

Velkommen til

Finstadvegen 477, 2080 Eidsvoll

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Finstadvegen 477,
2080 Eidsvoll

Innholdsrik enebolig over 3 plan med landlig beliggenhet | Stor tomt på 1 336 m² | Terrasse | Garasje | Oppussingsobjekt

Velkommen til Finstadvegen 477!

Dette er en innholdsrik enebolig med en landlig beliggenhet i Eidsvoll. Boligen har et omfattende oppgraderingsbehov, men har samtidig et stort potensial for å formes etter eget ønske og behov. Boligen går over tre plan og i 1. etasje finner du gang, stue, kjøkken og et soverom. Videre på loftet har boligen gang, tre kott, bad og to soverom. Kjelleren består av seks uinnredede kjellerrom. Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, skoler, dagligvare, buss og Eidsvoll stasjon. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Høydepunkter:
- Oppussingsobjekt med stort potensial
- Romslig terrasse på 28 m²
- Stor tomt med masse boltreplass for hele familien
- Godt med lagringsplass i flere boder
- Parkering i enkelgarasje eller på egen tomt



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!



Marita Dalsbø Rognhaug
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 926 57 476
E-post: marita.dalsbo@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 500 000
Omkostninger	kr	38 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	1 538 590

BRA Total/BRA-i	180/162 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1959
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Finstadvegen 477, 2080 EIDSVOLL

Registerbetegnelse
Gnr. 69, bnr. 11, ideell andel 1/1
i Eidsvoll kommune.

Adkomst
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 landlige omgivelser med spredt boligbebyggelse i Eidsvoll kommune. Fra boligen er det en kort kjøretur inn til Sundet, som utgjør Eidsvolls sentrumsområde langs Vorma. Her finner du et godt utvalg av forretninger, spisesteder og nødvendige servicetilbud, i tillegg til dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi. For et bredere shoppingtilbud ligger Thon Senter Eidsvoll på Råholt lett tilgjengelig med bil. Nærområdet dekker også et variert skoletilbud med blant annet Steinerskolen på Eidsvoll, Vilberg skole og Vilberg ungdomsskole, samt barnehager som Hoppensprett Camilla og Mork barnehage innen kort kjøreavstand.

For den friluftsglade byr nærområdet på gode rekreasjonsmuligheter gjennom alle fire årstider. Det er kort vei med bil til fine turområder med et bredt nettverk av merkede stier, skogsbilveier og oppkjørte skiløyper på vinterstid. På sommeren er det gode bade- og båtmuligheter langs Vorma, Hurdalssjøen og Mjøsa, med fine badeplasser og tilgang til båtplasser og gjestehavner. Kulturhistoriske opplevelser finner du blant annet ved Eidsvoll bygdetun og Eidsvollsbygningen.

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig i hverdagen. Nærmeste bussholdeplass ligger to minutter å gå fra eiendommen. Eidsvoll stasjon ligger en kort kjøretur unna, med hyppige togavganger mot Oslo Lufthavn Gardermoen og Oslo S. Med en togreise på henholdsvis rundt 10 minutter til flyplassen og rundt 35 minutter til Oslo S, er boligen godt tilrettelagt for pendlere som ønsker landlig ro kombinert med en effektiv reisevei.

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.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 162 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 180 m²
TBA: 28 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 50 m² Seks uinnredede kjellerrom.

1. etasje
BRA-i: 68 m² Gang m/trapp, stue, kjøkken og soverom.

Loft:
BRA-i: 44 m² Gang m/trapp, tre kott, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
28 m² Terrasse.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 18 m² Garasje.

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.

Ikke målbare arealer
Kjeller har et ikke måleverdig areal (ALH) på 12 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig
- Repo ved inngangspartiet på ca. 2 m² (repoet er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).
- Terrasse ca. 28 m² (markterrassen er målt fra innsiden av vegg/terrassebord).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM: (Nettoareal er areal mellom veggenes innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

SOVEROM:
- 2 stk soverom loft på ca. 10 m² og 12 m².
- 1 stk soverom 1. etasje på ca. 11 m².
VÅTROM:
- Bad loft på ca. 2,9 m².
KJØKKEN:
- Kjøkken ca. 9 m².
STUE:
- Stue 1. etasje på ca. 36 m².

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 22.10.2026.

Garasje:
Eldre frittstående garasje som er preget av elde. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser og ringmur av betong/lettklinker. Panelkledd bindingsverk. Saltak tekket med bølget takblekk. Det bør påberegnes store renovering/vedlikeholds arbeid på bygget da det er preget av skader, elde og manglende vedlikehold. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bygning:
Byggegrunn er ikke kjent. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på. Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong. Pusset/malte vegger i kjeller. Bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslått på innsiden. Støpt plate på mark, betongdekke med oppforet tregulv og trebjelkelag.

Tak:
Saltak av takstoler tekket med betongtakstein. Luftet med gavlventiler og via gesimser. Vindskier og gesimser i malt tre. Takrenner og nedløp er i lakkert metall, og beslag er i blekk. Adkomst til loft via innvendig luke i tak/himling.

Pipe/Ildsted:
Eldre mursteinspipe. Det er en vedovn/parafinbrenner på det ene soverommet og en vedovn i stuen. Det er ikke tillatt å bruke parafin til oppvarming av boliger.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 1-lags og 2-lags glass.

Dører:
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Eldre tredører og finerdører.

Trapper/adkomst:
Det er en trapp av betong på utsiden av boligen som fører opp til boligen. Eldre tretrapp mellom 1. etasje og loft. Ned til kjeller er det en trapp av betong samt noen trinn av trevirke.

Terrasse:
Det er en terrasse på 28 m² med utgang fra stue og inngang fra hage. Terrassen er i trekonstruksjon.

VVS-installasjoner:
Vannrør i kobber. Det er ikke montert vannmåler. Avløpsrør i pvc (plast) og noen rør av stål. Ca. 200 liters Høiax varmtvannstank plassert i kjeller.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Yttervegger | Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen. Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

- Vinduer | Det er påvist råte på vinduer. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen. Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

- Overflater gulv | Det er påvist omfattende svelling og råte i overflater. Omfattende svelling og råte kan føre til betydelig nedbrytning av materialer og indikere alvorlige fuktproblemer. Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt skifte ut skadet materiale og gjennomføre nødvendig rehabilitering.

- Overflater vegger og himlinger | Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling. Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon. Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Rom under terreng | Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller. Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker. Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp. Det er viktig å avdekke omfanget av skadene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadet konstruksjon. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima. Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak. Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes. Tegn på svertesopp eller muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen, herunder drenering, ventilasjon og fuktsikring. Fuktkilden må utbedres, og angrepne overflater bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører. Det anbefales å reparere eller skifte ut skadede dører for å sikre tilfredsstillende funksjon. Enkelte dører må justeres.

- Bad loft - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Bad loft - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist lekkasje eller funksjonssvikt fra toalettet, noe som tilsier umiddelbare tiltak. Toalettet må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre lekkasje eller funksjonssvikt, da dette kan føre til vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner, samt økt risiko for fuktskader og følgeskader.

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen. Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid. Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov. Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima. Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist store skader og fuktskader på overflater. Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon. Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling. Store skader og fuktskader kan føre til omfattende nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer. Det er viktig å avdekke årsak til fukt, utbedre forholdet og reparere eller skifte ut skadet materiale.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking | Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov. Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. 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.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er registrert mose på taket, noe som kan påvirke takets funksjon over tid. Det anbefales å fjerne mose og følge opp med jevnlig vedlikehold for å sikre god avrenning og forlenge takets levetid. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det bør fjernes mose fra taket og det anbefales jevnlig vedlikehold for å sikre god avrenning og forlenge takets levetid. Dersom mosen ikke fjernes, kan dette føre til redusert funksjon på taket, økt risiko for fuktskader og forkortet levetid på taktekking og beslag. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

- Ytterdører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er påvist fukt- og råteskader i terrassebord, konstruksjon eller rekkverk. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Fukt- og råteskader i terrassebord, konstruksjon eller rekkverk bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare. Skadede materialer bør skiftes ut, og årsaken til fuktproblematikken bør kartlegges og utbedres for å unngå gjentakelse. 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.

- Utvendige trapper | Trappen har mosevekst som følge av manglende vedlikehold. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Mosevekst bør fjernes, og trappen bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av betongen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, glatte overflater og forverring av trappens tilstand. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Etasjeskiller og gulv på grunn | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

- Pipe og ildsteder | Pipen er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utbedringer over tid. Det anbefales å følge opp med jevnlig kontroll og eventuelt rådføre seg med det lokale brann- og feiervesen for vurdering av tilstand og sikkerhet. Ildstedene er av eldre dato, og det foreligger usikkerhet knyttet til deres videre bruk og tilstand. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon eller vurdering fra kvalifisert fagperson for å avklare tilstand og eventuelle behov for oppgradering eller utskifting. Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av pipen og ildstedene for å avdekke eventuelle slitasjeskader eller behov for vedlikehold, for å redusere risikoen for funksjonssvikt og brannfare. Manglende dokumentasjon på utførelse og tilstand medfører usikkerhet om anleggets sikkerhet og lovlighet, noe som kan øke risikoen for skjulte feil eller mangler. Det anbefales å innhente dokumentasjon og rådføre seg med det lokale brann- og feiervesen for videre vurdering. Det anbefales å innhente vurdering fra kvalifisert fagperson for å avklare tilstand og sikkerhet ved ildstedene, samt behov for eventuell oppgradering eller utskifting. Konsekvensen av å ikke gjøre dette er økt risiko for feil bruk, brannfare eller at ildstedene ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Manglende dokumentasjon og usikker tilstand gir økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

- Innvendige trapper | Innvendige trapper har tydelige tegn på elde og slitasje. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Innvendige trapper bør utbedres eller vedlikeholdes for å redusere risikoen for fall og personskader som følge av slitasje og elde. 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. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er stedvis observert museavføring i boligen, noe som indikerer aktivitet av mus. Dette kan medføre risiko for lukt, skader på bygningsdeler og helseplager. Tiltak for utbedring og forebygging anbefales. Det bør iverksettes tiltak for å fjerne mus og hindre ny aktivitet, for eksempel ved tetting av åpninger og bruk av feller eller skadedyrfirma. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, skader på bygningsdeler og helseplager.

- Bad loft - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad loft - Overflater, vegger og himling | Det er stedvis slitasje på vegger og overflater. Overflater med slitasje bør utbedres eller fornyes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller oppblomstring av mugg.

- Bad loft - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående. 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.

- Bad loft - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Tettesjiktet på badet har usikker levetid, og det er økt risiko for skader som følge av dette. Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater. Tettesjiktet bør kontrolleres jevnlig, og det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting for å redusere risikoen for fuktskader. Konsekvensen av usikker levetid på tettesjiktet er økt fare for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

- Bad loft - Ventilasjon | Det kommer støy fra avtrekksviften, noe som kan indikere usikkerhet om viftens videre funksjon og levetid. Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for driftsstans eller ytterligere skader. Støyen kan indikere slitasje eller feil som kan føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere inneklima.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen er eldre og preget av slitasje. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting på sikt. Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er installert en eldre avtrekksvifte. Eldre vifter har generelt høyere risiko for funksjonssvikt og redusert effektivitet sammenlignet med nyere modeller. Det anbefales å vurdere utskifting av den eldre avtrekksviften for å redusere risikoen for funksjonssvikt og sikre tilstrekkelig ventilasjonseffektivitet. Dersom viften ikke byttes, må det påregnes økt sannsynlighet for redusert avtrekk og fremtidige driftsproblemer.

- 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. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

- Ventilasjon | Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

- Varmtvannstank | 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 er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales. Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I henhold til kart er det høy forekomst av radon der bygget er plassert. 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.

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
Bilen kan parkeres i boligens garasje eller på egen tomt. Garasjen har et oppgraderingsbehov fordi bygget er preget av skader, elde og manglende vedlikehold.

Standard
1. ETASJE
Entré:
Entré med plass til oppheng av yttertøy og til å sette fra seg sko. Herfra er det trapp opp til loftsetasjen og ned til kjelleren.

Stue:
Boligen har en romslig stue med plass til sofagruppe, mediemøbler og spisebord. Stuen har gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet varmes opp av en vedovn som sørger for varme og hygge. Fra stuen er det utgang til en terrasse på 28 m² med trapp ned til hagen. Terrassen har god plass til utemøbler, planter og grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger separat og har kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter og laminert benkeplate. Rommet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipeløp. Det er ingen hvitevarer installert på kjøkkenet.

Soverom:
Soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og garderobeløsning.

LOFTSETASJE
Bad:
Badet i loftsetasjen har vinylbelegg på gulv, vegger med våtromstapet og strie/fibertapet, samt malt tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegg. Det er stråleovn på veggen som varmekilde. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte). Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

To soverom:
Loftsetasjen inneholder to soverom med plass til seng, tilhørende nattbord og kommode/ garderobeløsning. Rommene har tilgang til bod/kott for ekstra lagringsplass. Soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

KJELLER
Kjeller:
Kjelleretasjen inneholder seks uinnredede kjellerrom. I følge byggetegningene er kjelleren godkjent som trapperom, matbod, poteter og grønsaker, bryggerhus og verksted. Rommene i kjelleren har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Tregulv, parkett og tarkett/laminat. I rom under terreng/kjeller er det sand/jord og betong.
Vegger: Panel, tapet, malte flater og corea-panel. I rom under terreng/kjeller er det betong/ murvegger og teglvegger.
Himling: Panel, takplater og malte flater. I rom under terreng/kjeller er det betongdekke.

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.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:
Kjeller: seks uinnredede kjellerrom
1. etasje: gang m/trapp, stue, kjøkken og soverom.
Loft: gang m/trapp, tre kott, bad og to soverom.

- Repo ved inngangspartiet på 2 m².
- Terrasse på 28 m² med utgang fra stue.
- Frittstående enkelgarasje på 18 m².

Byggeår
1959

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1336.6 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt. Tomten er skrånende og opparbeidet med plen, uteareal og gruset gårdsplass.

I følge et oversiktskart over tomtegrensene har eiendommen en nøyaktighet (standardavvik) på 201-500 cm. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 1 500 000,-
Omkostninger	Kr 38 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 1 538 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 37 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 38 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 56 490 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 18 000 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. 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:
- Feiing: 526,40 kr
- Renovasjon: 5 524,00 kr
- Slam: 1 651,00 kr
- Vann: 2 399,00 kr
Sum: 10 100,40 kr

Årsprognose for 2026 er ca. kr 18 000,-.

Informasjon fra kommunen (kommunen er selger av boligen):
Vannmåleren har ikke blitt avlest årlig, og de årene den er avlest er forbruket 0. Vannmåleren skal byttes. Prognosen må økes med normalt vannforbruk, til ca 18 000 kr per år.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdien kunne ikke innhentes for denne eneboligen.

Velforening
Eiendommen er ikke tilknyttet noe velforening eller lignende.

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er oppført i ca. 1959. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For frittstående garasje (byggeår 1987) foreligger det byggetegning godkjent av Eidsvoll bygningsråd. Tegningene stemmer med dagens bruk, men det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

Det foreligger godkjente byggetegninger og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Dette gjelder:

Kjeller:
- Opprinnelig bryggerhus og verksted har blitt omgjort til 3 uinnredede kjellerrom.

1. etasje:
- Døren mellom soverom og stue er fjernet. I tillegg er det satt inn en dør mellom soverom og kjøkken.

Loftsetasje:
- Det er tatt en del av det største soverommet for å etablere en bod.
- Døren inn til badet er flyttet fra gangen til det største soverommet.
- Et lite rom uten rombetegnelse brukes i dag som en bod.

Fasade - fasadeendringer er søknadspliktige:
- Tilbygget med vindfang og garderoberom på tegningene er fjernet eller aldri bygget.
- Balkongen på tegningene er fjernet eller aldri bygget.
- Vinduet i gangen i 1. etasje er fjernet.
- På soverommet i 1. etasje er vinduet flyttet til en annen vegg.
- I følge tegningene skulle alle rommene i kjelleren ha vindu. I dag er det bare to rom som har vindu.
- Tegningene viser en dør ut fra verkstedet i kjelleren. Det er ingen dør der i dag.

Man må legge til grunn at endringene er utført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. 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 med privat adkomst.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett. Eiendommen er tilknyttet egen tank. I henhold til dokumentet 'Kommunale gebyrer' har eiendommen en gråvannstank. Det foreligger en kommunal tømmeavtale og kostnaden for slam var kr 1 651 i 2025. Det gjøres oppmerksom på at det i tillegg påløper et årlig kommunalt tilsynsgebyr for mindre avløpsanlegg.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel som et område avsatt til LNFR-areal. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger også for utvikling og påbygging.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet og b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annen bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Gjeldende kommuneplan:
Id 0237202001
Navn Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.04.2021
Delareal: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Eiendommen ligger i gul og rød støysone fra veg. På kart/plan fra kommunen er området der eiendommen ligger, markert med fare eller aktsomhet, det vil si fare eller potensiell risiko for støy. Avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv). Interessenter og budgivere må gå ut i fra at det ikke vil tillates etablering av nye boenheter innenfor støysonene, se kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Deler av eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i

kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Vi anbefaler 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.

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

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 69, bnr. 2) før eiendommen ble utskilt:
1937/900004-1/10 25.05.1937 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver Eidsvoll komm.el-verk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Megler har forsøkt å innhente servitutten, men servitutten har ikke latt seg finne. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttens innhold og betydning. Ved å kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten og om denne får betydning for denne eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok 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.

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

Boligen varmes opp av:
- Vedovn i stue.
- Vedovn/parafinbrenner på soverom. Det er ikke tillatt å bruke parafin til oppvarming av boliger eller bygg.
- Stråleovn på bad.
- Panelovner.

Ildstedene er av eldre dato, og det foreligger usikkerhet knyttet til deres videre bruk og tilstand.

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

Det er usikkert om det ligger en tank på eiendommen. Det er ikke tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger eller bygg. Kommunen kan/vil gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet og oljetanken må fjernes. Tanker som tas ut av bruk skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen må innrette seg etter gjeldende regler, også forbudet, og er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av oljetank. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyr.

Strømforbruk

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

D.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (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

Joachim Tollefsen
post@badogboligtakst.no
913 15 705

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 12.10.2026

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
Det foreligger ikke egenerklæring da kommunen er selger, og boligen har ikke vært bebodd av selger.

Eier
Eier
Eidsvoll Kommune

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.

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.

Diverse

Diverse

Det er stedvis observert museavføring i boligen. Boligen er eid av Eidsvoll kommune, men den er aldri bebodd av Eidsvoll kommune. Boligen er brukt som kommunal bolig, så selger har ikke inngående kjennskaper til boligen. Boligen vil ikke bli yttligere rengjort før overtakelse.

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Boligen selges uten boligselgerforsikring, fordi vilkårene for å kjøpe slik forsikring ikke er oppfylt for denne eiendommen.

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 17 900.

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 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

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:

Fastpris kr 30 000
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 5 300
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 5 000
Oppgjørshonorar kr 6 000
Registersøk/screening kr 1 950
Markedspakke kr 13 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
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.

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
Marita Dalsbø Rognhaug
avdelingsleder/eiendomsmegler
marita.dalsbo@em1ostlandet.no
Tlf: 926 57 476

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.

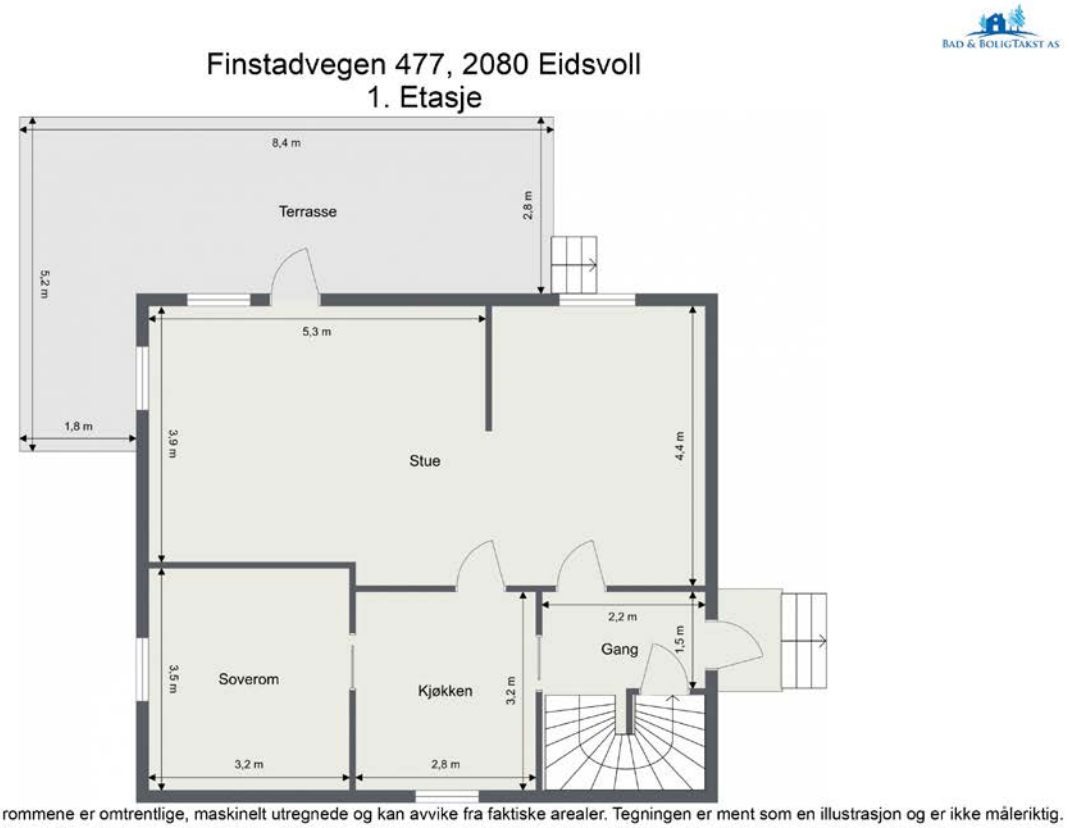
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







Plantegning



Arealene som fremkommer i rommene er omtrentlige, maskinelt utregnede og kan avvike fra faktiske arealer. Tegningen er ment som en illustrasjon og er ikke måleriktig.

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













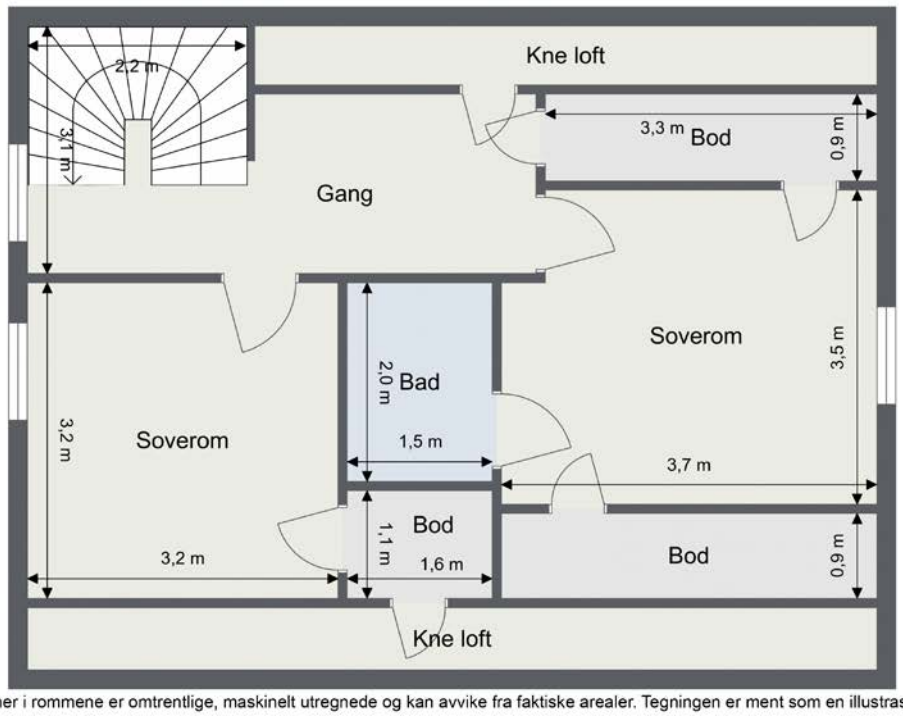






Plantegning

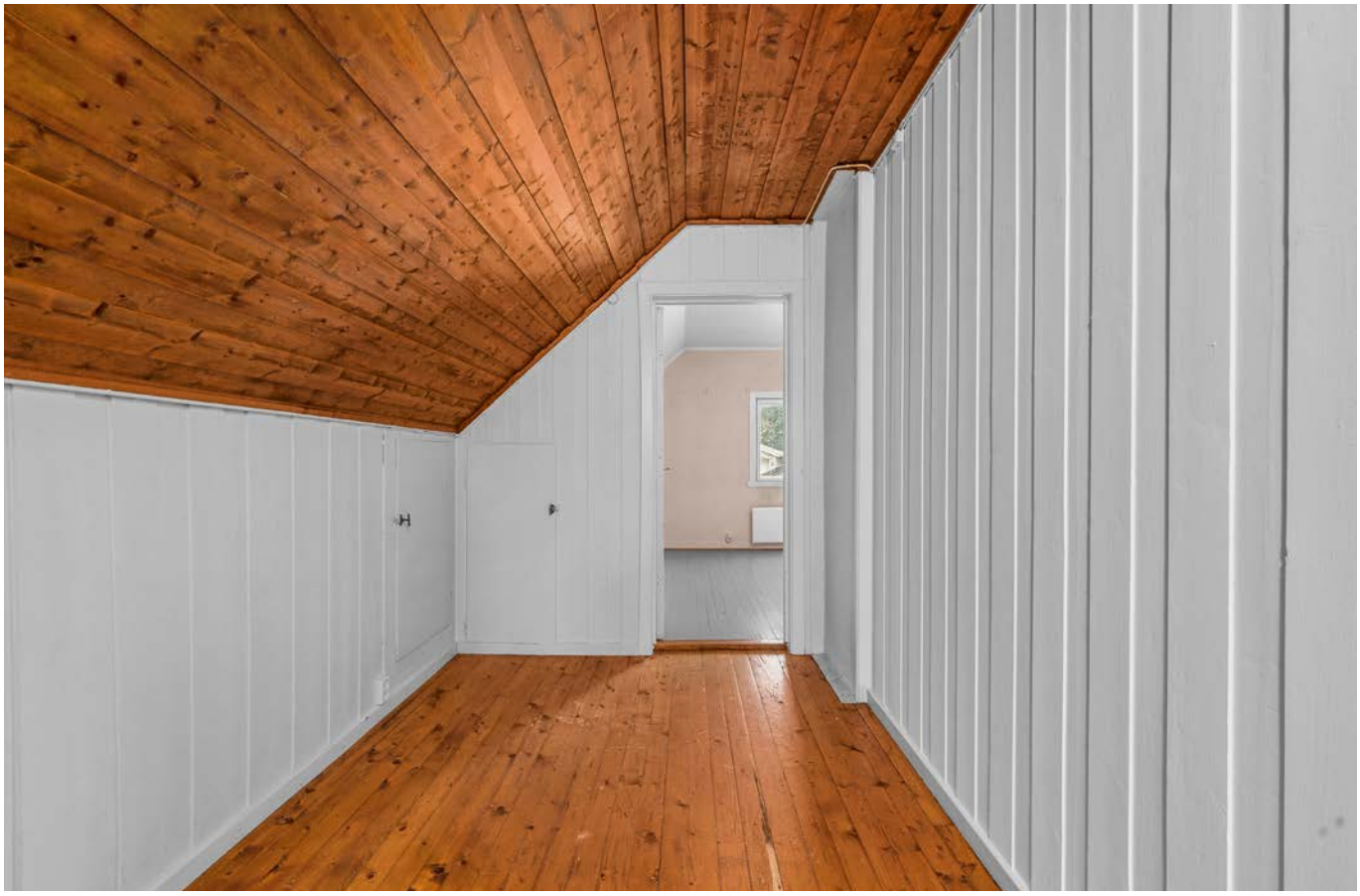
Finstadvegen 477, 2080 Eidsvoll
Loft



Arealene som fremkommer i rommene er omtrentlige, maskinelt utregnede og kan avvike fra faktiske arealer. Tegningen er ment som en illustrasjon og er ikke måleriktig.

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









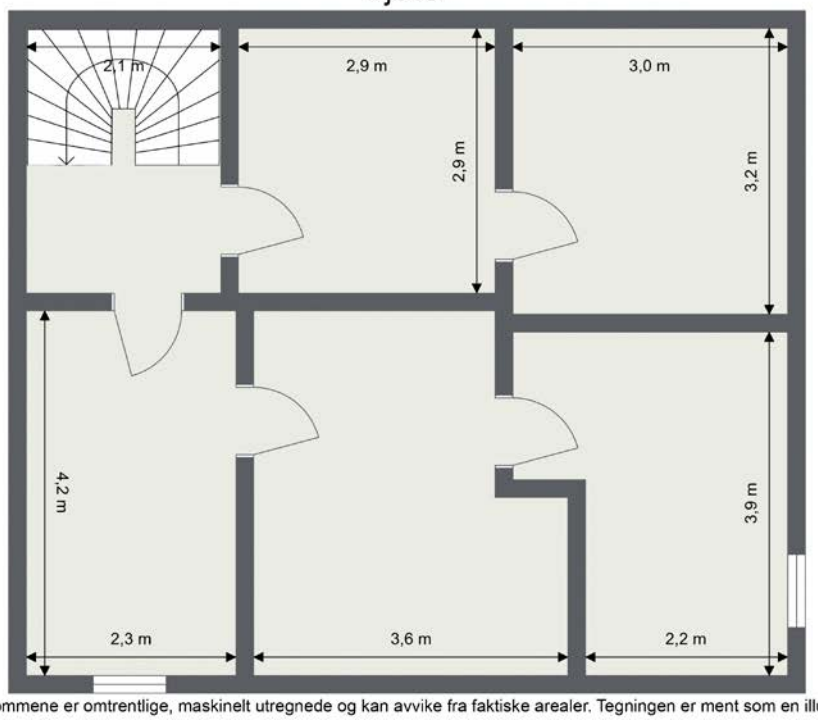






Plantegning

Finstadvegen 477, 2080 Eidsvoll
Kjeller



Arealene som fremkommer i rommene er omtrentlige, maskinelt utregnede og kan avvike fra faktiske arealer. Tegningen er ment som en illustrasjon og er ikke måleriktig.

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
















477


477

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

FINSTADVEGEN 477

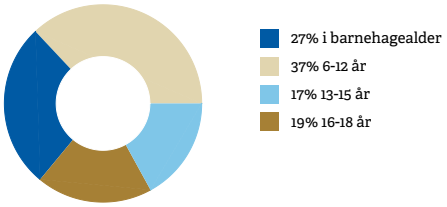
OFFENTLIG TRANSPORT

Bårli Linje 432	**2 min** 0.1 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	**4 min** 2.5 km
Oslo Gardermoen	**23 min**

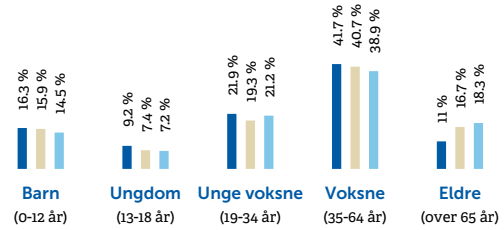
SKOLER

Steinerskolen på Eidsvoll (1-10 kl.) 86 elever, 6 klasser	**3 min** 3.2 km
Vilberg skole (1-7 kl.) 377 elever, 21 klasser	**6 min** 3.2 km
Ås skole (1-7 kl.) 306 elever, 16 klasser	**6 min** 4.9 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	**7 min** 3.6 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	**8 min** 3.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**24 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bårli	338	134
Kommune: Eidsvoll	26 716	11 437
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5... 38 barn	**4 min** 2.8 km
Mork barnehage (1-5 år) 101 barn	**6 min** 4.2 km
Knausen Fus barnehage (1-5 år) 81 barn	**6 min** 4 km

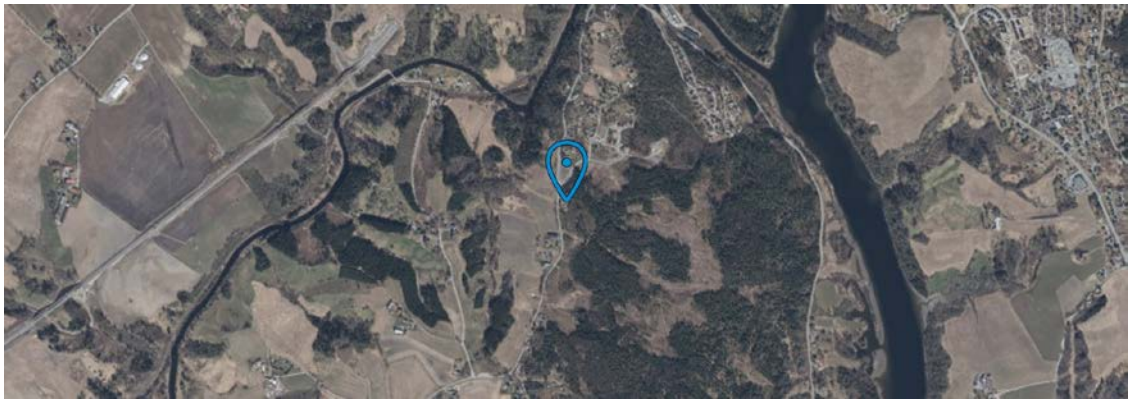
DAGLIGVARE

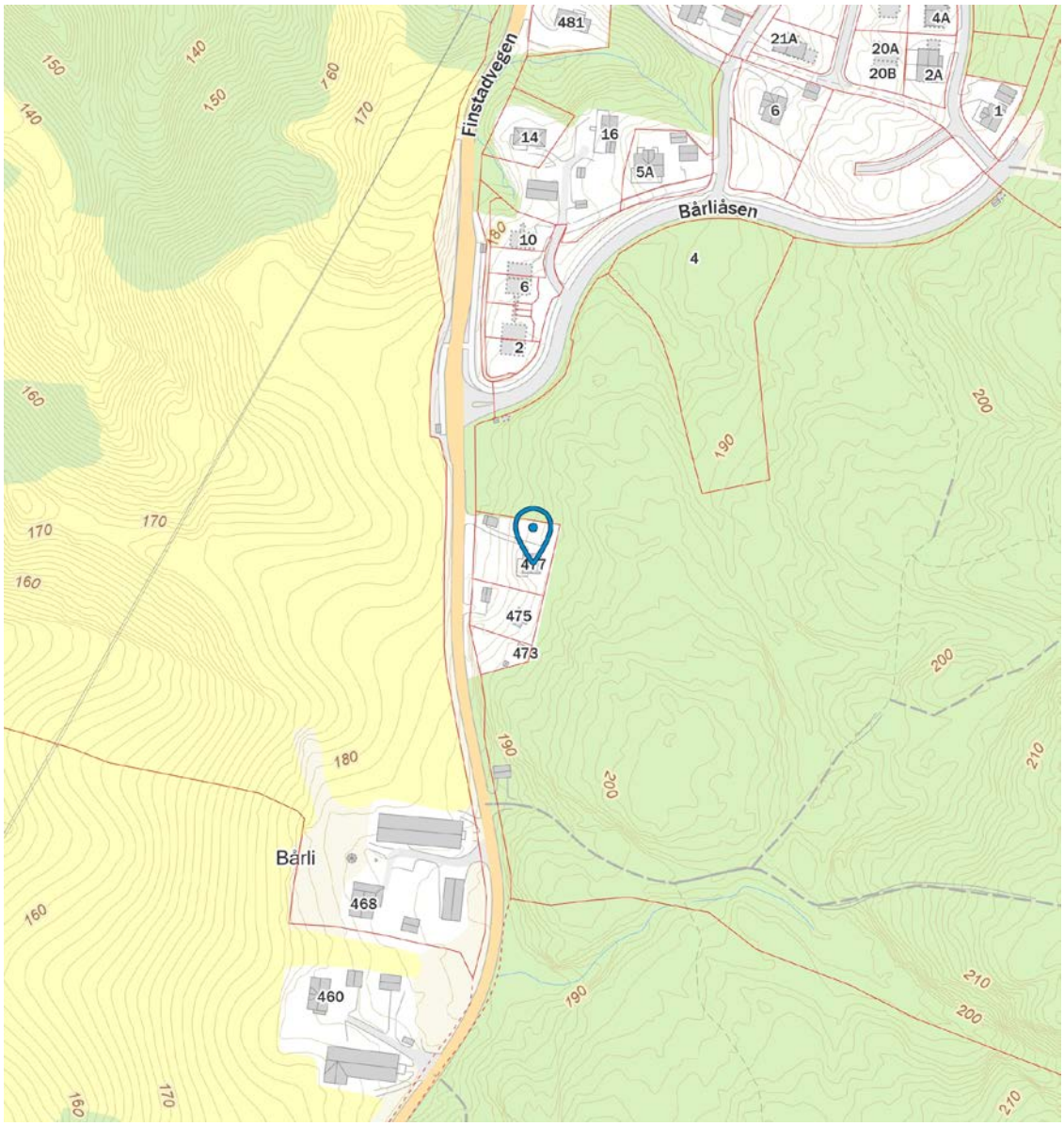
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	**5 min** 2.6 km
Kiwi Eidsvoll	**5 min**

SPORT

Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	**3 min** 3.2 km
Finstadbanen ballbane Fotball	**3 min** 3.3 km
Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	**5 min**
MOVA Eidsvoll	**10 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Finstadvegen 477 , 2080 EIDSVOLL
EIDSVOLL kommune
gnr. 69, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20041-2090 **Eiendomsverdi ref nr:** WG7354

Autorisert foretak: Bad & Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Joachim Tollefsen

BAD & BOLIGTAKST AS

D
ENERGIMERKE

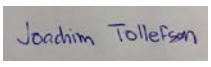
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.
Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig



Joachim Tollefsen

post@badogboligtakst.no
913 15 705

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 i 1 etasje og loft over kjeller og kryperom. Boligen ble oppført i 1959.
Boligen har gjennomgående dårlig/manglende vedlikehold på overflater og innredning, alder tatt i betraktning.
Det bør påregnes betydelig vedlikehold og utbedringer på boligen, da den innehar manglende vedlikehold og utbedringer.

Tilknyttet enkel garasje på eiendommen, denne er preget av elde og slitasje.

På boliger som dette (alder og manglende vedlikehold) er det utfordrende/umulig å avdekke alle feil og mangler. Det er stor sannsynlighet for skjulte feil og mangler.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

YTTERTAK:
Betongtakstein fra byggeår.
VINDSKIER:
Malt tre.
GESIMSER:
Malt tre.

RENNER:
Takrenner i lakkert metall.
NEDLØP:
Nedløp i lakkert metall.
BESLAG:
Blekk.

TAK:
Saltak av takstoler.
LOFT:
Adkomst via innvendig luke i tak/himling.

YTTERVEGGER:
Bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

VINDUER:
Vinduene er malte og har 1-lags og 2-lags glass.

YTTERDØRER:
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TERRASSE:
Det er en terrasse på ca. 28 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage.
Terrassen er i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

INNVENDIGE OVERFLATER:
GULV:
Tregulv, parket og tarkett/laminat.
VEGGER:
Panel, tapet, malte flater og corea-panel.
HIMLINGER:
Panel, takplater og malte flater.

ETASJESKILLERE:
Støpt plate på mark, betongdekke med oppforet tregulv og trebjelkelag.

PIPELØP:
Eldre mursteinspipe.
ILDSTEDER:
Det er en vedovn/parafinbrenner på det ene soverommet og en vedovn i stuen.

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG
GULV:
Sand/jord og betong.
VEGGER:
Betong/murvegger og teglvegger.
HIMLINGER:
Betongdekke.

INNVENDIGE TRAPPER:
Eldre tretrapp mellom 1. etasje og loft.
Ned til kjeller er det en trapp av betong samt noen trinn av trevirke.

INNVENDIGE DØRER:
Eldre tredører og finerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad med våtromstapet/belegg og strie/fiber tapet på vegger og belegg på gulv.
UTSTYR:
Det er montert glassvegg i dusjhjørnet.
Gulvmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Eldre slitt kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate.
Hvitevarer: Ingen hvitevarer.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipeløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANNRØR:
Kobber-rør.

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast) og noen avløpsrør av stål.

VENTILASJON:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

VARMTVANNSBEREDER:
Ca. 200 liters Høiax varmtvannstank.

ELEKTRISITET:
Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i gangen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

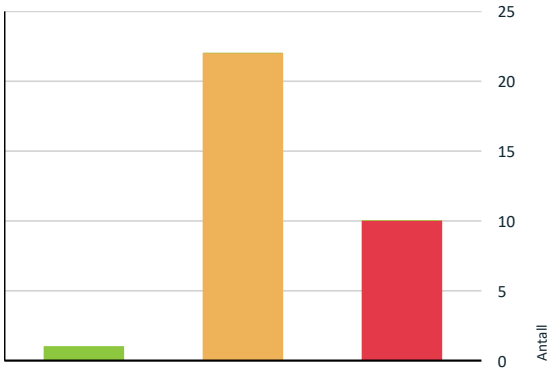
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Sammendrag av boligens tilstand

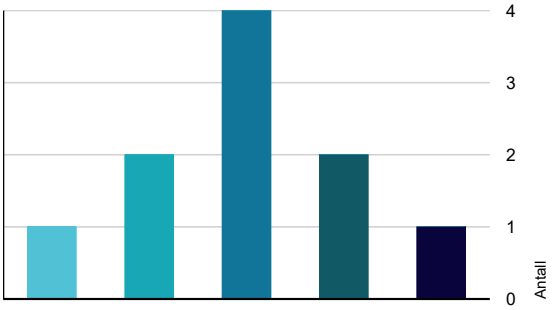
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Boligens energimerking



Beskrivelse

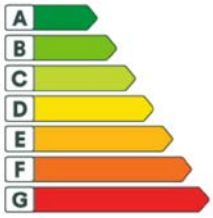
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1959, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer

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
1959

Kommentar

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

RENNER:

Takrenner i lakkert metall.
NEDLØP:
Nedløp i lakkert metall.
BESLAG:
Blekk.
BEGRENSNINGER:
Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.
Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mose på taket, noe som kan påvirke takets funksjon over tid. Det anbefales å fjerne mose og følge opp med jevnlig vedlikehold for å sikre god avrenning og forlenge takets levetid.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fjernes mose fra taket og det anbefales jevnlig vedlikehold for å sikre god avrenning og forlenge takets levetid.
Dersom mosen ikke fjernes, kan dette føre til redusert funksjon på taket, økt risiko for fuktskader og forkortet levetid på taktekking og beslag.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

TAK:
Saltak av takstoler.
LOFT:
Adkomst via innvendig luke i tak/himling.
LUFTING:
Luftet med gavlventiler og via gesimser.
BEGRENSNINGER:
Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslått på innsiden.
GENERELT:
Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.
Husets tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 1-lags og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig 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 å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en terrasse på ca. 28 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage.
Terrassen er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt- og råteskader i terrassebord, konstruksjon eller rekkverk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader i terrassebord, konstruksjon eller rekkverk bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare. Skadede materialer bør skiftes ut, og årsaken til fuktproblematikken bør kartlegges og utbedres for å unngå gjentakelse.
- 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.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp av betong på utsiden av boligen som fører opp til boligen.

Vurdering av avvik:

- Trappen har mosevekst som følge av manglende vedlikehold.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mosevekst bør fjernes, og trappen bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av betongen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, glatte overflater og forverring av trappens tilstand.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse
INNVENDIGE OVERFLATER:
GULV:
Tregulv, parket og tarkett/laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende svelling og råte i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Omfattende svelling og råte kan føre til betydelig nedbrytning av materialer og indikere alvorlige fuktproblemer.
• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt skifte ut skadet materiale og gjennomføre nødvendig rehabilitering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
INNVENDIGE OVERFLATER:
VEGGER:
Panel, tapet, malte flater og corea-panel.
HIMLINGER:
Panel, takplater og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader i bakenforliggende konstruksjon kan føre til skjult nedbrytning, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
• Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse
Støpt plate på mark, betongdekke med oppforet tregulv og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I henhold til kart er det høy forekomst av radon der bygget er plassert (se bilde).

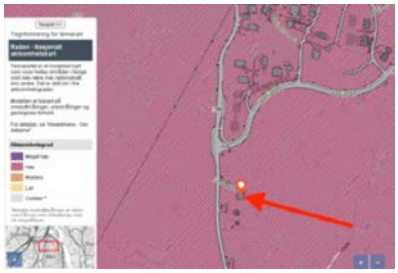
Vurdering av avvik:

• 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.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

PIPELØP:
Eldre mursteinspipe.
ILDSTEDER:
Det er en vedovn/parafinbrenner på det ene soverommet og en vedovn i stuen.
DOKUMENTASJON:
Ikke fremlagt.
BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:
Ildstedet er ikke funksjonstestet.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende ildstedet.
For registrerte opplysninger, lovlighet og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

Vurdering av avvik:

• Pipen er av eldre dato, noe som kan medføre økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utbedringer over tid. Det anbefales å følge opp med jevnlig kontroll og eventuelt rådføre seg med det lokale brann- og feiervesen for vurdering av tilstand og sikkerhet.

• Ildstedene er av eldre dato, og det foreligger usikkerhet knyttet til deres videre bruk og tilstand. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon eller vurdering fra kvalifisert fagperson for å avklare tilstand og eventuelle behov for oppgradering eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av pipen og ildstedene for å avdekke eventuelle slitasjeskader eller behov for vedlikehold, for å redusere risikoen for funksjonssvikt og brannfare.
Manglende dokumentasjon på utførelse og tilstand medfører usikkerhet om anleggets sikkerhet og lovlighet, noe som kan øke risikoen for skjulte feil eller mangler.
Det anbefales å innhente dokumentasjon og rådføre seg med det lokale brann- og feiervesen for videre vurdering.

• Det anbefales å innhente vurdering fra kvalifisert fagperson for å avklare tilstand og sikkerhet ved ildstedene, samt behov for eventuell oppgradering eller utskifting.
Konsekvensen av å ikke gjøre dette er økt risiko for feil bruk, brannfare eller at ildstedene ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.
Manglende dokumentasjon og usikker tilstand gir økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG
GULV:
Sand/jord og betong.
VEGGER:
Betong/murvegger og teglvegger.
HIMLINGER:
Betongdekke.

HULLTAKING:
Hulltaking er ikke utført da yttervegger i kjeller er av betong/mur og innehar indikasjoner på fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å avdekke omfanget av skadene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadet konstruksjon.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.
- Tegn på svertesopp eller muggsopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer.
- Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen, herunder drenering, ventilasjon og fuktsikring. Fuktkilden må utbedres, og angrepne overflater bør rengjøres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Eldre tretrapp mellom 1. etasje og loft.
Ned til kjeller er det en trapp av betong samt noen trinn av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Innvendige trapper har tydelige tegn på elde og slitasje.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Innvendige trapper bør utbedres eller vedlikeholdes for å redusere risikoen for fall og personskader som følge av slitasje og elde.
- 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.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

INNVENDIGE DØRER:
Eldre tredører og finerdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
- Det anbefales å reparere eller skifte ut skadede dører for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er stedvis observert museavføring i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis observert museavføring i boligen, noe som indikerer aktivitet av mus. Dette kan medføre risiko for lukt, skader på bygningsdeler og helseplager. Tiltak for utbedring og forebygging anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å fjerne mus og hindre ny aktivitet, for eksempel ved tetting av åpninger og bruk av feller eller skadedyrfirma. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, skader på bygningsdeler og helseplager.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med teknisk forskrift i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg og strie/fiber tapet på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis slitasje på vegger og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater med slitasje bør utbedres eller fornyes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller oppblomstring av mugg.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulvet.
Det er stråleovn på veggen som varmekilde.
Fallet mot sluk er målt til 11 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

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.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

SLUK:
Det er plastsluk i dusjsonen.
MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Det er våtromstapet som tettesjikt/membran på vegger og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Tettesjiktet på badet har usikker levetid, og det er økt risiko for skader som følge av dette.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Tettesjiktet bør kontrolleres jevnlig, og det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting for å redusere risikoen for fuktskader.
Konsekvensen av usikker levetid på tettesjiktet er økt fare for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

UTSTYR:
Det er montert glassvegg i dusjhjørnet.

Gulvmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist lekkasje eller funksjonssvikt fra toalettet, noe som tilsier umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Toalettet må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre lekkasje eller funksjonssvikt, da dette kan føre til vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner, samt økt risiko for fuktskader og følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

Vurdering av avvik:
• Det kommer støy fra avtrekksviften, noe som kan indikere usikkerhet om viftens videre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller byttes for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for driftsstans eller ytterligere skader. Støyen kan indikere slitasje eller feil som kan føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere inneklima.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt fuktmåling i luke i vegg fra kott, det ble ikke oppdaget synlig tegn til fuktskader. Ved fuktmåling av bunnsvill med elektrode ble det ikke avdekket unormale fuktverdier.
BEGRENSNINGER:
Selv om det er utført fuktsøk på et sted inn til bad kan det være fuktproblemer andre steder på badet.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre slitt kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate.
Hvitevarer: Ingen hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er eldre og preget av slitasje. Det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipeløp.

Vurdering av avvik:

• Det er installert en eldre avtrekksvifte. Eldre vifter har generelt høyere risiko for funksjonssvikt og redusert effektivitet sammenlignet med nyere modeller.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av den eldre avtrekksviften for å redusere risikoen for funksjonssvikt og sikre tilstrekkelig ventilasjonseffektivitet. Dersom viften ikke byttes, må det påregnes økt sannsynlighet for redusert avtrekk og fremtidige driftsproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

VANNRØR:
Kobber-rør.
Det er ikke montert vannmåler.
BEGRENSNINGER:
Det er kun synlige vannrør inne i boligen som er beskrevet.

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.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast) og noen avløpsrør av stål.
BEGRENSNINGER:
Det er kun synlige avløpsrør inne i boligen som er beskrevet.
Da det meste av rør ligger skjult i vegg/gulv og er derfor ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VARMTVANNSBEREDER:
Ca. 200 liters Høiax varmtvannstank.
PLASSERING:
Plassert i kjeller.

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 er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

BESKRIVELSE:
Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.





Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

BESKRIVELSE:
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
TAKVANN:
Utkast fra nedløp til terreng
DRENSKUMMER:
Ingen påviste.
BEGRENSNINGER:
Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drensrør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.
- Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn.
Grunnmur i betong. Pusset/malte vegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist store skader og fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Store skader og fuktskader kan føre til omfattende nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
- Det er viktig å avdekke årsak til fukt, utbedre forholdet og reparere eller skifte ut skadet materiale.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent alder og type på avløpsrør. Ukjent alder og type på vannledning.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
GENERELT:
Rørenes tilstand er ikke inspisert/kontrollert da dette ligger under bakken.
Hvordan røropplegg som er blitt benyttet er kun basert på hva som var/er vanlig i henhold til oppføringspunkt på bygget.
Det anbefales alltid en kamerainspeksjon om man ønsker korrekt tilstand på røropplegget under bakken.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- 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.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- 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.
- 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.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• 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.

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

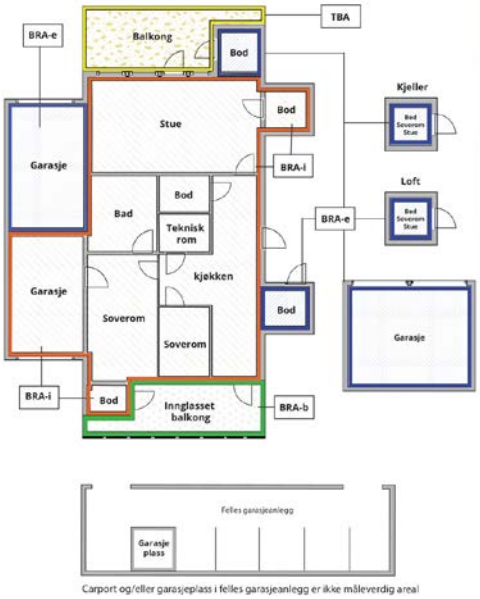
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	44			44			44
1. etg.	68			68	28		68
Kjeller	50			50		12	62
SUM	**162**				**28**	**12**	**174**
SUM BRA	**162**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, kott, kott 2, kott 3, soverom, soverom 2, bad		
1. etg.	Gang m/trapp, stue, kjøkken, soverom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5, uinnredet kjellerrom 6		

Kommentar

Repo ved inngangspartiet på ca. 2 kvm (repoet er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).
Terrasse ca. 28 kvm (markterrassen er målt fra innsiden av vegg/terrassebord).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:
(Nettoareal er areal mellom veggenes innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).
SOVEROM:
2 stk. soverom loft på ca. 10 kvm. og ca. 12 kvm.
1 stk. soverom 1. etg. på ca. 11 kvm.
VÅTROM:
Bad loft på ca. 2,9 kvm.
KJØKKEN:
Kjøkken ca. 9 kvm.
STUE:
Stue 1. etg. på ca. 36 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Det er ikke fremlagt tegninger eller ferdigattest før/under befaring.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

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)**
1. etg.		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Joachim Tollefsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	69	11		0	1336.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Finstadvegen 477

Hjemmelshaver
Eidsvoll Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et område med spredt boligbebyggelse på Bårli i Eidsvoll kommune. Det er kort vei til Sundet hvor man har alt man trenger i hverdagen. Nærmeste dagligvarehandel er Coop Extra, Rema 1000 og Kiwi. Av shoppingmuligheter har Eidsvoll et trivelig sentrum med gode servicetilbud, der både Sundet og nye AMFI Eidsvoll på Råholt byr på et variert utvalg fra kjente leverandører og en rekke butikker med lokalt særpreg.

For båtfolket er det kort vei til Mjøsa og idylliske Vorma med gjestehavner og båtforeninger.
Områdene har også grønne lunger og fine, barnevennlige sandstrender. Båtplass kan leies ved Eidsvoll stasjon, der Dampskipet Skibladner har sin brygge, og ved Andelva, der nye E6 krysser over Hurdalssjøen. Kommunen har milevis med spennende skogsveier, skiløyper og sykkelstier med fine turmuligheter i nærheten i Åsleia og Mistberget.

Er du glad i fotturer anbefales en tur til Skreikampen i Nord-Feiring. Hurdal skisenter med flotte nedfarter ligger kun en liten kjøretur unna. Eidsvoll bygdetun ligger ca. 6 km unna, og byr på en rekke historiske opplevelser, friluftscene, dansegulv og grillmuligheter, samt seter med landhandel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet.
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Om tomten

Skrånende tomt, opparbeidet med plen, uteareal og gruset gårdsplass.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1987

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

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

Beskrivelse
BESKRIVELSE:
Eldre frittstående garasje som er preget av elde.
Det bør påberegnes store renovering/vedlikeholds arbeid på bygget da det er preget av skader, elde og manglende vedlikehold.
FUNDAMENT:
Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser og ringmur av betong/lettklinker.
VEGGER:
Panelkledd bindingsverk.
TAK:
Saltak tekket med bølget takblekk.

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	05.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	05.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

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).

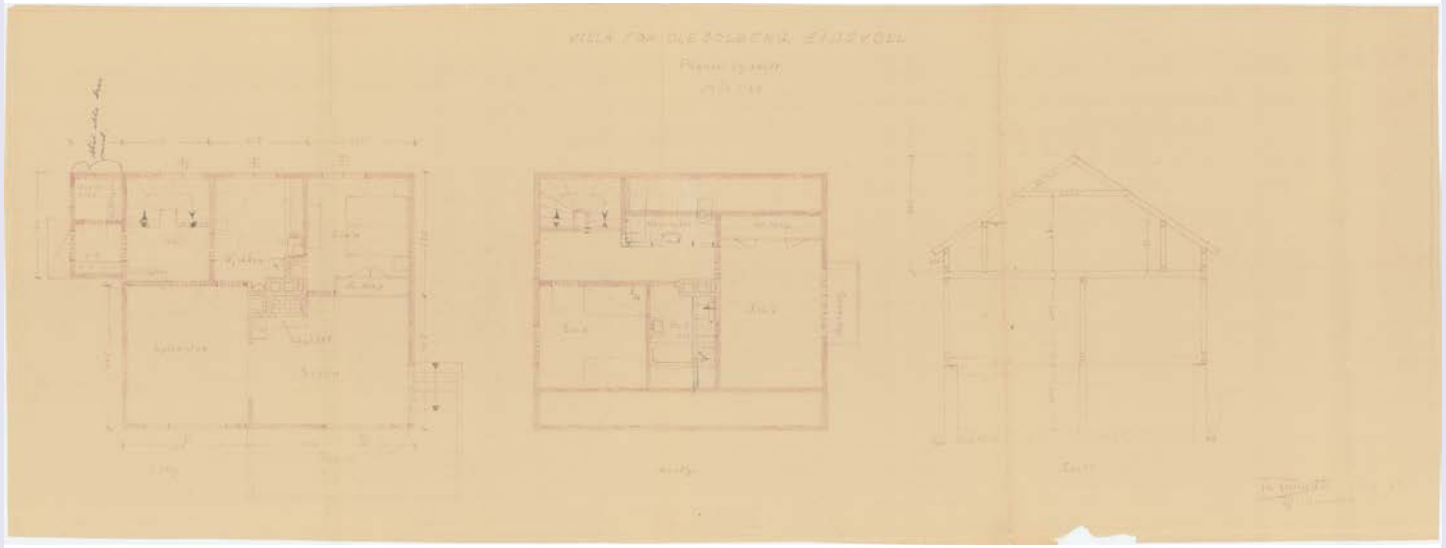
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

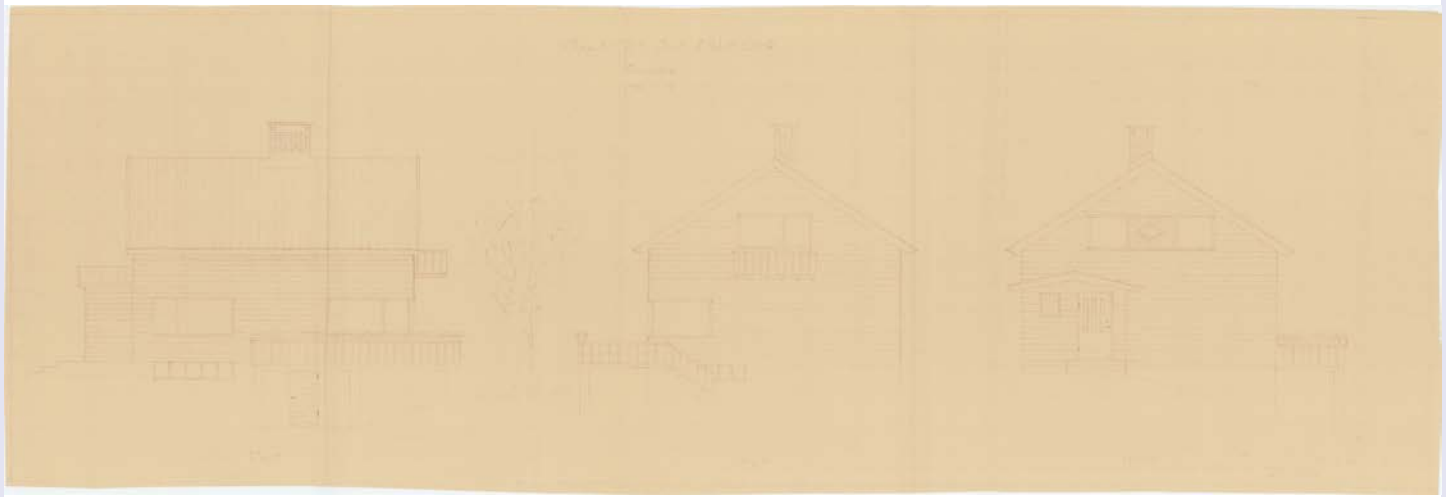
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

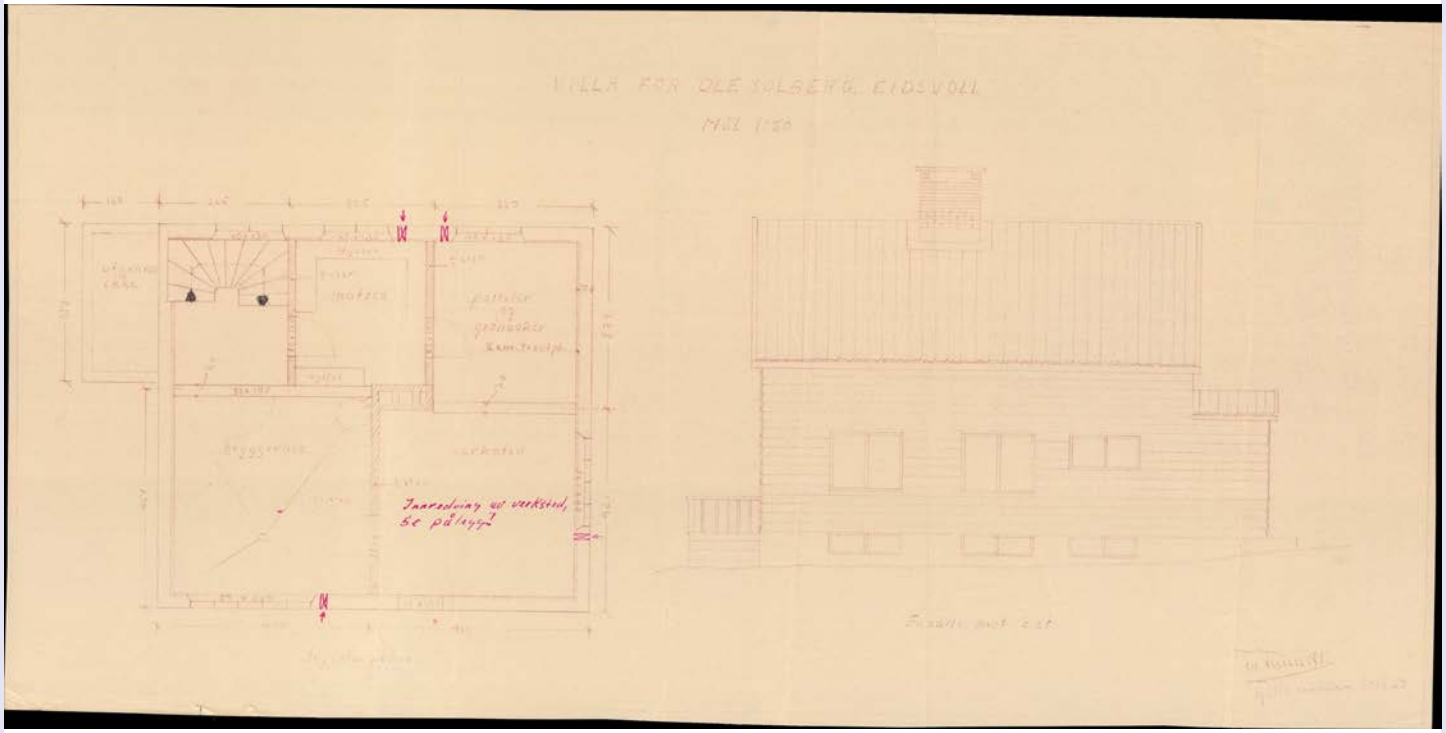
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

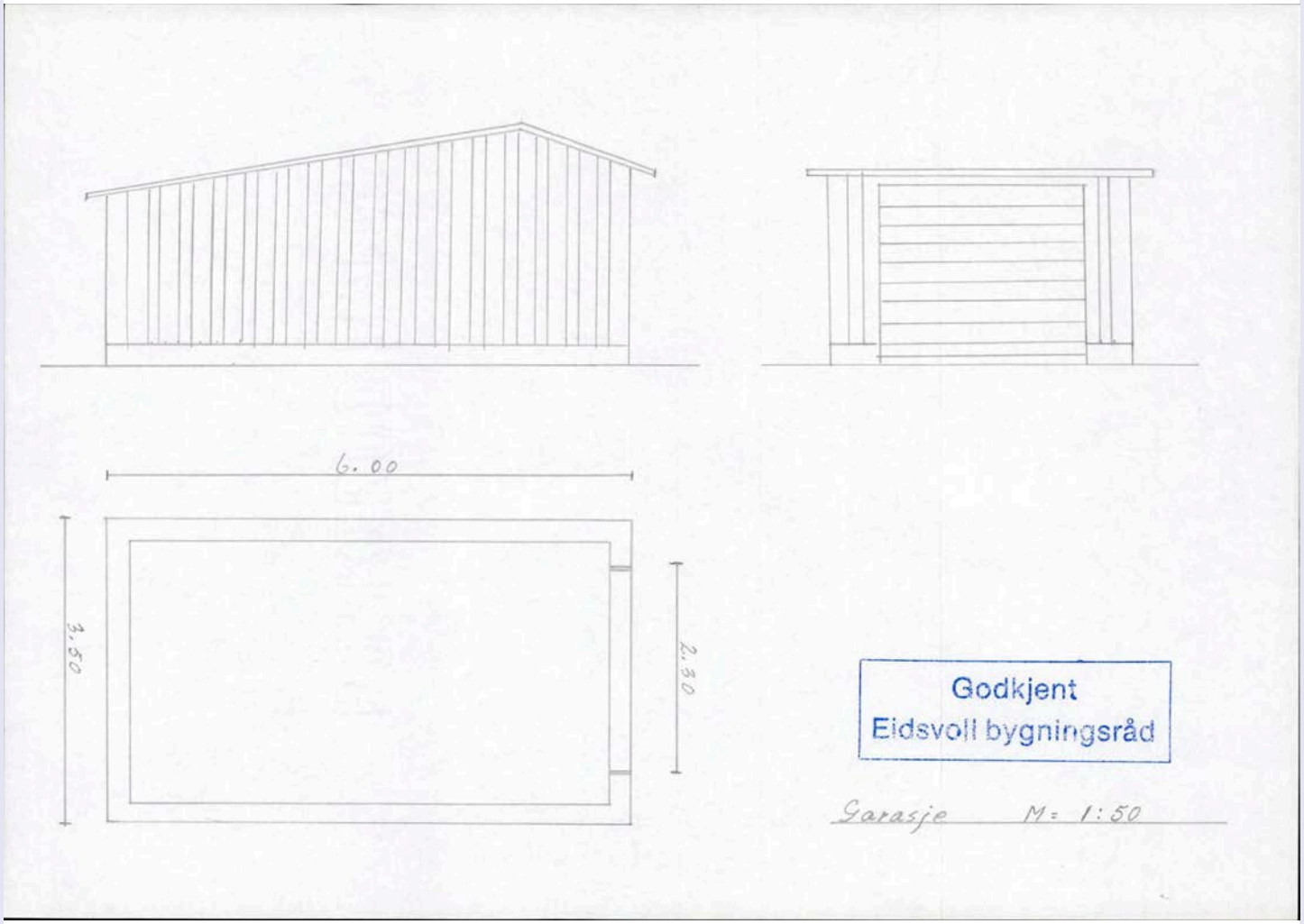
PERSONVERN

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.






VILLA FOR OLE SULSENG, EIDSVOLL
M:VL 1:50
Innredning av verksted,
se påtegn.


6.00
3.50
2.30
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
Garasje M= 1:50

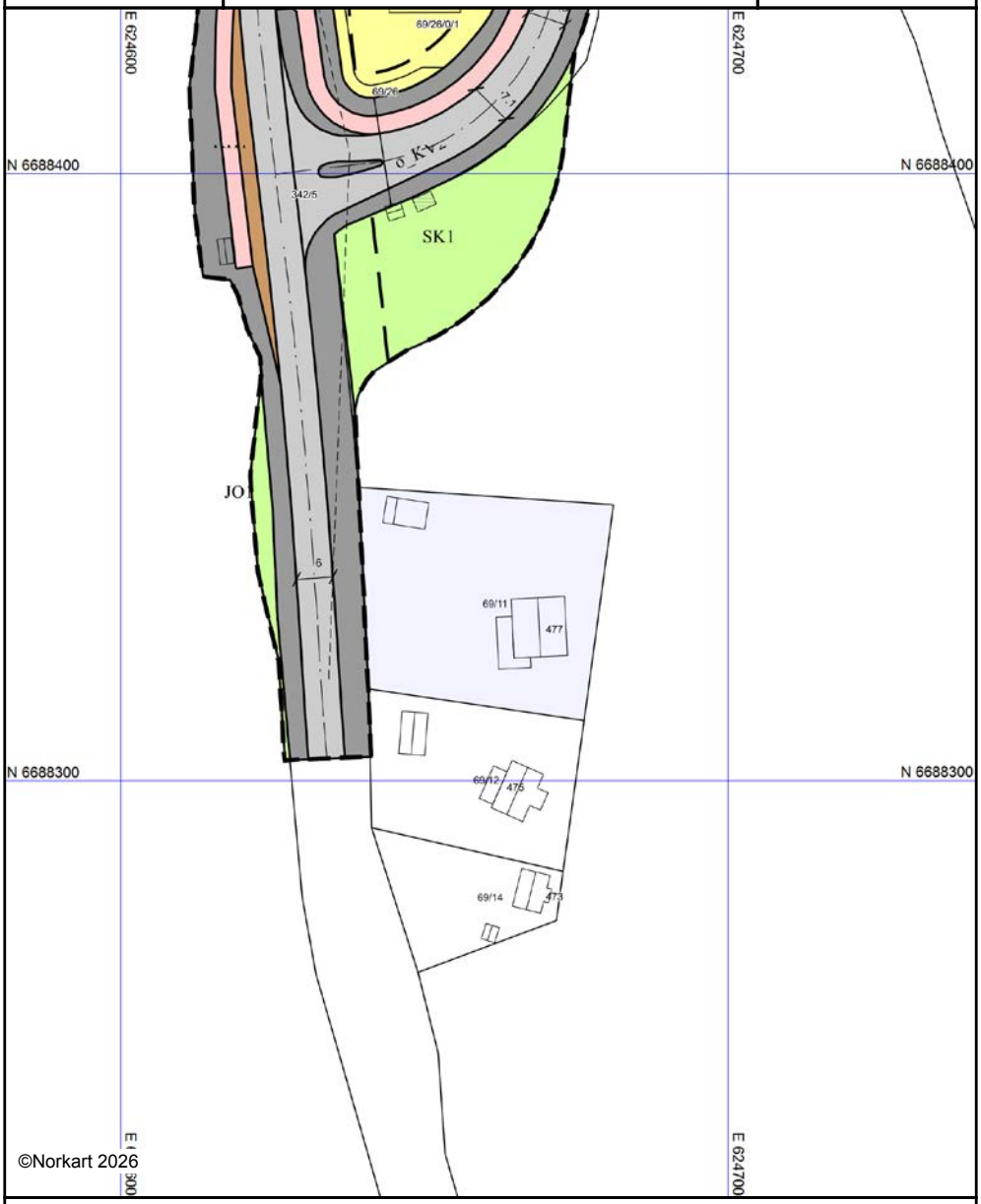
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 69/11
Adresse: Finstadvegen 477
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

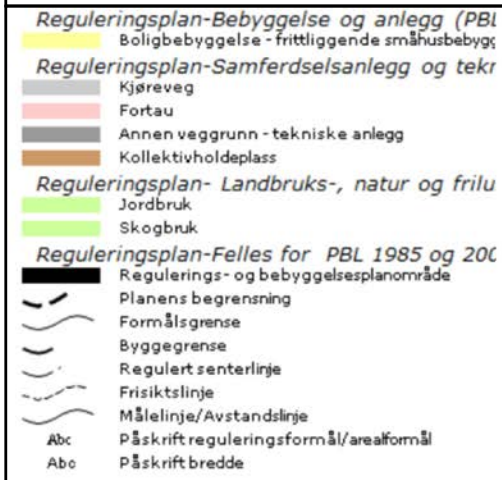
N

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



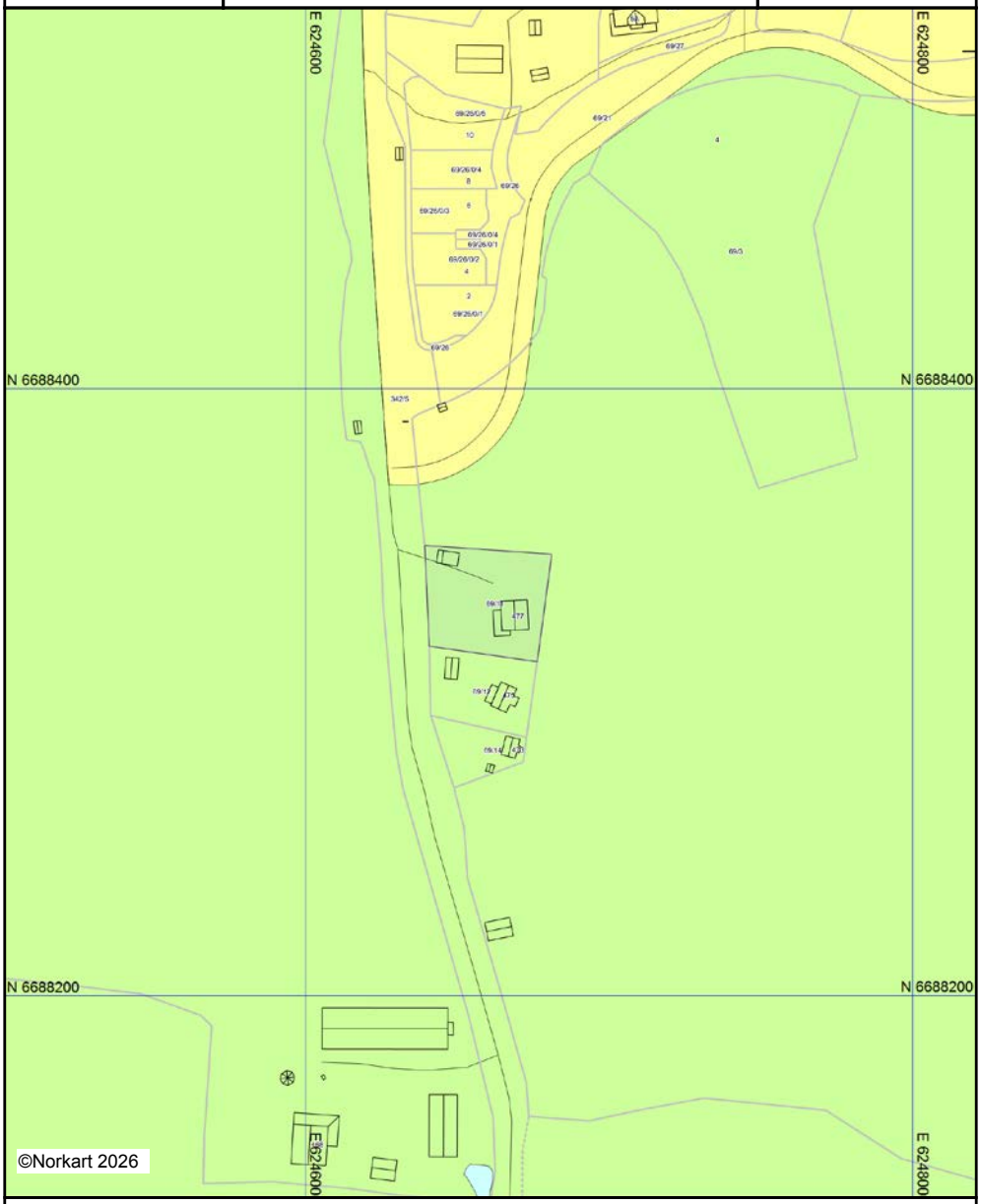
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/11
Adresse: Finstadvegen 477
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2000

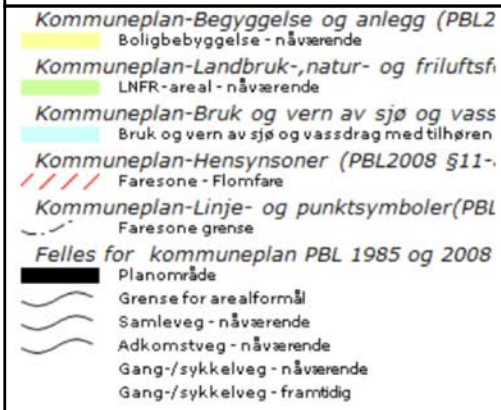
N

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



Utskriftsdato: 05.10.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finstadvegen 477, 2080 EIDSVOLL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	526,40 kr
Renovasjon	5 524,00 kr
Slam	1 651,00 kr
Vann	2 399,00 kr
Sum	**10 100,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	1 887,00 kr
Avfallsbeholder 140 L.	25%	1 STK.	3831.00	1/1	0 %	3 831,00 kr	3 831,00 kr
Gråvannstank 25% mva	25%	1 STK	533.00	1/1	0 %	533,00 kr	-268,69 kr
Tilsynsgebyr mindre avløpsanlegg	0%	2 Anlegg/ år	555.00	1/1	0 %	1 110,00 kr	1 110,00 kr
Gråvannstank	15%	1 år	529.00	1/1	0 %	529,00 kr	776,19 kr
Grunngebyr vann 25% mva	25%	1 Boenhet	2113.00	1/1	0 %	2 113,00 kr	-1 065,19 kr
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 943,96 kr	2 631,97 kr
Vannmålerleie 3/4" 25% mva	25%	1 STK.	320.00	1/1	0 %	320,00 kr	-161,31 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	452,41 kr
Manglende avlesning	15%	1 stk	952.00	1/1	0 %	920,00 kr	920,00 kr
Feiegebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	384,34 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	384,34 kr
					Sum	**14 126,96 kr**	**10 882,06 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 05.10.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finstadvegen 477, 2080 EIDSVOLL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
8SEN0100002949	288	31.12.2025	Stipulert forbruk

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

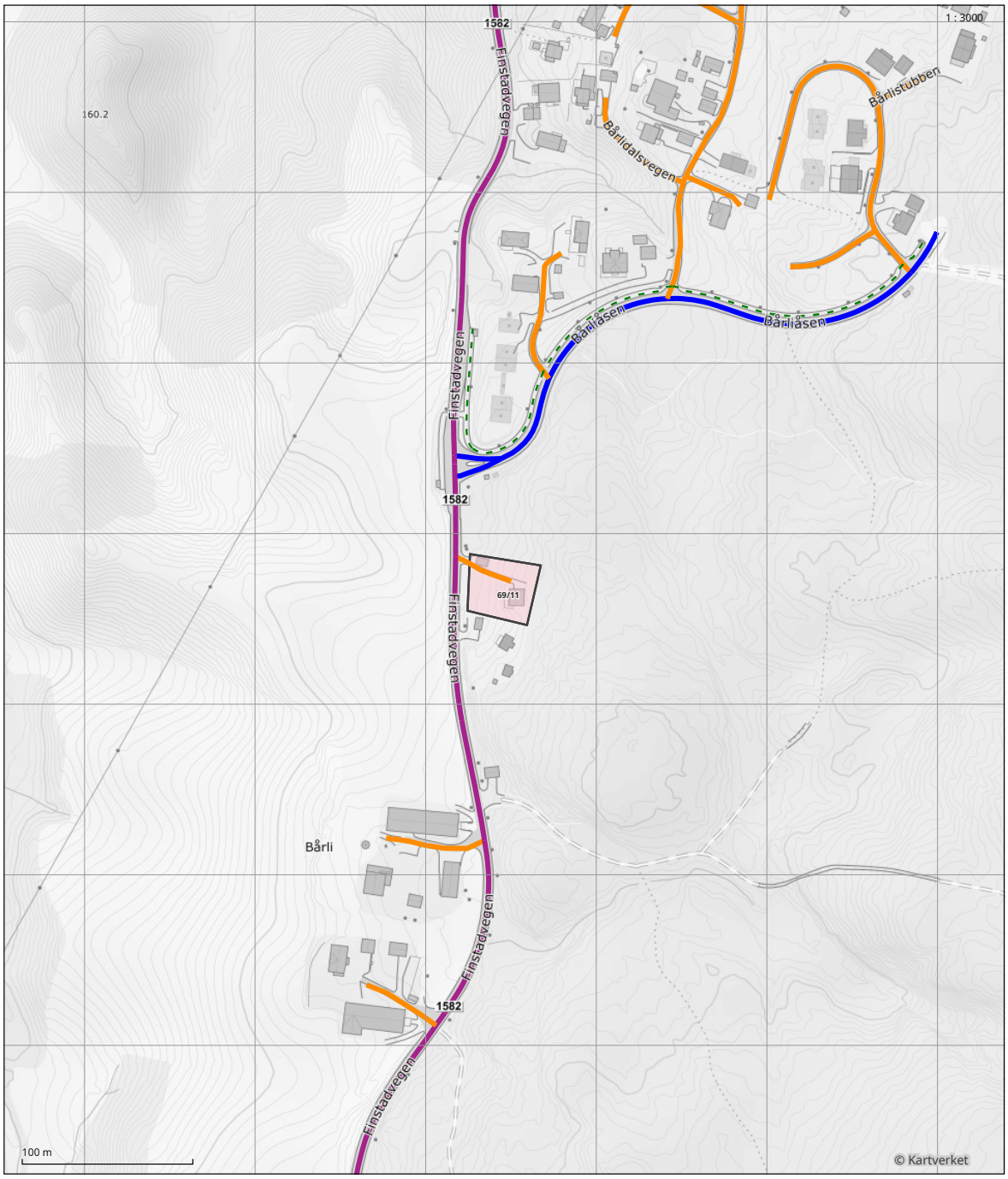
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Eidsvoll
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 69/11/0/0
Adresse: Finstadvegen 477, 2080 EIDSVOLL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

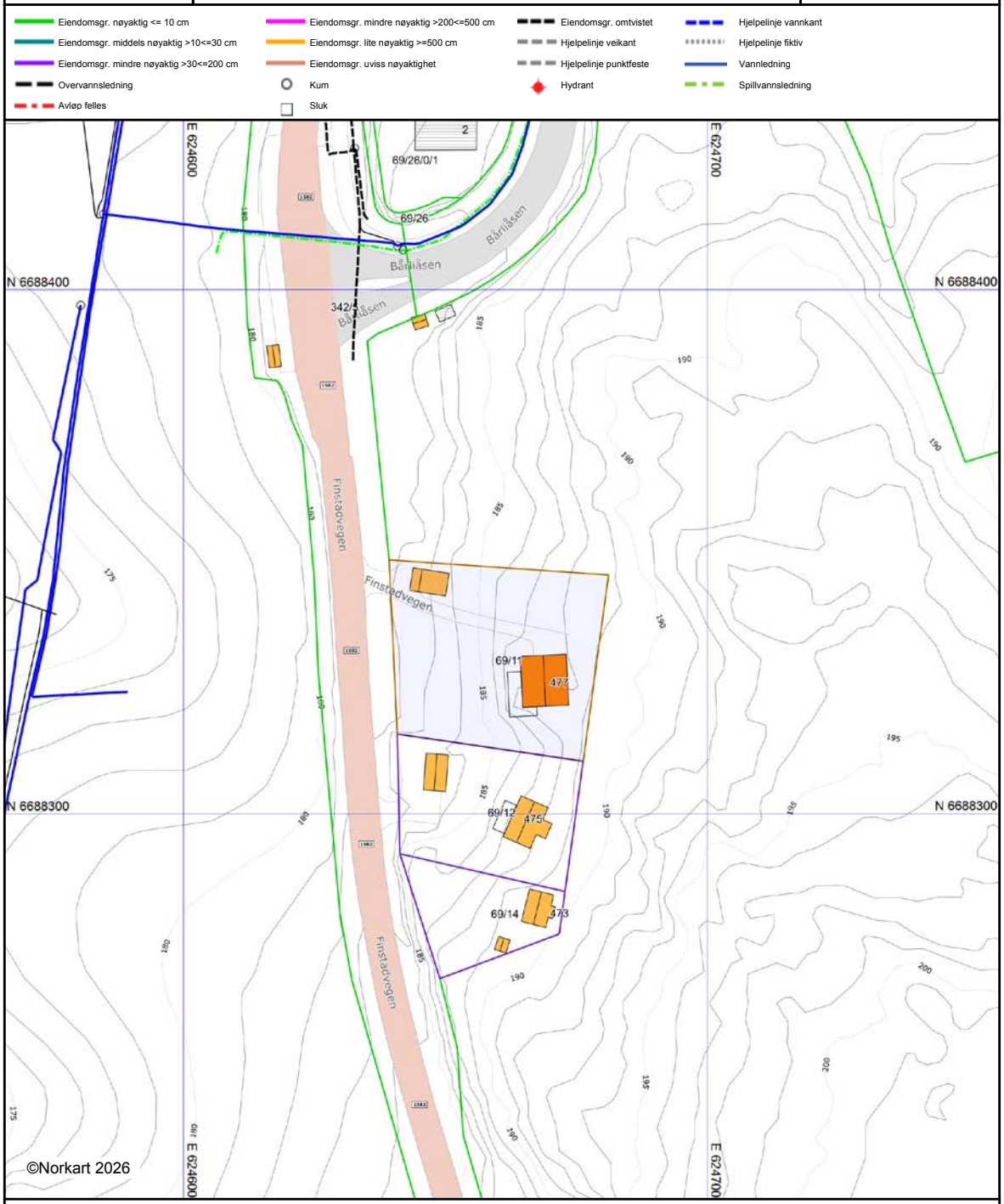
Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 69/11
Adresse: Finstadvegen 477
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

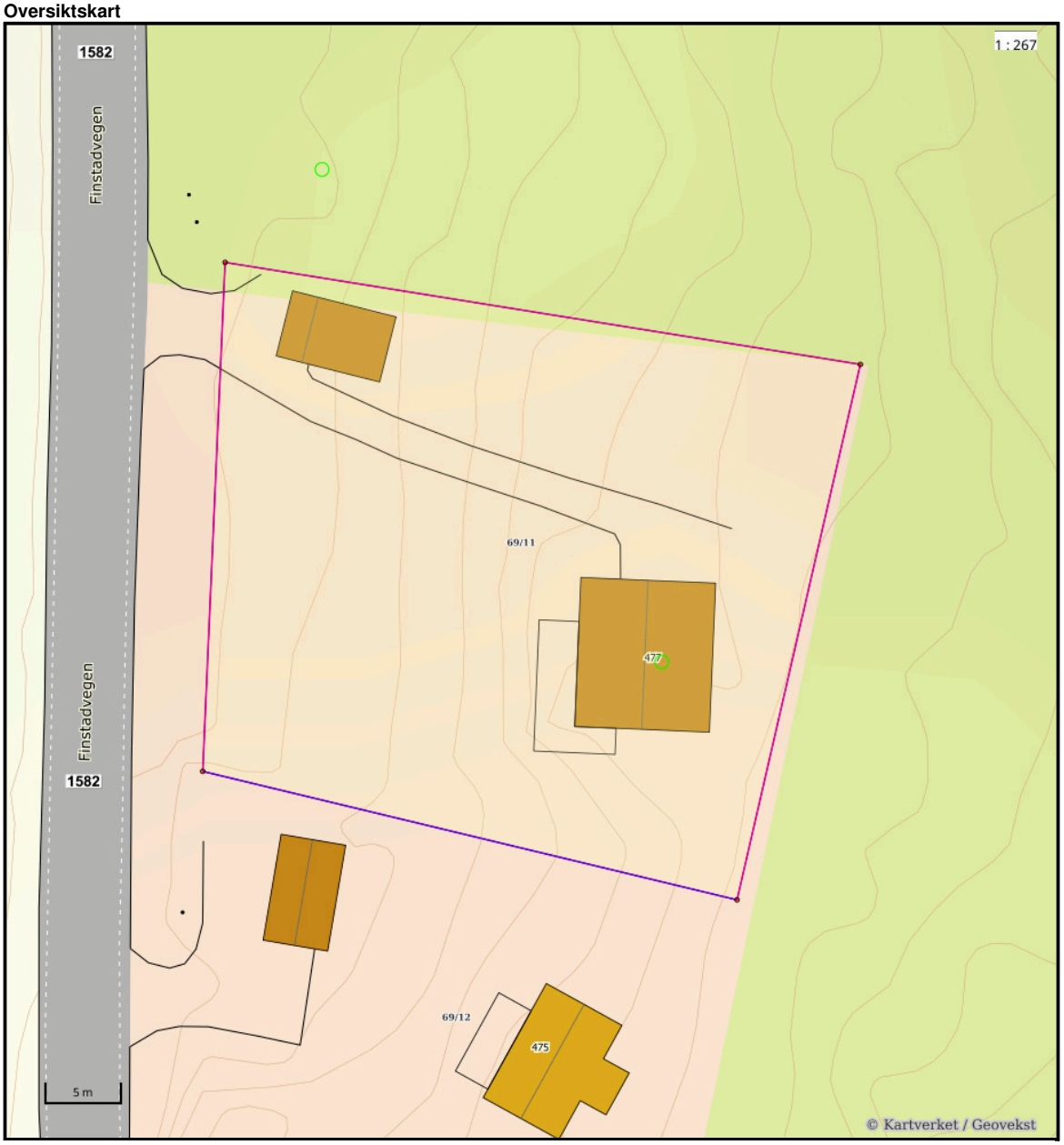
N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgre
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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
Finstadvegen 477, 2080 EIDSVOLL
Gnr 69, bnr 11, , i Eidsvoll kommune.
Oppdragsnr. 6035260429

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)

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 6035260429
Sist oppdatert 23.10.2026

Marita Dalsbø Rognhaug
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 926 57 476
E-post: marita.dalsbo@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet