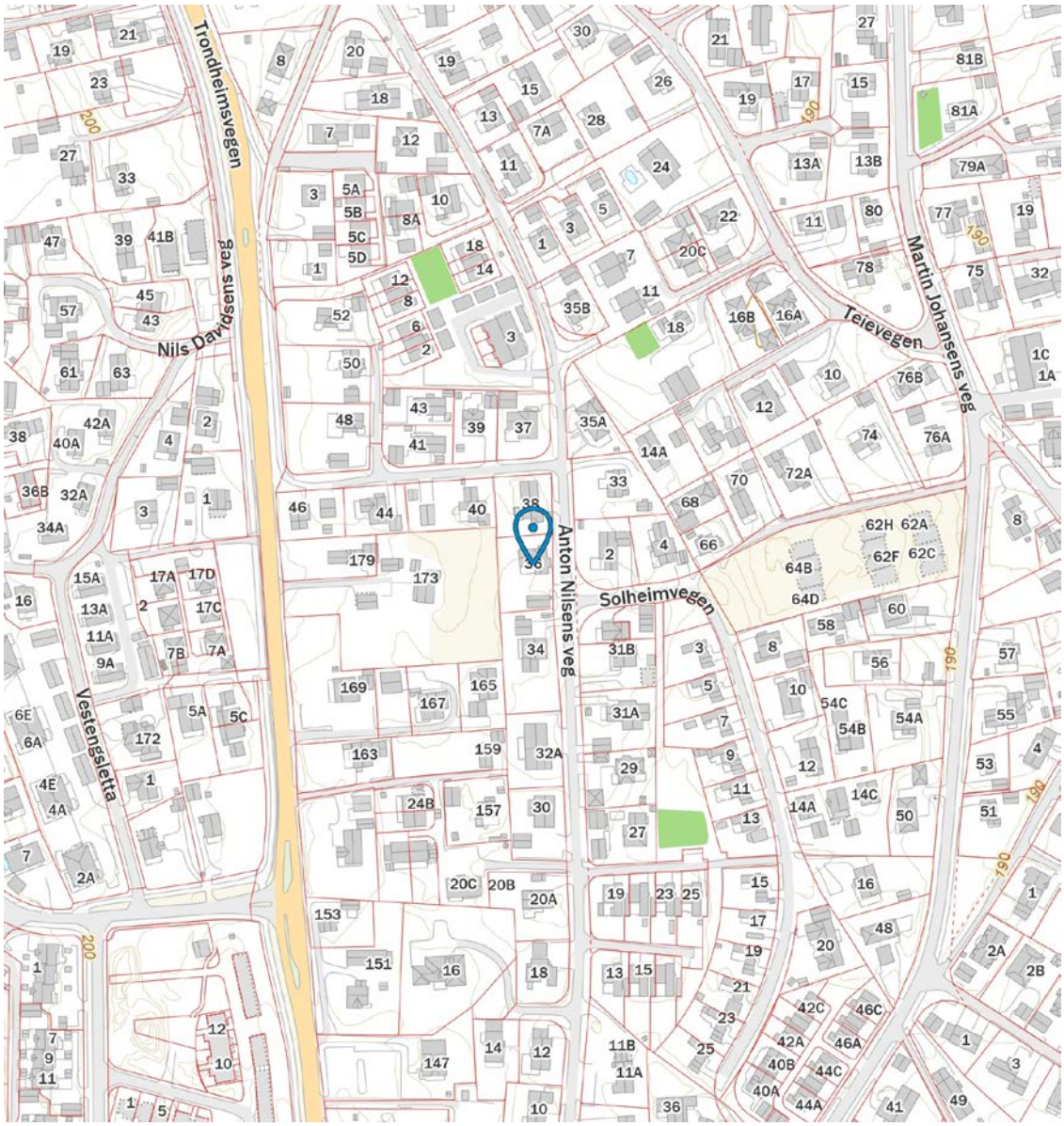


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Anton Nilsens veg 36 , 2070 RÅHOLT
EIDSVOLL kommune
gnr. 95, bnr. 172

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19920-1180 **Eiendomsverdi ref nr:** UQ3345

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørgen Stensbak

RAMBØLL

E
ENERGIMERKE

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Jørgen Stensbak

jorgen.stensbak@ramboll.no
920 53 476

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Anton Nilsens veg 36 , 2070 RÅHOLT
Gnr 95 - Bnr 172
3240 EIDSVOLL

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er utført som saltak med takstol-/sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft med lufting i gesims langs yttervegg.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass, 3-lags isolerglass og koblede glass. Vinduene er fra ulike årstall, hvor de fleste er fra perioden 1979 til 1984. Alder på kjellervinduene er ukjent.
Ytterdør i treverk og malt kjellerdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Overbygget inngangsparti med terrasse på ca. 4 m². Terrassen har gulv med spaltebord og rekkverk i tre. Målt rekkverkshøyde er ca. 73 cm.

Utgang fra stuen til en sør vendt terrasse på omtrent 28 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltebord og har et rekkverk laget av tre. Terrassen er utstyrt med utebelysning med lampe på vegg og en markise.
Utvendig tretrapp til inngangsparti og kjellernedgang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater er belagt med laminat, teppe og belegg.
Gulvoverflater i gammel del er slitt , men Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter.
Veggene er kledd med trepanel, malte plater og malt strie.
Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.
Det ble registrert enkelte ujevnheter og overflatemerker på veggene.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 7 mm.
Gang 1. et. 8 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 238 cm.
Gang 1. et. 219 cm.
Soverom 1. et. 216 cm.
Vaskerom kjeller: 229 cm.
Trapperom kjeller: 208 cm.
Boligen har en eldre teglsteinspipe som ikke er i bruk og som er avsluttet på loftet. I det nyere tilbygget er pipen oppført i lettklinkerblokker. Det er montert vedovn i stue. Sotluke/feieluke er plassert i kjeller. Tilstandsgrad gjelder kun for pipen som er i bruk.

Kjelleren er i hovedsak uinnredet og har synlige konstruksjoner. Veggene består av ulike materialer som følge av bygningens alder og senere tilbygg. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker ved befaringen.

Det ble observert noe avflassing av maling på gulv og salt-/kalkutslag på vegg. Dette er tegn på fuktvandring fra grunnen.

Det er krypkjeller under deler av bygningen. Krypkjelleren er kun inspisert fra luke i grunnmuren. Det ble utført måling av trefukt i området innenfor inspeksjonsluken uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringen.

Det er observert plater som kan inneholde asbest. Bjelkelaget er stedvis understøttet, og bærestolper av tre står ned mot grunnen. Treverk nær grunnen er utsatt for fuktpåvirkning og gir økt risiko for råte- og soppskader over tid.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fukt. Fuktig luft kan kondensere på kalde overflater, og fukt fra grunnen kan bidra til økt fuktbelastning. Dette kan over tid føre til sopp- og råteskader i konstruksjonen.
Innvendige trapp og rekkverk av treverk.
Innvendige dører består i hovedsak av profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Badet har våtromsbelegg på gulv, våtromsplater og belegg på vegger, samt himlingsplater i tak. Rommet inneholder kun et dusjkabinett. Servant og toalett er plassert i tilstøtende rom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har flislagt, malte murvegger og malt panel i himling.
Innredningen består av utslagsvask/vaskekum montert på vegg og opplegg for vaskemaskin. Vannrør er utført i kobber og avløp er av plast.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da vegger rundt våtrommet er i mur/betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.
Kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin i benk og nedfelt Ventilator i overskap. Vannrør i kobber med plastkappe. Avløpsrør av plast (ABS plast).
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Flislagt gulv med varme. Malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Rommet er innredet med servantskap med ovenpåliggende servant og overskap samt gulvmontert toalett.
Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Tidspunkt for installasjon eller siste totale rehabilitering er ukjent og det foreligger ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på åpne føringsveier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser i følge kart fra geo.ngu.no.
Alder på drenering er ukjent. Det er observeres grunnmursplast på deler av grunnmuren.
Grunnmuren er utført i flere forskjellige materialer. det observeres både lettklinkerblokker, betongblokker og teglstein. Utvendig har muren malt og pusset overflate.
Avløpsledningene er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

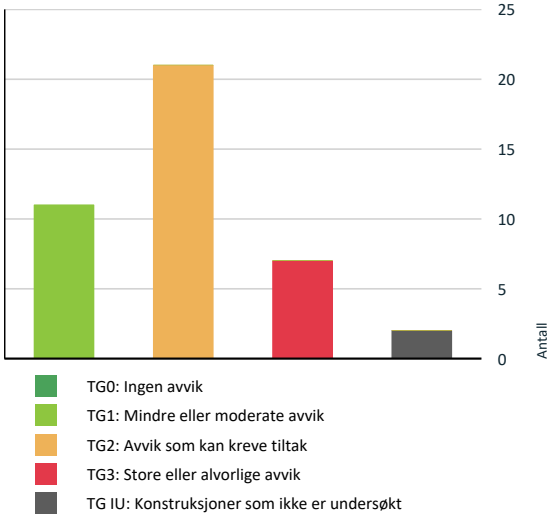
Tegninger av tilbygg som i dag inneholder stue og kjøkken stemmer med byggetegninger. Tidligere tegninger av opprinnelig bolig og tilbygg er vanskelig og vurdere.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Anton Nilsens veg 36 , 2070 RÅHOLT
Gnr 95 - Bnr 172
3240 EIDSVOLL

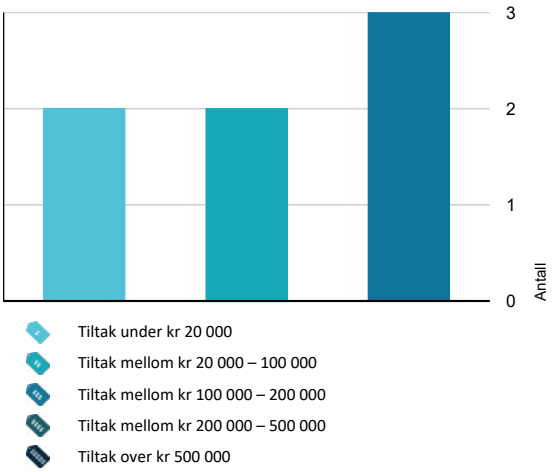
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha visst eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Anton Nilsens veg 36 , 2070 RÅHOLT
Gnr 95 - Bnr 172
3240 EIDSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Taktekkingen har begynt å bli mosegrodd.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Overflatebehandling gradrennebeslag har løsnet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Loftet er kun inspisert fra loftsluke i den eldste delen av bygningen. Loftsrommet er uoversiktlig, og konstruksjonen fremstår som enkelt utført. På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet anbefales nærmere undersøkelser.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Overflatebehandlingen av kledningen er slitt, og det er større forekomster av svertesopp på kledningen.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Terrassedøren er værslitt, og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Terrassen har registrerte skjevheter i gulv og rekkverk. Det er også påvist høy slitasje på gulvbord og rekkverk som følge av alder og værpåvirkning.
Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Det er påvist misfarging, fuktskade i kjellerhimling under kjøkken.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er registrert noe knirk i gulv i gang. I kjeller er det observert provisorisk understøttelse av bjelkelaget samt synlige skjevheter i konstruksjonen.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Avflassing av maling på gulv og salt-/kalkutslag på vegg ble observert. Forholdet indikerer fuktvandring i konstruksjonen og er typisk for fuktopptrekk fra grunnen.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Konstruksjonen er ikke fullt undersøkt på grunn av vanskelig adkomst. Det er observert plater som kan inneholde asbest, samt trebaserte bærestolper som står ned mot grunnen og gir økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert mangelfull klamring av avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det observeres tegn etter innvendig kondens på vindusrutene som tyder på at på at ventilasjonen generelt er for dårlig og derfor bør forbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Avskalling utvendig er observert

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Deler av eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Våtromsbelegg har løsnet i bunn.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Toalettrom > Etasje > Toalett rom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Deler av eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Anton Nilsens veg 36 , 2070 RÅHOLT
Gnr 95 - Bnr 172
3240 EIDSVOLL

Boligens energimerking



Beskrivelse

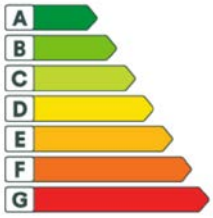
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1960, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, etterisolerte gulv, vinduer fra 1979, 1984

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Boligens byggeår er usikkert, men er vurdert til rundt 1960 basert på historiske bilder. Boligen er senere påbygget i flere omganger, herunder tilbygg med ferdigattest fra 1986.

Anvendelse

Standard
Deler av bygningsmassen er av eldre dato og har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har et etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekkingen har begynt å bli mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen for å unngå opphopning av fukt, som kan føre til redusert levetid på taket, økt risiko for lekkasjer og skader på undertaket.



Mosegrodd



Mosegrodd

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Overflatebehandling gradrennebeslag har løsnet.

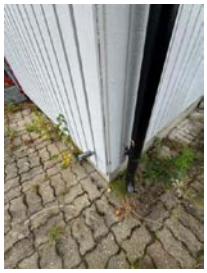
Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Overflatebehandling bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for fuktskader og korrosjon.

• Det bør utføres vedlikehold eller bytte av beslag før lekkasje oppstår, for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.





Takvann anbefales ført lenger bort fra grunnmuren for å begrense fuktpåvirkning og redusere risikoen for fuktproblemer i krypkjelleren

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med takstol-/sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft med lufting i gesims langs yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Loftet er kun inspisert fra loftsluke i den eldste delen av bygningen. Loftsrommet er uoversiktlig, og konstruksjonen fremstår som enkelt utført. På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet anbefales nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjon gir usikkerhet om konstruksjonens tekniske tilstand. Nærmere undersøkelser anbefales.



loft med enkel sperre/takstolkonstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Utvendig fasade bærer preg av manglende vedlikehold, og det bør påregnes en del oppgraderinger og utskifting på utvendig fasade.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

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

• Overflatebehandlingen av kledningen er slitt, og det er større forekomster av svertesopp på kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen.
Dersom råteskadene ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

• 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.

• Det anbefales å etterisolere yttervegger når utvendig kledning skiftes.
Det anbefales samtidig å etablere tilstrekkelig lufting bak utvendig
kledning samt montere musebånd.

• Kledningen bør vaskes og overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning og soppvekst.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen.



Råteskader på gavlvegg



Tak og beslag over kjellernedgang er montert utenpå kledning. Feil utførelse medfører fukt og råteskader i kledningen.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass, 3-lags isolerglass og koblede glass. Vinduene er fra ulike årstall, hvor de fleste er fra perioden 1979 til 1984. Alder på kjellervinduene er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.

• Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det må påreges at vinduer med lang brukstid og høy slitasjegrad må byttes. Dette vil redusere varmetapet i boligen og samtidig sikre god funksjonalitet i årene fremmeover.

Kostnadsestimatet er basert på utskifting av vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Underbeslag er montert feil på utsiden av karm. Dette medfører fukt inn under vindu/vegg.



Råteskader i vindubelistning.



Vinduer har høy slitasje.



Symptom på innvendig kondensering på flere av vinduene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malt kjellerdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Terrassedøren er værslitt, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales at terrassedør byttes



Høy slitasje på terrassedør.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti med terrasse på ca. 4 m². Terrassen har gulv med spaltebord og rekkverk i tre. Målt rekkverkshøyde er ca. 73 cm.

Utgang fra stuen til en sør vendt terrasse på omtrent 28 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltebord og har et rekkverk laget av tre. Terrassen er utstyrt med utebelysning med lampe på vegg og en markise.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Terrassen har registrerte skjevheter i gulv og rekkverk. Det er også påvist høy slitasje på gulvbord og rekkverk som følge av alder og værpåvirkning.
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Terrassen bør gjennomgås og oppgraderes. Slitte gulvbord og rekkverksdeler bør skiftes ut, og det bør vurderes tiltak for å utbedre registrerte skjevheter.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.





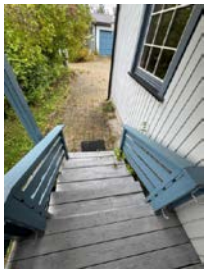
Rekkverk er under 90 cm.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp til inngangsparti og kjellernedgang.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.



Trapp til inngangsparti.



Rekkverk er 75 cm og er lavere enn dagens krav på 90 cm.



Det mangler håndløper på begge sider i trappen.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater er belagt med laminat, teppe og belegg. Gulvoverflater i gammel del er slitt , men Forholdene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter.



Gulvoverflater i den gamle delen bærer preg av alder

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene er utført med trepanel og himlingsplater.
Det ble registrert enkelte ujevnheter og overflatemerker på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging, fuktskade i kjellerhimling under kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.



Misfarget veggoverflate på soverom.



Skade på tapet i gang.



Fuktskade himling/bjelkelag under kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 7 mm.
Gang 1. et. 8 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 238 cm.
Gang 1. et. 219 cm.
Soverom 1. et. 216 cm.
Vaskerom kjeller: 229 cm.
Trapperom kjeller: 208 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe knirk i gulv i gang. I kjeller er det observert provisorisk understøttelse av bjelkelaget samt synlige skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte skjevheter vurderes ikke som uvanlige sett i lys av bygningens alder. Nærmere undersøkelser anbefales. Provisorisk understøttelse bør forsterkes eller erstattes med en permanent løsning.



Understøttelse av bjelkelag under soverom i krypkjeller.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en eldre teglsteinspipe som ikke er i bruk og som er avsluttet på loftet. I det nyere tilbygget er pipen oppført i lettklinkerblokker. Det er montert vedovn i stue. Sotluke/feieluke er plassert i kjeller. Tilstandsgrad gjelder kun for pipen som er i bruk.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Det mangler ildfast plate foran vedovn.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er i hovedsak uinnredet og har synlige konstruksjoner. Veggene består av ulike materialer som følge av bygningens alder og senere tilbygg. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker ved befaringen.

Det ble observert noe avflassing av maling på gulv og salt-/kalkutslag på vegg. Dette er tegn på fuktvandring fra grunnen. En vegg er foret ut med lekter og panel, og det ble målt opptil 18 vekt-% fukt i underkant av panelet.
Til Informasjon.
(Vektposent over 20 betegnes som skadelig fukt.)
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Vurdering av avvik:

• Avflassing av maling på gulv og salt-/kalkutslag på vegg ble observert. Forholdet indikerer fuktvandring i konstruksjonen og er typisk for fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet medfører ikke vesentlige konsekvenser for dagens bruk av kjelleren, men kjelleren bør ikke innredes før årsaken til fuktpåvirkningen er adressert. Se punkt under drenering.





Saltutslag på vegg.



Avflassing av maling på gulv.



Det er en vegg som er foret ul med lekter og panel. Måling av vektprosent fukt i bunn på panel viser 18%.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av bygningen. Krypkjelleren er kun inspisert fra luke i grunnmuren. Det ble utført måling av trefukt i området innenfor inspeksjonsluken uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringen.

Det er observert plater som kan inneholde asbest. Bjelkelaget er stedvis understøttet, og bærestolper av tre står ned mot grunnen. Treverk nær grunnen er utsatt for fuktpåvirkning og gir økt risiko for råte- og soppskader over tid.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon med tanke på fukt. Fuktig luft kan kondensere på kalde overflater, og fukt fra grunnen kan bidra til økt fuktbelastning. Dette kan over tid føre til sopp- og råteskader i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonen er ikke fullt undersøkt på grunn av vanskelig adkomst. Det er observert plater som kan inneholde asbest, samt trebaserte bærestolper som står ned mot grunnen og gir økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt-, sopp- og råteskader, samt potensiell helserisiko ved håndtering av materialer som kan inneholde asbest.

Tilstandsrapport



Krypkjeller under stue. Vektprosent fukt i treverk ved innspeksjonsluke på 16%.



Bjelkelaget er understøttet, og bærestolpene står ned mot grunnen i krypkjelleren. Treverk nær grunnen er fuktutsatt og medfører økt risiko for råte- og soppskader over tid.



Det er observert plater i krypkjelleren som kan inneholde asbest. Dette bør tas hensyn til ved fremtidige arbeider som kan påvirke materialet. Anbefaler nærmere undersøkelser.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapp og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består i hovedsak av profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har våtromsbelegg på gulv, våtromsplater og belegg på vegger, samt himlingsplater i tak. Rommet inneholder kun et dusjkabinett. Servant og toalett er plassert i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater og belegg på veggene og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

• Våtromsbelegg har løsnet i bunn.

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

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Bruk av ikke fuktbestandige øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler dersom vindu ikke blir beskyttet mot fukt.



Belegg har løsnet i bunn på vegg.



Vindu i våtsone.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 12 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• 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.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromstapet, plastsluk og en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra toalettrom mot våtsone, 46 % ved 14 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var: under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon.



Måling av trefukt i vegg.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har flislagt, malte murvegger og malt panel i himling. Innredningen består av utslagsvask/vaskekum montert på vegg og opplegg for vaskemaskin. Vannrør er utført i kobber og avløp er av plast.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malte murvegger og panel på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har en eldre utførelse og tilfredsstiller ikke dagens standard for våtrom. Sluket er av plast. Det er ikke registrert synlig vanntett sjikt på gulv eller vegger i rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke registrert synlig vanntett sjikt i rommet. Vegger og gulv består i hovedsak av betong- og murkonstruksjoner, og forholdet vurderes derfor å ha begrensede konsekvenser slik kjelleren benyttes i dag. Det påpekes imidlertid at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet.
• Det påpekes at det ved oppgradering til dagens våtromsstandard må konstruksjonen vurderes som en helhet. For kjellervegger mot terreng er det viktig å ta hensyn til drenering, fuktbelastning og veggens uttørkingsevne før det etableres innvendige tette sjikt eller utforede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk. Ingen synlig tettesjikt i gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da vegger rundt våtrommet er i mur/betong.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i eventuelle skjulte konstruksjoner er usikker, og at fuktpåvirkning kan medføre skader på tilstøtende materialer og overflater over tid.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin i benk og nedfelt Ventilator i overskap. Vannrør i kobber med plastkappe. Avløpsrør av plast (ABS plast). Kjøkkenet bærer preg av alder, men vurderes å ha normal slitasje.

Tilstandsrapport



Løs benkeplate.



Løst kjøkkenarmatur.



Gamle fuktmerker inne i benkeskap under vask.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETT ROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom
Flislagt gulv med varme. Malte plater på vegger og himlingsplater i tak.

ETASJE > TOALETT ROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantskap med ovenpåliggende servant og overskap samt gulvmontert toalett.

ETASJE > TOALETT ROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



Det er kun naturlig ventilering med ventil på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er registrert mangelfull klamring av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det bør monteres tilstrekkelig klamring av avløpsrørene for å sikre stabilitet og forhindre bevegelser som kan føre til lekkasjer eller skader på rørene. Mangelfull klamring øker risikoen for fremtidige lekkasjer og skader på avløpssystemet.

Tilstandsrapport



Avløp fra kjøkken er ikke festet tilstrekkelig i kjeller og har motfall.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det observeres tegn etter innvendig kondens på vindusrutene som tyder på at på at ventilasjonen generelt er for dårlig og derfor bør forbedres.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for kondens og fuktskader på vinduer og omkringliggende konstruksjoner.
Dårlig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller siste totale rehabilitering er ukjent og det foreligger ingen dokumentasjon.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske
anlegget er basert på åpne føringsveier.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap med aytomatsikringer.



Løs kontakt i gangen og fare for elektrisk støt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser i følge kart fra geo.ngu.no.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder på drenering er ukjent. Det er observeres grunnmursplast på deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i flere forskjellige materialer. det observeres både lettklinkerblokker, betongblokker og teglstein. Utvendig har muren malt og pusset overflate.

Vurdering av avvik:

• Avskalling utvendig er observert

Konsekvens/tiltak

• Utvendig puss bør utbedres for å hindre ytterligere avskalling og forringelse av muren.



Avflassing i overflaten.



Vegetasjon står tett inntil bygningen og deler av grunnmuren er ikke synlig. Dette vanskeliggjør inspeksjon og vurdering av grunnmurens tilstand.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Deler av eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.



Dårlig fall på terreng fra grunnmur.



Aktsomhetsområde

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Deler av eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

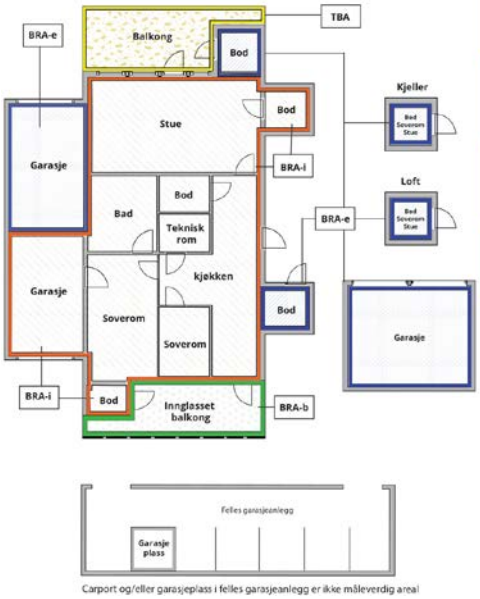
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	121			121	32
Kjeller	58			58	
SUM	**179**				**32**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalett rom, trapperom, kjøkken, stue		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, vaskerom, uinnredet kjellerrom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger av tilbygg som i dag inneholder stue og kjøkken stemmer med byggetegninger. Tidligere tegninger av opprinnelig bolig og tilbygg er vanskelig og vurdere.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		52		52	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Jørgen Stensbak	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	95	172		0	996.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Anton Nilsens veg 36

Hjemmelshaver

Hafsahl-Hoff Berit, Hoff Bjørn Ottar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert/eldre boligfelt på Råholt i Eidsvoll kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og steinbelagt gårdsplass.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har en enkel standard.

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

Beskrivelse
Garasje/uthus med støpt plate på mark og ringmur. Yttervegger av trekonstruksjon med stående utvendig kledning. Saltak med sperrekonstruksjon, undertak av bord og tekket med plater. Bygget har to garasjeporter og en ytterdør i tre. Det er innredet en separat bod i garasjen. Garasjen har enkel standard, og det observeres skjevheter i vegg- og takkonstruksjoner. Kledningen går stedvis ned til terreng, og garasjeportene fungerer tregt. Bygget har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	14.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Hafsahl, Jan Egil
14.09.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Egil Hafsahl

Boligen

Anton Nilsens Veg 36
2070 Råholt

3240-95/172/0/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Dette vet jeg ikke sikkert, men jeg tror ikke det er bestilt Norgespris.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Anton Nilsens veg 36 , 2070 RÅHOLT
Gnr 95 - Bnr 172
3240 EIDSVOLL

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

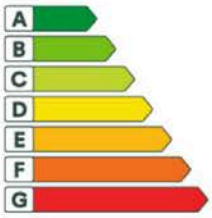
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1960, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, etterisolerte gulv, vinduer fra 1979, 1984

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Råholt, den 21/5-84

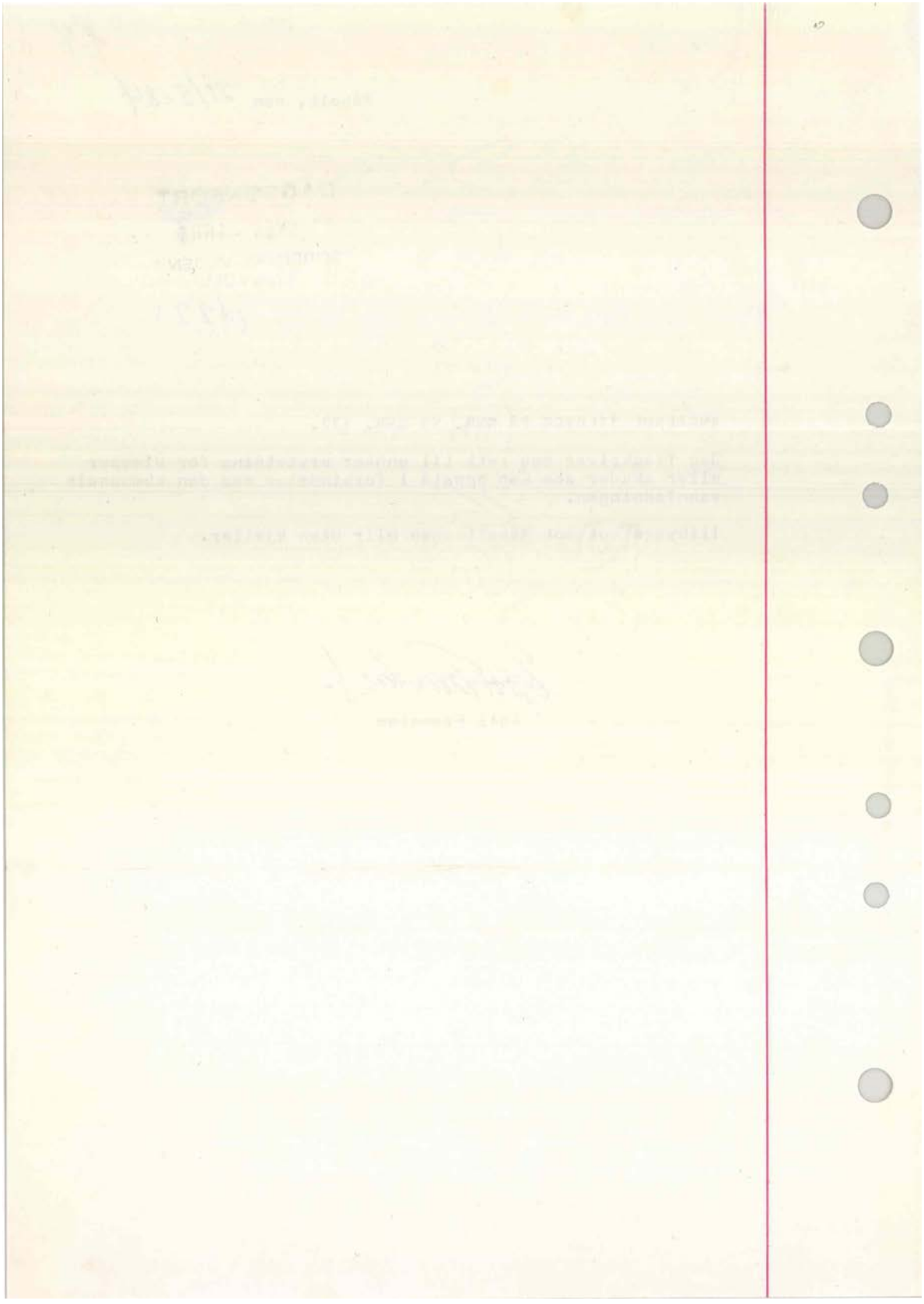
DAGBOKFØRT
4663
01 JUN 84 - 4663
SORENSKRIVEREN I
LIDSVOLL
A221

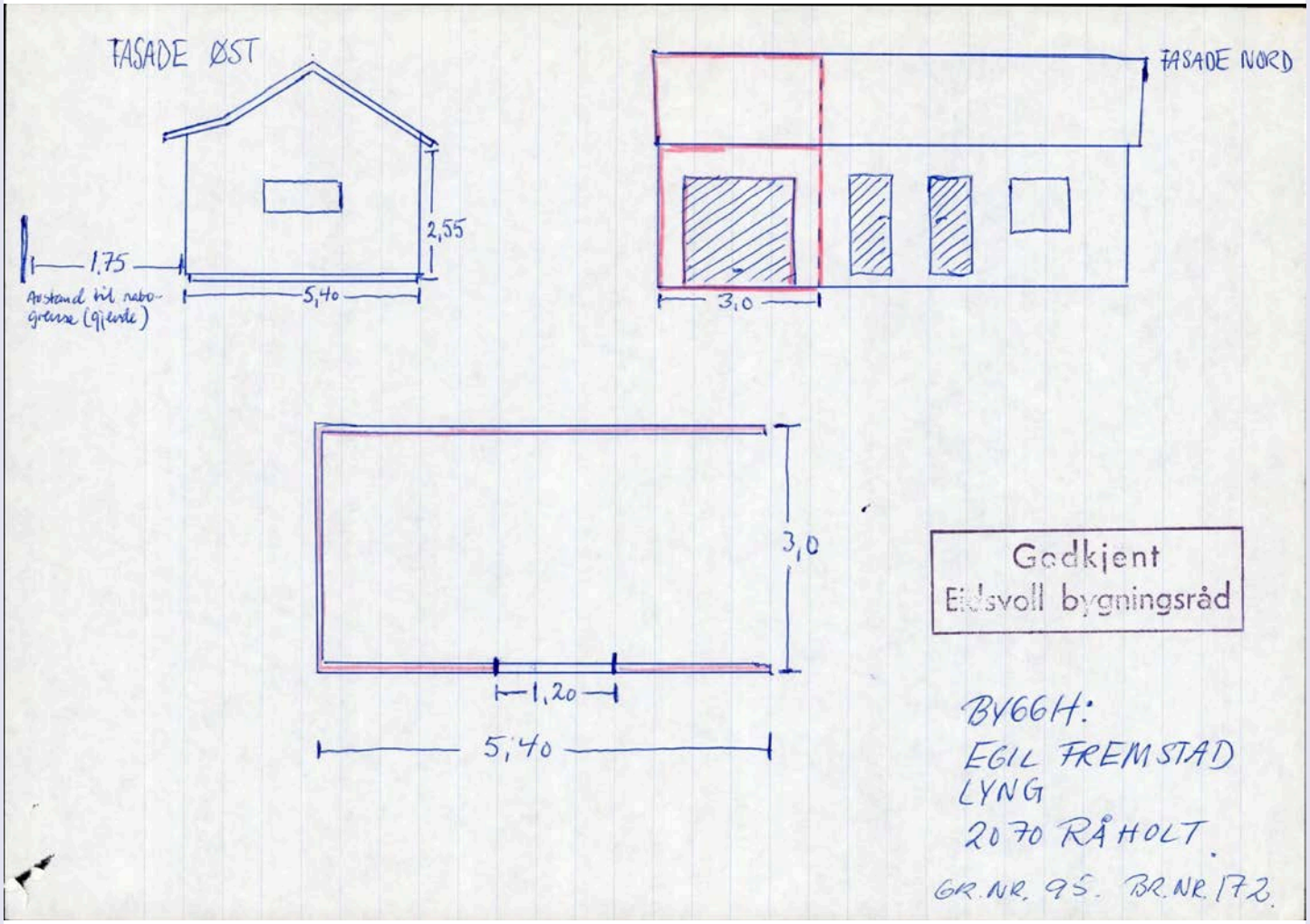
ANGÅENDE TILBYGG PÅ GNR. 95 BNR. 172.

Jeg fraskriver meg rett til enhver erstatning for ulemper eller skader som kan oppstå i forbindelse med den kommunale vannledningen.

Tilbygget ut mot Råholtvegen blir uten kjeller.

Egil Fremstad




FASADE ØST
2,55
1,75
Avstand til nabo-grense (gjerde)
5,40
FASADE NORD
3,0
3,0
1,20
5,40
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
BYGGH:
EGIL FREMSTAD
LYNG
2070 RÅHOLT.
GR.NR. 95. BR.NR. 172.

(Kommune)
Eidsvoll kommune
Bygningskontoret
2080 Eidsvoll

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Byggherre
Egil Fremstad
Råholtvn.

2070 Råholt

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Råholt	95	172		

Deres søknad	Dato 16.01.86		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 11.04.86	Saksnr. 153/86

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

Kjellertrapp må påmonteres rekkverk.

Registreringsbrev følger vedlagt til byggherre.

UNDERSKRIFT

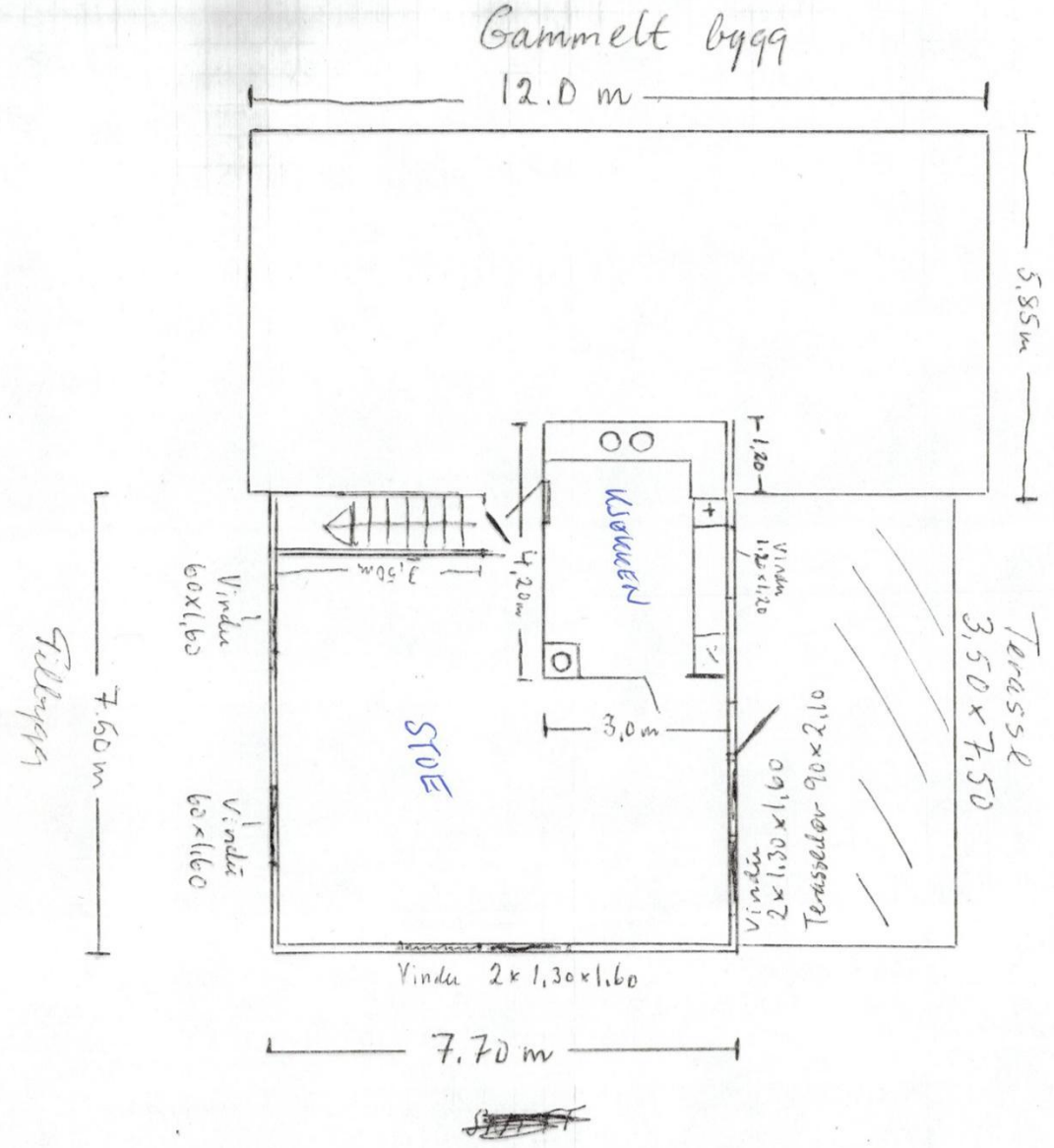
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Eidsvoll	21.08.87	Per-Arne Holmstad Per-Arne Holmstad Bygningskontrollør

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
ansvarshavende		
andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

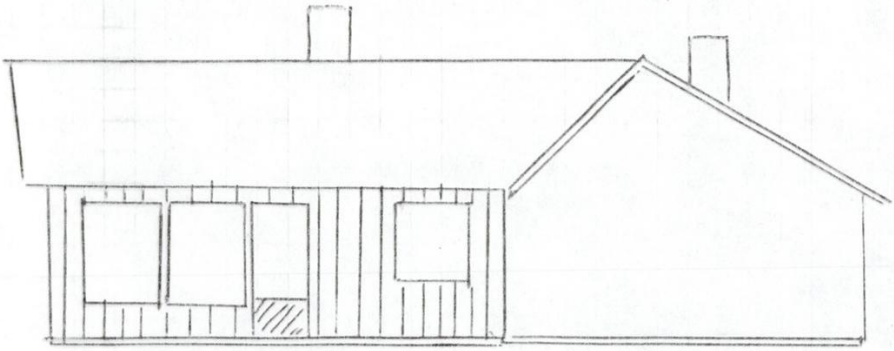
Kommunenes arkivnøkkel: 511



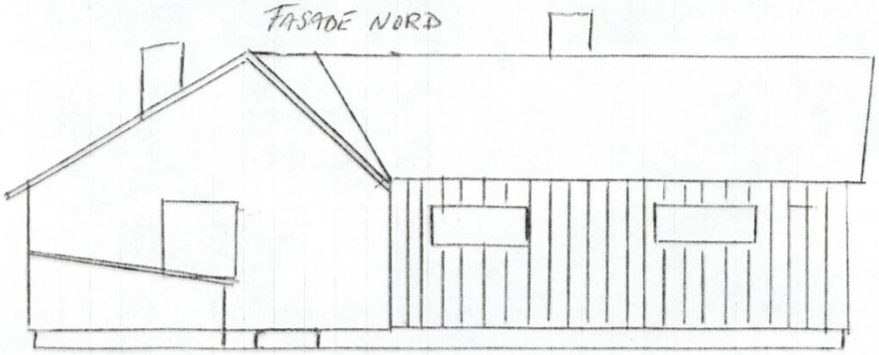
Utleiareal: (7,4 · 7,35) = 54,4 m²

EGIL FREMSTAD
RÅHOLTVN.
2070 RÅHOLT
G.NR. 95. BR.NR. 172.

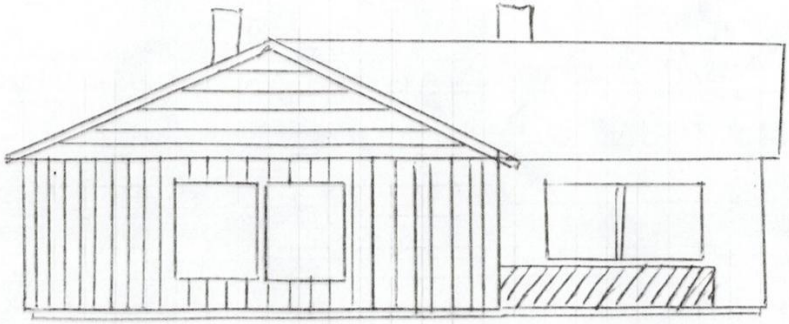
FASADE SØR



FASADE NORD

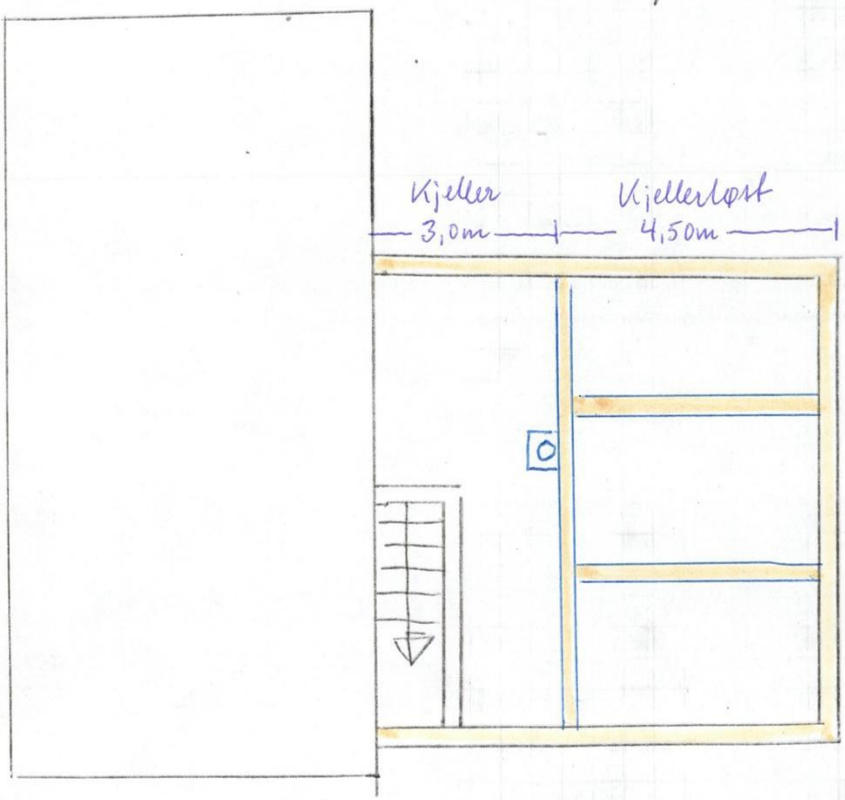


FASADE VEST



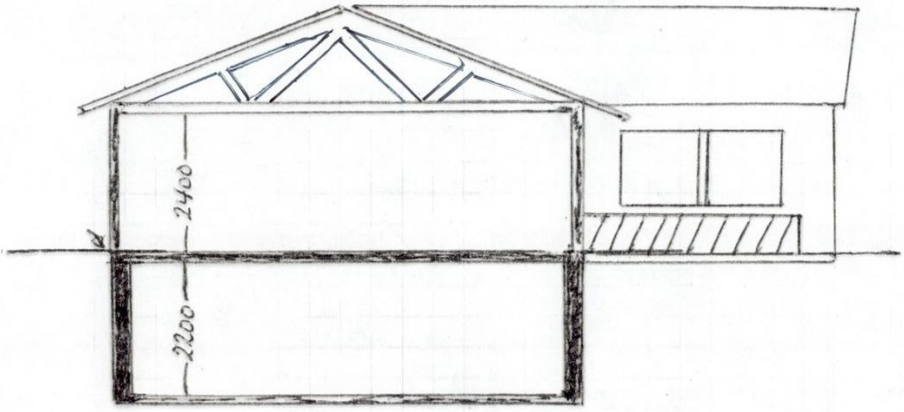
EGIL FREMSTAD
RÅHOLTUN.
2070 RÅHOLT
G.NR. 95. BR.NR. 172

SNITT KJELLER/GRUNNMUR

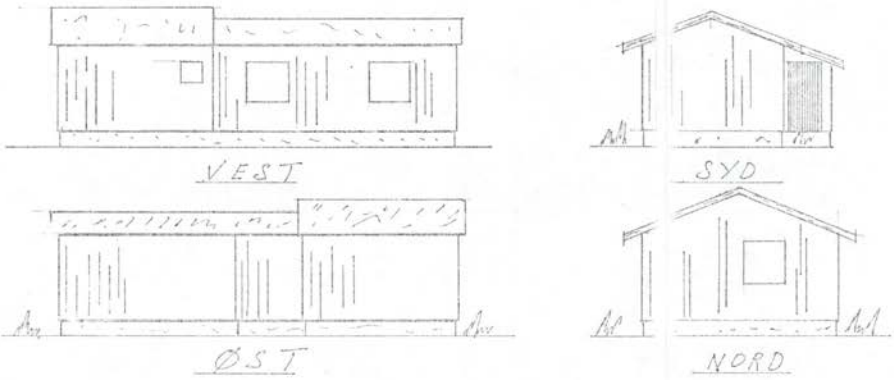


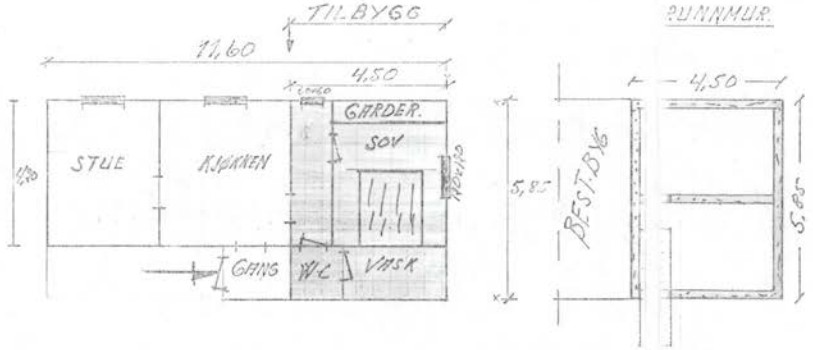
EGIL FREMSTAD
RÅHOLJUN.
2070 RÅHOLT
G.NR. 95. BR.NR. 172.

SNITT - FASADE - VEST



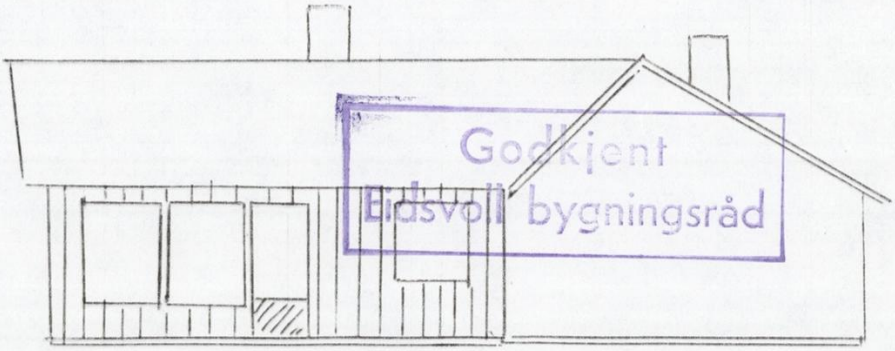
EGIL FREMSTAD
RÅHOLTUN..
2070 RÅHOLT
G.NR. 95 BRN. 172





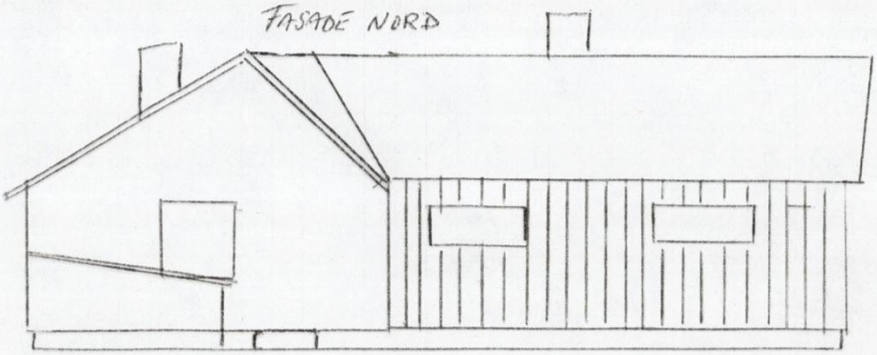
Byggh. EGIL FREMSTAD.
2070 RÅHOLT.
Gnr. 95 Brn. 172.
1 etj. - Kjeller: plan.
M: 1:100.

FASADE SØR

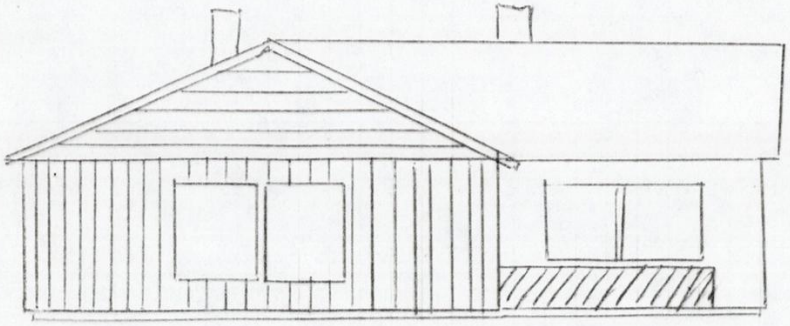


Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

FASADE NORD



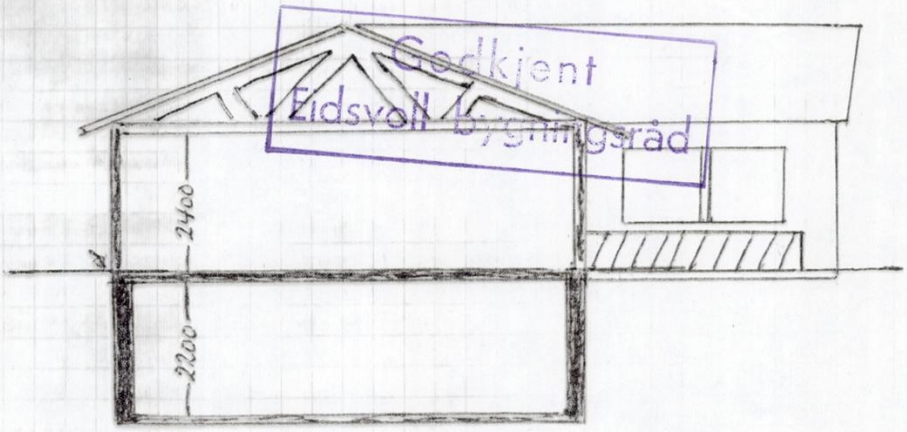
FASADE VEST



EGIL FREMSTAD
RÅHOLTVN.
2070 RÅHOLT.

G.NR. 95. BR.NR. 172

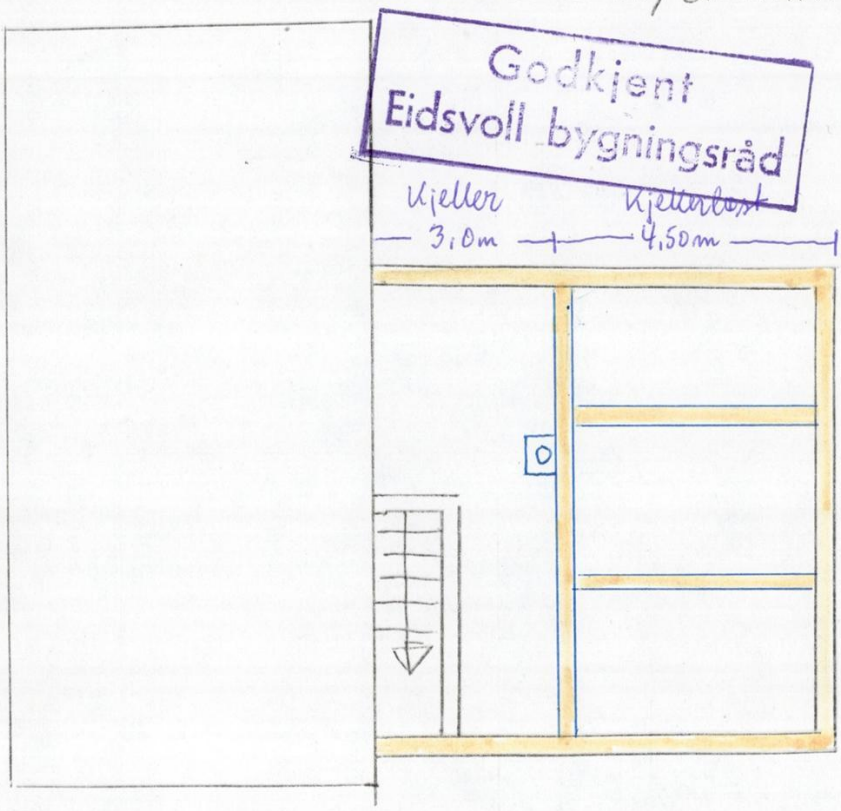
SNITT - FASADE - VEST



Godkjent
Eidsvoll Byggnemnd

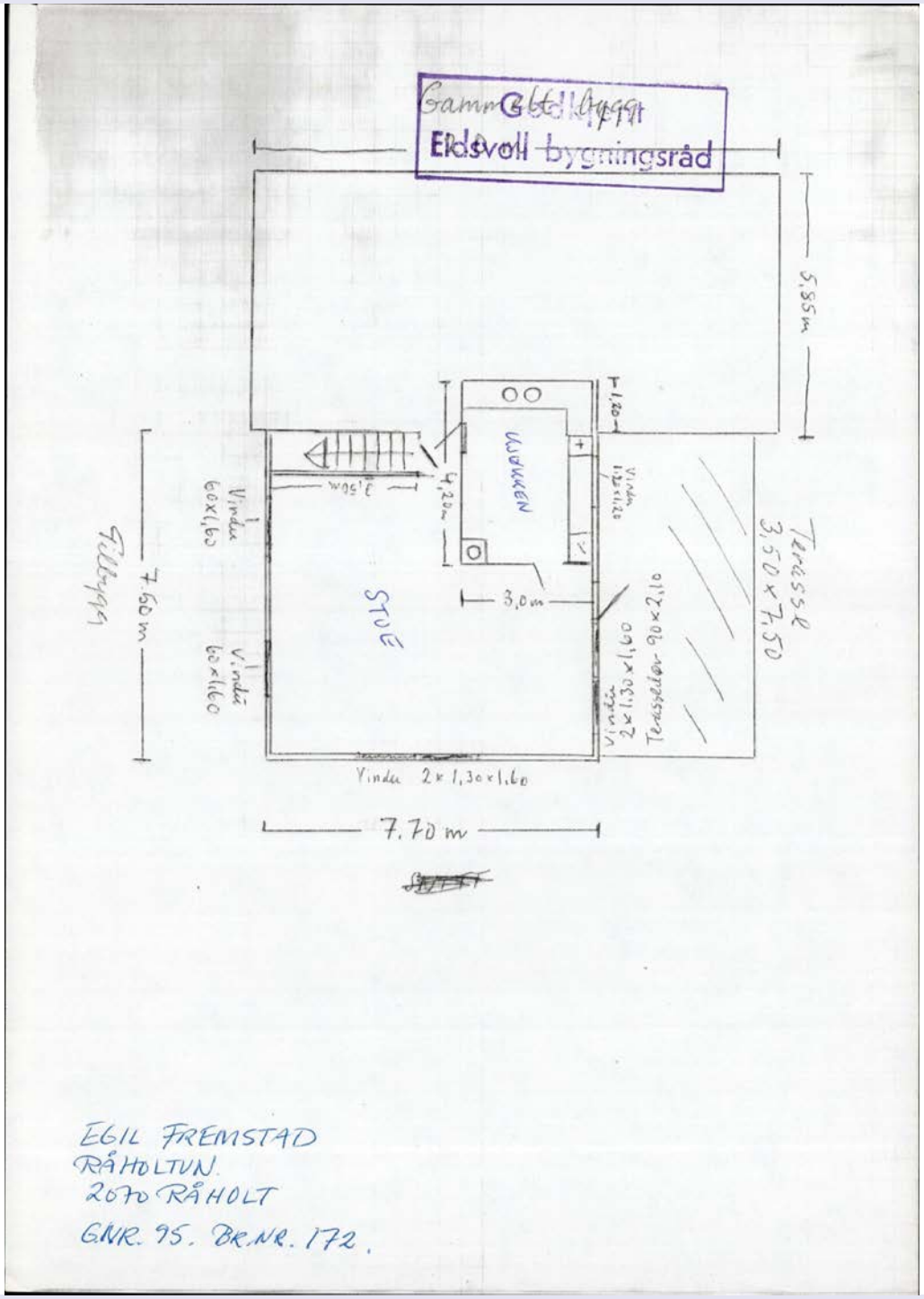
EGIL FREMSTAD
RÅHOLTUN..
2070 RÅHOLT
G.NR. 95 BRN. 172

SNITT KJELLER/GRUNNMUR

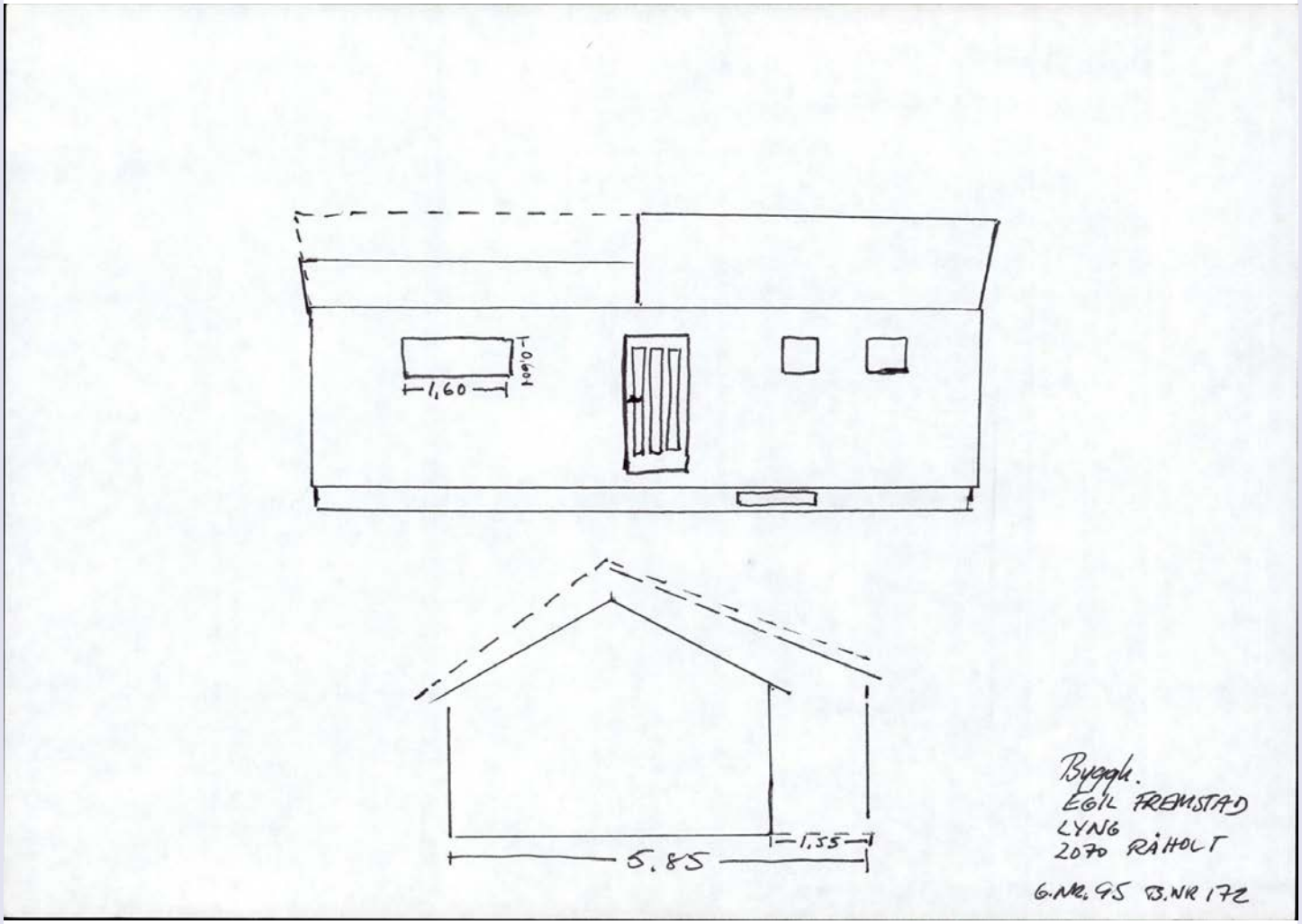


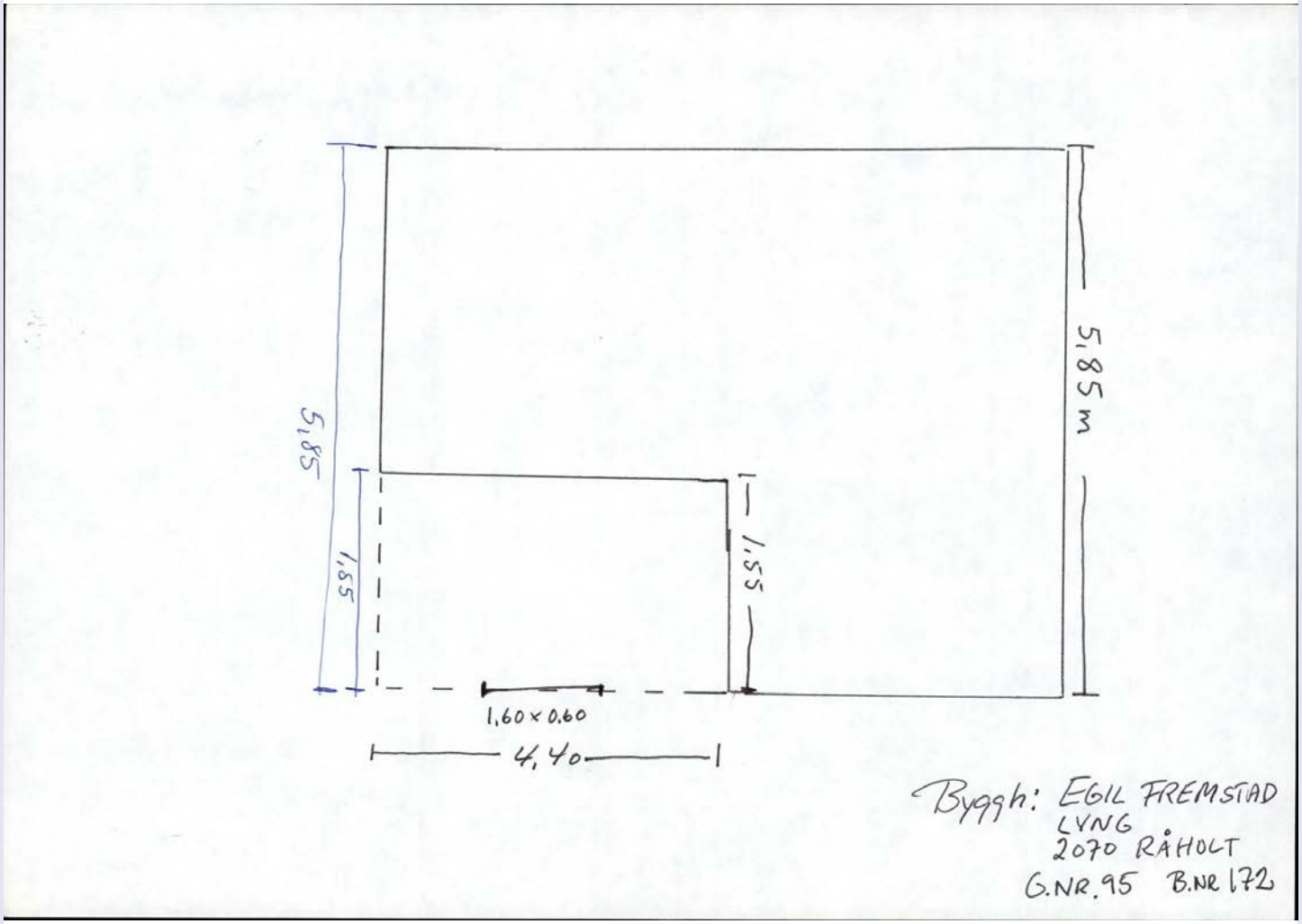
EGIL FREMSTAD
RÅHOLTVN.
2070 RÅHOLT

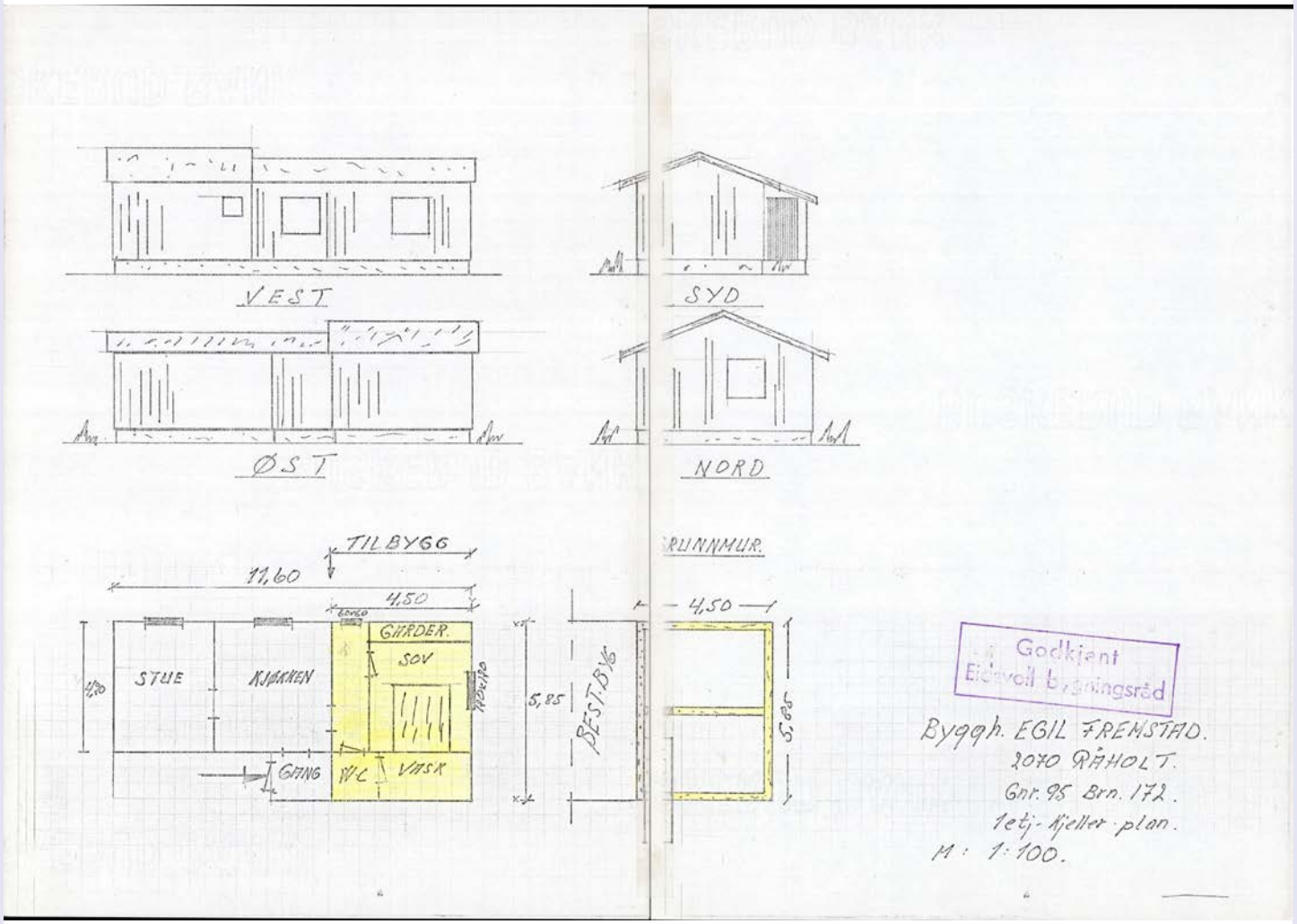
G.NR. 95. BR.NR. 172

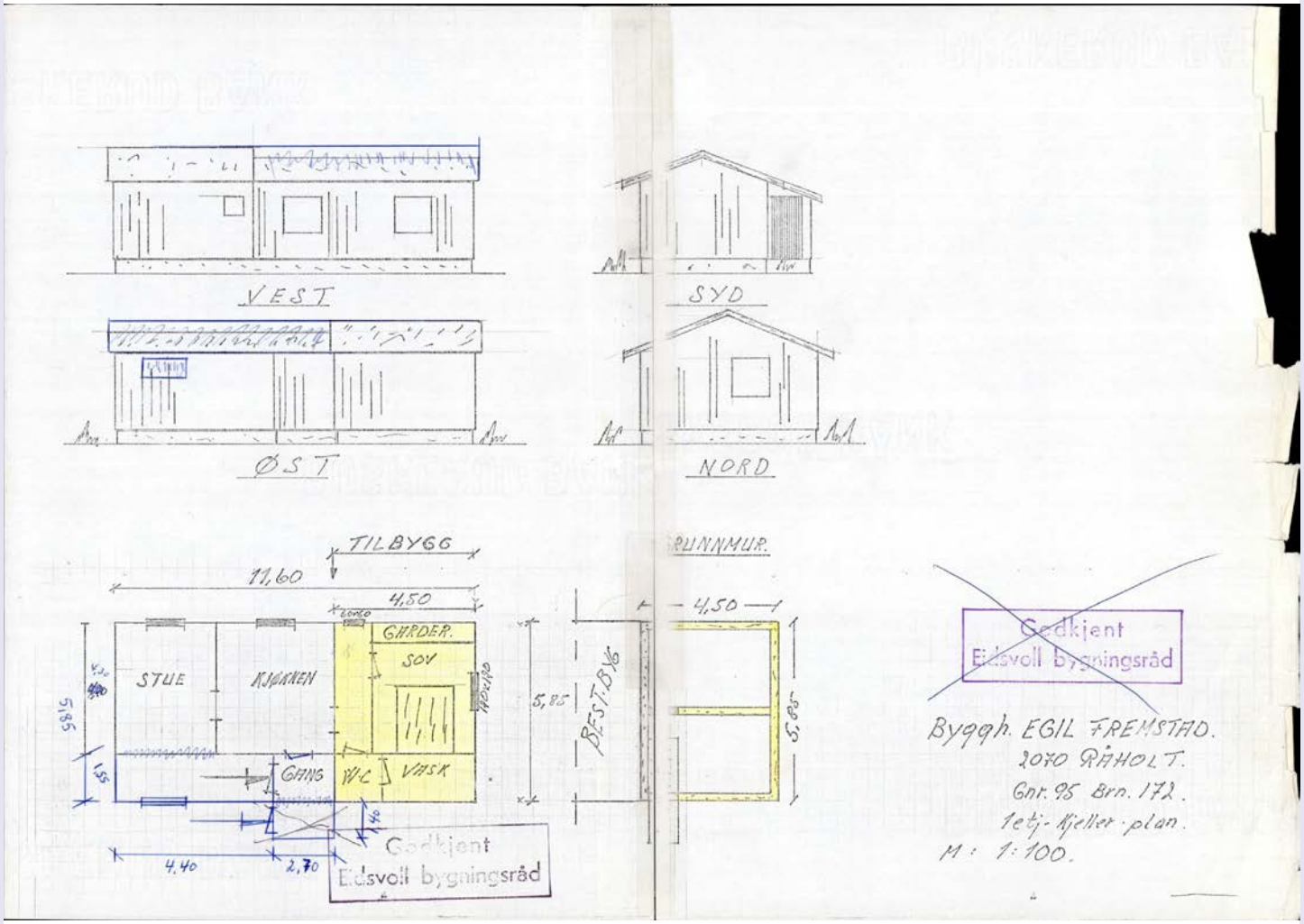


EGIL FREMSTAD
RÅHOLTVN.
2070 RÅHOLT
GNR. 95. BR.NR. 172.


1,60
0,90
5,85
1,55
Byggh.
EGIL FREMSTAD
LYNG
2070 RÅHOLT
G.NR. 95 B.NR 172


5,85
5,85 m
1,55
1,55
1,60 × 0,60
4,40
Byggh: EGIL FREMSTAD
LYNG
2070 RÅHOLT
G.NR. 95 B.NR 172


VEST
SYD
ØST
NORD
TILBYGG
11,60
4,50
GARDER.
SOV
STUE
KJØKKEN
GANG
WC
VASK
5,85
BEST.BYG.
RUNNMUR.
4,50
5,85
Godkjent
Byggh. EGIL FREMSTAD.
2070 RÅHOLT.
Gnr. 95 Brn. 172.
1etj. kjeller plan.
M: 1:100.


VEST
SYD
ØST
NORD
TILBYGG
11,60
4,50
GARDER.
SOV
STUE
KJØKKEN
GANG
W-C
VASK
5,85
1,55
4,40
2,70
BESTÅR AV
RUNNMUR.
4,50
5,85
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
Byggh. EGIL FREMSTAD.
2070 RÅHOLT.
Gnr. 95 Brn. 172.
1 etj. kjeller. plan.
M: 1:100.

EIDSVOLL KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET

Eidsvoll, den 1.3.85

Journalnr.

Ferdigbefaring den

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Eiendommen g.nr. 95 b.nr. 172

Arbeidets art Tilbygg

Bygningens art Bolig

Byggherre Egil Fremstad

Byggemelder — " —

Ansvarshavende Reidar Furuseth

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn i samsvar med gjeldende Bygningslov.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

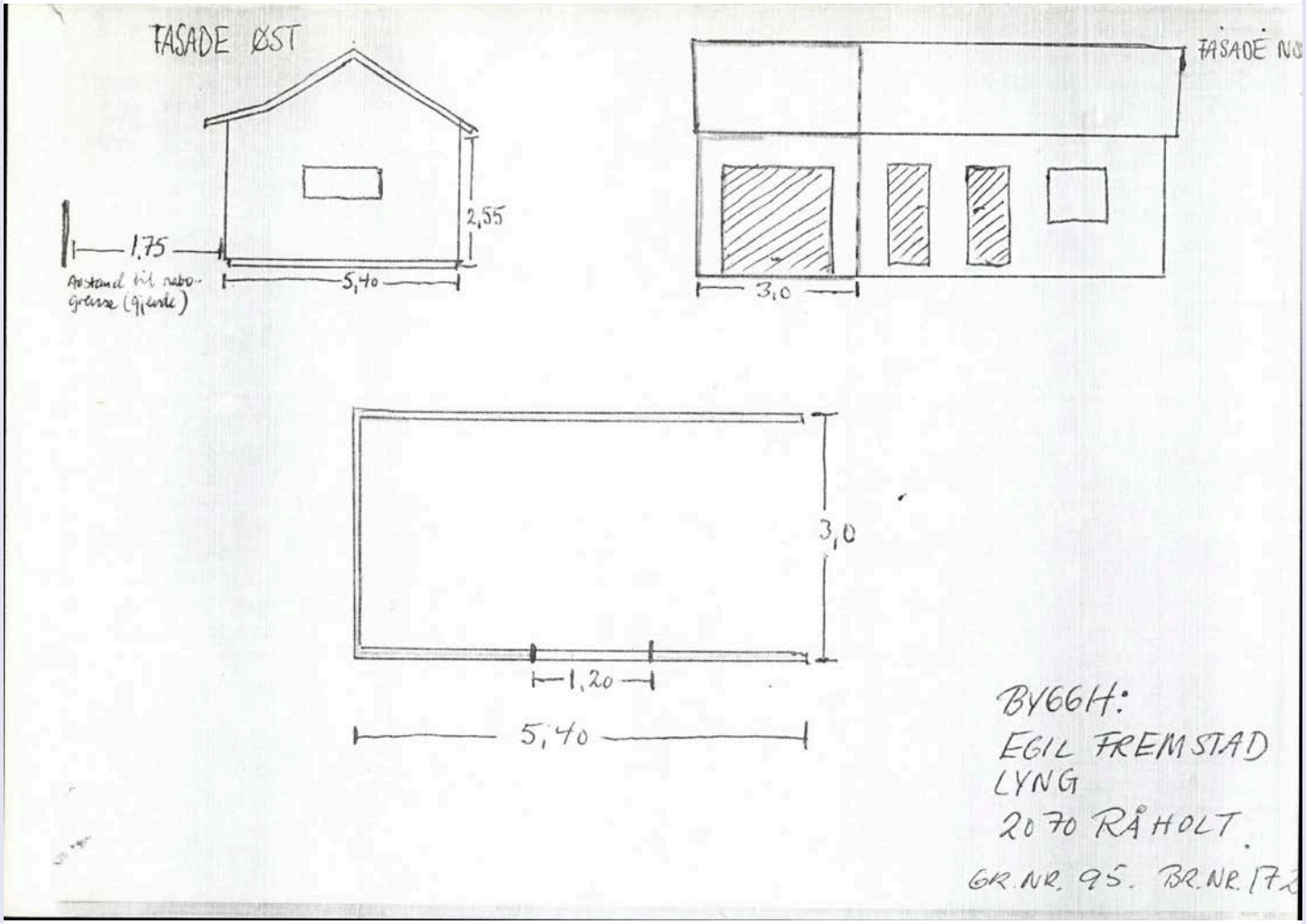
Ferdigattesten omfatter Ovennevnte arbeid

BUSKERUD BANK

Bygningsgebyr kr. 290,- er betalt den, 2.2 84

Rolf Linde
For Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


FASADE ØST
FASADE NO
1,75
Avstand til nabo-grense (gjerde)
5,40
2,55
3,0
3,0
1,20
5,40
BYGGH:
EGIL FREMSTAD
LYNG
2070 RÅHOLT
GR.NR. 95. BR.NR. 17

Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 95/172
Adresse: Anton Nilsens veg 36
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Anton Nilsens veg 36, 2070 RÅHOLT
Gnr 95, bnr 172, , Gnr 95, bnr 18, , i Eidsvoll kommune.
Oppdragsnr. 6035260402

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6035260402
Sist oppdatert 09.10.2026

Abubakar Mohammad
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 414 94 434
E-post: abubakar.mohammad@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet