





Velkommen til

Gamle Gullverksvegen 4A, 2080 Eidsvoll

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gamle Gullverksvegen 4A, 2080 Eidsvoll

Stor & moderne enebolig m/godkjent utleiedel |Flotte uteplasser |Dobbelgarasje med elbillader | Barnevennlig beliggenhet!

Velkommen til Gamle Gullverksvegen 4A! Innholdsrik enebolig over to plan med godkjent sokkelleilighet og totalt seks soverom.

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med kort vei til Vilberg skole og idrettsanlegg på Finnkollen. Hovedetasjen byr på et lyst oppholdsrom med vedovn, varmepumpe og utgang til delvis overbygd veranda. Kjøkkenet har profilerte fronter og adkomst til markterrasse, og etasjen har tre soverom samt flislagt bad.
Høydepunkter:
- Frittstående garasje på 32 m² med leddport og elektrisk portåpner
- Utvendig kledning malt i 2025
- Balansert ventilasjon med service utført i 2025
- To bad med fliser og gulvvarme samt separat toalettrom og kontor

Velkommen til visning!



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	7 200 000
Omkostninger	kr	181 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	7 381 090

BRA Total/BRA-i	275/224 m²
Antall soverom	6
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2013
Etasje	2
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Gamle Gullverksvegen 4A, 2080 EIDSVOLL

Registerbetegnelse
Gnr. 18, bnr. 178, ideell andel 1/1
i Eidsvoll kommune.

Etasje
2

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 på Finnbråtan, øst for Sundet i Eidsvoll, i et etablert og barnevennlig boligområde med gode solforhold og flott utsikt. Her bor du i rolige, landlige omgivelser med nærhet til skog og mark, samtidig som skoler, butikker og kollektivtilbud er lett tilgjengelige.

Fra boligen er det enkel adkomst til turstier mot Finnkollen, Wergelandsutsikten og Gullverkets skogsområder. Finnkollen idrettsanlegg med ballslette ligger en kort spasertur unna. Eidsvold Turns idrettsanlegg, med fotballbaner om sommeren og skøytebane om vinteren, nås med en kort kjøretur. Området byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, samt båtliv på Vorma og Mjøsa.

Vilberg barneskole, Vilberg ungdomsskole og Eidsvoll videregående skole ligger en kort kjøretur fra eiendommen. Det finnes også flere barnehager i nærområdet, blant annet Vilberg barnehage og Knausen FUS barnehage.

Det er omtrent 2,5 km til Sundet, Eidsvolls kommunesentrum, som ligger idyllisk til langs Vorma. Her finnes dagligvarebutikker, apotek, Vinmonopol, treningssenter, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Sundet har også bibliotek, legesenter, rådhus og Eidsvoll brygge. På motsatt side av elven ligger Eidsvoll stasjon og brygga der hjuldamperen Skibladner har sitt sørligste anløpspunkt.

Kollektivtilbudet gjør området praktisk for pendlere. Bussholdeplassen Lilleborg ligger cirka 550 meter fra boligen, og Eidsvoll stasjon nås med en kort kjøretur. Stasjonen har pendlerparkering og hyppige togavganger mot Oslo og Oslo lufthavn Gardermoen.

For et større utvalg av butikker og aktiviteter er det cirka 15 minutter med bil til AMFI Eidsvoll på Råholt og Råholt Bad. Jessheim Storsenter ligger omtrent 25 minutter unna.

Eidsvoll har en rik kulturhistorie med Eidsvollsbygningen og grunnlovshistorien fra 1814 som sentrale innslag. Eidsvoll bygdetun ligger også i nærheten og byr på historiske bygninger, landhandel og arrangementer. På området ligger dessuten Eidsvoll Okkupasjonsmuseum.

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.

Offentlig kommunikasjon
Det er ca. 4 km til Eidsvoll stasjon. Togstasjonen har pendlerparkeringer og gode forbindelser fra både Eidsvoll/Sundet og Råholt. Fra Eidsvoll stasjon går det både lokaltog og regiontog. Det er pr nå 3 avganger i timen mot Oslo og Gardermoen. Reisetid til Gardermoen er 10 minutter. Reisetid til Oslo er 35 minutter. Lokaltoget til Eidsvoll Verk tar 5 minutter. Perfekt for pendlere!

Avstander med bil:
Eidsvoll sentrum: ca. 3 min
Eidsvoll stasjon: ca. 5 min
Eidsvoll Verk/Råholt: ca. 15 min.
Jessheim: ca. 25 min.
Gardermoen ca. 20 min.
Lillestrøm ca. 35 min.
Strømmen ca. 38 min.
Lørenskog ca. 40 min.
Oslo S ca. 45 min.

Avstander med tog:
Gardermoen ca.10 min.
Lillestrøm ca. 24 min.
Oslo S ca. 35 min.

Bebyggelsen
Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 224 m²
BRA - e: 51 m²
BRA totalt: 275 m²
TBA: 118 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 112 m² Entré, kontor, soverom, gang m/trapp, toalettrom, bad leilighet, entré leilighet, stue leilighet, to soverom leilighet, kjøkken leilighet, bod leilighet og bod/teknisk rom

2. etasje
BRA-i: 112 m² Bad, gang m/trapp, tre soverom, bod, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje
1. etasje
40 m² Terrasse ved inngangspartiet bolig, terrasse ved inngangspartiet utleiedel

2. etasje
78 m² Markterrasse, veranda

Liten bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 7 m² Bod

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 12 m² Bod

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 32 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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Terrasse ved inngangspartiet bolig 1. etg. på ca. 33 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/ terrassebord).
Terrasse ved inngangspartiet utleiedel 1. etg. på ca. 7 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/terrassebord).
Markterrasse med utgang fra kjøkken 2. etg. på ca. 50 kvm (markterrassen er målt fra innsiden av vegg/terrassebord).
Veranda med utgang fra stue 2. etg. på ca. 28 kvm (verandaen er målt fra innsiden av vegg/ rekkverk).

NETTOAREAL PA° ENKELTE INNVENDIGE ROM:
(Nettoareal er areal mellom veggenes innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).
SOVEROM:
3 stk. soverom 2. etg. på ca. 10 kvm. ca. 10 kvm. og ca. 15 kvm.

2 stk. soverom 1. etg. på ca. 7 kvm. og ca. 6 kvm.
2 stk. soverom 1. etg. utleieleilighet på ca. 8 kvm. og ca. 11 kvm.
VA°TROM:
Bad 2. etg. på ca. 7 kvm.
Bad 1. etg. utleieleilighet på ca. 6 kvm.
KJØKKEN:
Kjøkken 2. etg. på ca. 15 kvm.
Kjøkken 1. etg. utleieleilighet på ca. 12 kvm.
STUE:
Stue 2. etg. på ca. 37 kvm.
Stue 1. etg. utleieleilighet på ca. 13 kvm.

Antall soverom
6

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
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.09.2026.

Bygning:
Enebolig i to etasjer med en leilighet i deler av 1. etg, oppført i 2014 med materialvalg typisk for byggetiden. Bindingsverksvegger kledd med liggende panel utvendig og plateslått på innsiden. Utvendig panel ble malt i 2025. Støpt plate på mark og trebjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg. Bygningen har grunnmur i bindingsverkvegger, isolerte elementer og utvendig sprøytebetong. I grunn er det stripefundamenter/såle av betong. Forstøtningsmuren er av betongstein. Byggegrunn er ikke kjent. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Tak:
Betongtakstein fra byggeår. Undertak av takstoler med su-plater. Vindskier og gesimser i malt tre. Saltak av takstoler. Adkomst til loft via innvendig luke i 2. etasje. Luftet med gavlventiler og via gesimser. Takrenner og nedløp i lakkert metall. Beslag i blekk.

Pipe/Ildsted:
Elementpipe. Det er en vedovn i stue 2. etg.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Dører:
Ytterdørene er malt, og balkongdørene i tre er malt. Dørene har 3-lags glass. Innvendige dører

er hvite formpressede fyllingsdører.

Trapper/adkomst:
Tretrapp med hvite vanger og hvite spiler, håndløper og trinn i tre/eik.

Balkong/terrasse:
Det er en veranda på ca. 28 m² med utgang fra stue (deler av verandaen har overbygg). Det er en markterrasse på ca. 33 m² ved inngangspartiet til boligen, en terrasse med utgang fra kjøkken i 2. etg. på ca. 33 m² (oppgitt som ca. 50 m² markterrasse i arealdelen), og en platting ved inngangspartiet til leiligheten på ca. 7 m². Utearealene er i trekonstruksjoner.

VVS-installasjoner:
Vannrør av plastrør (rør i rør) plassert i rørskap på bod/teknisk-rom i 1. etg. og bod leilighet 1. etg. Avløpsrør av PVC rør (plast). Ca. 200 liters Oso varmtvannstank plassert på bod/teknisk-rom. Plastsluk i dusjsonen på badene. Ut fra alder er det smøremembran på vegger og banemembran/smøremembran på gulv.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon i boligen. Det ble utført rens og service på ventilasjonsanlegget i 2025. Våtrom og toalettrom har balansert ventilasjon. Kjøkken i 2. etg. og 1. etg. leilighet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Det er montert varmepumpe, av typen luft til luft i stue 2. etg. Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Liten bod:
Frittstående bod/uthus som er plassert på terrassen med utgang fra kjøkken 2. etg. Bygningen har ukjent byggeår. Fundament: Bygget er stedvis punktfundamentert. Vegger: Panelkledd bindingsverk. Tak: Saltak tekket med bølget takblekk. Ytterdør: Enkle inngangsdører.

Bod:
Frittstående bod/uthus som er plassert på nedre del av hagen/eiendommen. Bygningen har ukjent byggeår. Fundament: Bygget er stedvis punktfundamentert. Vegger: Panelkledd bindingsverk. Tak: Pulttak tekket med shingel/papp. Ytterdør: Enkle inngangsdører.

Garasje:
Frittstående garasje fra ca. 2014 med kaldtloft. Fundament: Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser og ringmur av betong. Vegger: Panelkledd bindingsverk. Tak: Saltak tekket med betongtakstein. Port: Leddport med elektrisk portåpner. Ytterdør: Malt inngangsdør.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod 2. etg og bod i leilighet 1. etg.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad 2. etasje - Overflater gulv | Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 8 mm fra gulv ved terskel til front dusjkabinett. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Bad 2. etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Bad leilighet 1. etasje - Overflater gulv | Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 10 mm fra gulv ved terskel til front dusjkabinett. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Bad leilighet 1. etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Innvendige vannledninger | Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør i vannfirdelerskapet i bod/teknisk-rom. Det bør iverksettes tiltak for å isolere kaldtvannsrørene eller forbedre ventilasjonen i vannfordelerskapet for å hindre kondensdannelse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, korrosjon på rør og omkringliggende konstruksjoner, samt mulig utvikling av mugg.

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

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

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

Parkering
Parkering i frittstående garasje med leddport og elektrisk portåpner, samt på opparbeidet gårdsplass med belegningsstein på egen tomt.

Standard
Velkommen til Gamle Gullverksvegen 4A! Innholdsrik enebolig fra 2014 med hoveddel over to plan, godkjent sokkelleilighet og totalt seks soverom.
Boligen har gjennomgående god standard med balansert ventilasjon, 3-lags vinduer, vedovn og

varmepumpe. Hovedetasjen byr på en lys stue med utgang til delvis overbygd veranda, kjøkken med profilerte fronter og adkomst til markterrasse, tre soverom og flislagt bad. Boligen har totalt to bad med gulvvarme, separat toalettrom og kontor.

Eiendommen har en frittstående garasje på 32 m² og en romslig markterrasse på 50 m². Utvendig kledning ble malt i 2025, og ventilasjonsanlegget fikk service samme år.

Entré:
Entréen har flislagt gulv og malte panelplater på veggene. Rommet har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og leder videre inn til etasjens gang.

Gang og trapp:
Gangen knytter rommene i etasjen sammen og har flislagt gulv. En åpen tretrapp med hvitmalte vanger og spiler samt trinn og håndløper i tre fører opp til andre etasje.

Kontor:
Rommet har fliser på gulv og smart-panel på veggene. Rommet har dagslys fra to vinduer og gir god plass til skrivebord og kontormøbler.

Soverom 1. etasje:
Soverommet har gulv med parkett/tarkett og smart-panel på veggene, med plass til seng og nattbord.

Toalettrom:
Toalettrommet har fliser på gulv og smart-panel på veggene. Rommet er utstyrt med et gulvmontert wc, en liten vegghengt servant med speil over og balansert ventilasjon.

Bod/teknisk rom:
Praktisk kombinert bod og teknisk rom med opplegg for vaskemaskin, plassering av en 200 liters Oso varmtvannstank og fordelerskap for rør-i-rør-system.

Stue 2. etasje:
Stuen i andre etasje har parkett på gulv og malte panelplater på veggene. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og åpner opp mot omgivelsene. Rommet er utstyrt med en vedovn tilknyttet elementpipe samt en luft-til-luft-varmepumpe. Fra stuen er det direkte utgang via balkongdør til verandaen.

Veranda:
Treveranda på 28 m² med utgang fra stuen. Deler av verandaen har overbygg og rommer sittegruppe med utsikt mot nærområdet.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen og har parkett på gulv. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Rommet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap/fryser og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er direkte utgang via terrassedør til markterrassen.

Markterrasse:
Uteplass i trekonstruksjon på 33 m² etablert i terrenget med utgang fra kjøkkenet. På markterrassen står en frittstående bod til oppbevaring.

Bad 2. etasje:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt tak-ess i himling.

Rommet er innredet med dusjkabinett i dusjhjørnet, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil på vegg og et gulvmontert wc. Rommet har balansert ventilasjon.

Tre soverom 2. etasje:
Etasjen rommer tre soverom med parkett på gulv og malte eller panelte veggflater. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

Entré leilighet:
Egen inngang fra bakkeplan via en treplatting. Entréen har flislagt gulv og åpner direkte inn mot oppholdsrommet.

Stue leilighet:
Stuen har laminat/tarkett på gulv og smart-panel på veggene. Rommet har plass til sofagruppe og tv-møblement.

Kjøkken leilighet:
Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og er innredet med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Rommet er utstyrt med platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap/fryser og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er plass til spisebord i tilknytning til kjøkkensonen.

Bad leilighet:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, samt tak-ess i himling. Innredningen består av dusjkabinett i dusjhjørnet, gulvmontert wc, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil på vegg og opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

To soverom leilighet:
Leiligheten har to soverom med gulv av laminat/tarkett og smart-panel på veggene. Rommene har plass til seng og garderobeskap.

Overflater:
Gulv: Fliser og parkett. I rom under terreng er det tarkett/parkett og fliser.
Vegger: Fliser, malte flater og smart-panel. I rom under terreng er det fliser og smart-panel.
Himling: Takplater og malte flater. I rom under terreng er det tak-ess og malte flater.

Lagring:
Innvendig bod i 2. etasje, bod i leilighet i 1. etasje samt bod/teknisk rom i 1. etasje. På terrassen ved kjøkkenet i 2. etasje er det oppført en frittstående bod på 7 m², og i hagen står en frittstående bod på 12 m². Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje på 32 m² fra 2014 med kaldtloft.

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

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 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.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på montering av lysbryter på bod i

underetasjen, oppsetting av lettvegger og etablering av bod i underetasjen. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

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

Innhold
Eneboligen går over to etasjer og består av følgende rom:

1. etasje (hoveddel): Entré, kontor, soverom, toalettrom og bod/teknisk rom.
1. etasje (leilighet): Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad og bod.

2. etasje: Kjøkken, stue, tre soverom, bad og bod.

Boligen har en terrasse ved inngangspartiet til hoveddelen på 33 m², og en terrasse/platting ved inngangspartiet til leiligheten på 7 m². Fra kjøkkenet i 2. etasje er det utgang til en markterrasse på 50 m², og fra stuen er det utgang til en veranda på 28 m² hvor deler har overbygg.

I tillegg er det oppført en frittstående garasje på 32 m² med kaldtloft, en frittstående bod på 12 m² på nedre del av hagen, og en liten frittstående bod på 7 m² plassert på markterrassen i 2. etasje på eiendommen. Disse er medtatt som BRA- e i areal oppsettet.

I hoveddelens 1. etasje er det satt opp vegger til en bod; på de godkjente tegningene er ikke boden inntegnet og arealet er vist med en hel brannvegg.

For den lille boden på terrassen og boden i hagen foreligger det ikke byggetegninger. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

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

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

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

Byggeår
2013

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- Malt utvendig panel
- Rens og service på ventilasjonsanlegg

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2024:
- Montert lysbryter i bod i underetasjen, kontrollert av Sigvartsen Elektro AS

2020:
- Lagt opp strøm til varmepumpe og utebod med egne kurser, utført av Elektriker Bekkevold AS
- Satt opp lettvegger i underetasjen og etablert bod skilt ut fra utleiedelen

Ukjent årstall:
- Bygget markterrasse og platting ved hovedinngang, kjøkkeninngang og utleiedelens inngang

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 732 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 732 m². Tomten er stedvis skrånende og pent opparbeidet med plen, forstøtningsmur av betongstein og utearealer. Nedre gårdsplass er steinlagt med belegningsstein.

Eiendommen har tinglyst adkomstrett over gnr. 18 bnr. 13. Adkomstveien er felles for gnr. 18 bnr. 13 og bnr. 178, og vedlikeholdskostnader fordeles likt mellom brukerne.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 7 200 000,-
Omkostninger	Kr 181 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 7 381 090,-

Kjøpsomkostninger
Kr 7 200 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 180 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 181 090 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 198 990 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 21 601 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om

samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 4 472,-
- Eiendomsskatt: kr 7 616,-
- Feiing: kr 526,-
- Renovasjon: kr 13 169,-
- Vann: kr 3 434,-

Totalt: kr 29 217,-

Årsprognose for 2026 er kr 36 158,-.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Ny vannmåler (målernummer 54393384) ble montert 05.12.2025 med startstand 0 m³. Målt forbruk for 2025 var 60 m³.

Eiendomsskatt
Kr 7 616 pr 2025
Eiendomsskatten utgjør 1,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 3 403 600 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 512 220 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 6 048 879 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

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

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

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av enebolig med sokkelleilighet og garasje den 20.01.2014. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført

arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

På eiendommen er det i tillegg oppført en frittstående bod på 12 kvm på nedre del av hagen, samt en mindre bod på 7 kvm plassert på terrassen i 2. etasje.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 10.03.2012 (revidert 17.10.2012). Dagens planløsning og bruk avviker fra den opprinnelige plantegningen for 1.etasje . Rommet som er angitt som stue i leiligheten, benyttes i dag som soverom, og boden ved siden av WC benyttes som vaskerom. Badets utforming er endret, og enkelte innvendige vegger og døråpninger har en annen plassering. Det er også etablert en bod tilhørende hoveddelen mellom badet og gangen ved trappen. Boden fremgår ikke av den opprinnelige tegningen og er avdelt med nye innvendige vegger. Fra boden er det etablert en døråpning mot leilighetens gang i en vegg som på den opprinnelige tegningen er vist sammenhengende uten døråpning. Takstmannen opplyser at veggen utgjør brannskillet mellom hovedboligen og leiligheten, og at døren ikke er en godkjent branndør. Inngrep og endringer i brannskiller er normalt søknadspliktige tiltak. Det er påbygget en markterrasse med utgang fra kjøkken (fasade øst) som ikke vises på opprinnelige tegninger. Det foreligger ingen dokumentasjon eller godkjenninger for dette tiltaket.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen gnr. 18 bnr. 13. Veiretten er tinglyst den 28.04.2017. Ny eier må forvente å betale sin andel av kostnader til vedlike og snøbrøyting av adkomstveien.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av detaljregulering for Fortau langs Finnbråtavegen, gbnr. 540/2 (plan-ID 023726400), vedtatt 31.01.2017. Et delareal på 126 m² er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhus (felt BFS9), 6 m² er regulert til annen veggrunn - grøntareal (felt o_AVG), og 2 m² er regulert til fortau (felt o_F). I tillegg er et delareal på 126 m² omfattet av bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 (plan-ID 0237202001), ikrafttrådt 13.04.2021. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Hele eiendommens areal på 732 m² er avsatt til dette formålet (områdenavn a_B). Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende og gjelder foran eldre reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom arealformålene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert 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 Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og

www.ngu.no.

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

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

Radonmåling

Selger opplyser at det ble utført radonmåling i 2021, der høyeste årsmiddelverdi ble målt til 49 Bq/m³. Verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier siden tiltaksgrensen er til 100 Bq/m3, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre senere utbedringstiltak som må igangsettes og betales.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav radonaktsomhet.
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare 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.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser

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

2017/446603-6/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 179
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Erklæring hvor eierne av gnr. 18 bnr. 13, 178 og 179 gir hverandre gjensidig rett til å ha el-, tele-, vann- og avløpsledninger over eiendommene, samt uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn. Skader og ulemper skal søkes ordnet i minnelighet mellom partene. Bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunens bygningsmyndighet.

2017/446603-7/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 179
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Erklæring hvor eierne av gnr. 18 bnr. 13, 178 og 179 gir hverandre gjensidig rett til å ha el-, tele-, vann- og avløpsledninger over eiendommene, samt uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn. Skader og ulemper skal søkes ordnet i minnelighet mellom partene. Bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunens bygningsmyndighet.

2017/446603-8/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 179
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Erklæring hvor eierne av gnr. 18 bnr. 13, 178 og 179 gir hverandre gjensidig rett til å ha el-, tele-, vann- og avløpsledninger over eiendommene, samt uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn. Skader og ulemper skal søkes ordnet i minnelighet mellom partene. Bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunens bygningsmyndighet.

2017/446603-9/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 179
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Erklæring hvor eierne av gnr. 18 bnr. 13, 178 og 179 gir hverandre gjensidig rett til å ha el-, tele-, vann- og avløpsledninger over eiendommene, samt uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn. Skader og ulemper skal søkes ordnet i minnelighet mellom partene. Bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunens bygningsmyndighet.

Eiendommens rettigheter (rettigheter i en annen eiendom):

2017/446603-1/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 13
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Eiendommen har rett til adkomstveg over gnr. 18 bnr. 13. Adkomstvegen er felles for gnr. 18 bnr. 13 og 178, og vedlikeholdskostnader fordeles likt mellom brukerne. Skader og ulemper anlegget måtte føre med seg skal søkes ordnet i minnelighet. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunens bygningsmyndighet.

2017/446603-4/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 13
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Eiendommen har rett til å ha vannledninger over gnr. 18 bnr. 13, med uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn.

2017/446603-5/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 13
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Eiendommen har rett til å ha kloakkledninger over gnr. 18 bnr. 13, med uhindret adgang til

nødvendig graving, reparasjon og ettersyn.

2017/446603-12/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 179
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Eiendommen har rett til å ha vannledninger over gnr. 18 bnr. 179, med uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn.

2017/446603-13/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 179
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Eiendommen har rett til å ha kloakkledninger over gnr. 18 bnr. 179, med uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn.

2017/446603-2/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 13
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Eiendommen har rett til å ha elektriske ledninger/kabler over gnr. 18 bnr. 13, med uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn.

2017/446603-3/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 13
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Eiendommen har rett til å ha fiber-, data- og telekabler over gnr. 18 bnr. 13, med uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn.

2017/446603-10/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 179
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Eiendommen har rett til å ha elektriske ledninger/kabler over gnr. 18 bnr. 179, med uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn.

2017/446603-11/200 28.04.2017 BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 179
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113

Eiendommen har rett til å ha fiber-, data- og telekabler over gnr. 18 bnr. 179, med uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 18, bnr. 13) før eiendommen ble fradelt:

1980/4020-1/10 23.05.1980 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rett til å bygge inntil en nærmere angitt avstand.

Erklæring hvor eier av gnr. 18 bnr. 13 gir eier av gnr. 18 bnr. 12 tillatelse til å bygge i en avstand av 2 meter fra tomtegrensen mot normalt 4 meter. Eier av gnr. 18 bnr. 13 forplikter seg til ikke å bygge nærmere enn at det blir minst 8 meter mellom husene.

1990/6357-1/10 16.07.1990 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 18 BNR: 12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Erklæring hvor eier av gnr. 18 bnr. 12 gis uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av vann- og kloakkledninger over gnr. 18 bnr. 13. Eier av gnr. 18 bnr. 13 forplikter seg til å ta hensyn slik at ledningene ikke utsettes for trykk, forskyving eller endring av grunnforholdene. Videre gis eier av gnr. 18 bnr. 12 tillatelse til å bygge 1,5 meter fra tomtegrensen, mot at det ikke bygges nærmere på gnr. 18 bnr. 13 enn at det blir minst 8 meter mellom husene med mindre spesielle branntekniske tiltak treffes.

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

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe og vedovn i stue i 2. etasje. Elektriske varmekabler i gulv på bad i 2. etasje og bad i leilighet i 1. etasje.

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

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

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

C.

Energiklasse

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

Utleie

Adgang til utleie

Eiendommen er en selveid enebolig med sokkelleilighet. Både hoveddelen og sokkelleiligheten kan leies ut i sin helhet.

Sokkelleiligheten er godkjent som separat boenhet i henhold til ferdigattest datert 20.01.2014. Det er etablert vegger til en bod tilhørende hoveddelen der godkjente tegninger viser hel brannvegg, og det er ikke godkjent branndør i brannskillet mellom hoveddelen og leiligheten.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Bad & Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 22.09.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: B&O Forberg
Beskrivelse av arbeidet: byttet innmat i kran på badet og kjøkkenet.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
I 2020 ble det avdekket en mindre skjevhet i gulv i underetasje. I tillegg er det enkelte sprekker i fasadeplater på utsiden av husets grunnmur. Dette ble kontrollert av fagperson som bekreftet at dette ikke var setningsskade, og kun var estetiske skader.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Nekas AS
Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Utvendig Renhold AS
Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonsanlegg.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Elektriker Bekkevold AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til varmepumpe og utebod. Forsynt fra hver sin kurs.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert lysbryter på bod i underetasjen. Dette ble kontrollert og funnet i orden av Sigvartsen Elektro AS

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja.
Området er regulert for boligformål. Det er flere tomter som er under utbygging, eller skal bygges ut i nærområdet.

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
Ja.
Det foreligger heftelser om elektriske ledninger og kabler, fiber, data og telekabler, samt vann og kloakkledning.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Det har blitt bygd markterrasse/platting ved husets hovedinngang, kjøkkeninngang og utleiedelens inngang.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja.
Hybel
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Ja

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
Ja
Utleiedelen er å regne som egen boenhet jf. ferdigattest av 20.01.2024

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Det ble utført radonmåling i 2021. Høyeste årsmiddelverdi ble målt til 49 bq pr m3.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt satt opp lettvegger i underetasjen mellom trapperom og gang, samt mellom kontor/soverom og gang. I tillegg har det blitt etablert en bod i underetasjen som er skilt ut fra utleiedelen.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Det står to uteboder på tomta. Disse står nærmere naboens tomtegrense enn 1 meter. Disse ble satt opp før nabotomt gnr 18/bnr 179 ble utskilt. Utbygger av 18/179 har fått tilbud om å flytte bodene på sin regning, men ønsket kun å flytte den ene. Dette ble utført i 2023. De har ikke vist interesse for å flytte den andre boden.

Eier

Eier
Christian Berg

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

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
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

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

Visning
Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 5 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 17 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 12 805
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 138 167, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf [navn på fotograf eller fotofirma]
- Stylist [navn på stylist eller stylingfirma]

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.





Velkommen til Gamle Gullverksvegen 4A! Foto:



Enebolig over to plan fra 2014 med godkjent sokkelleilighet, romslig veranda og usjenert beliggenhet



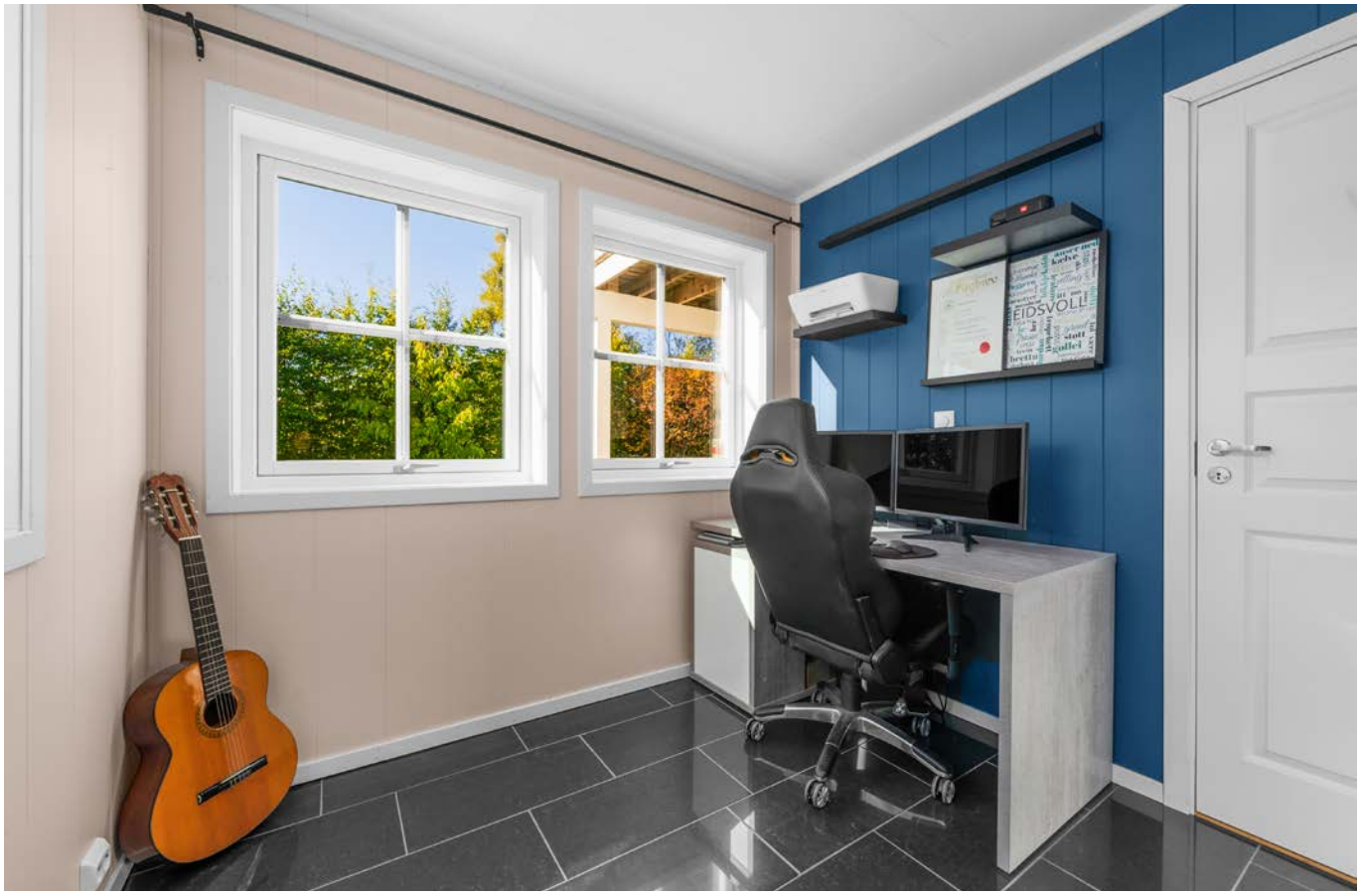
Romslig stue med vedovn, varmepumpe og åpen løsning mot spiseplass og kjøkken.



Entréen har flislagt gulv, spilevegg med knagger og sittebenk ved inngangspartiet.



Gangen er innredet med speilskyvedørsgarderobe og har direkte sikt ut mot hagen.



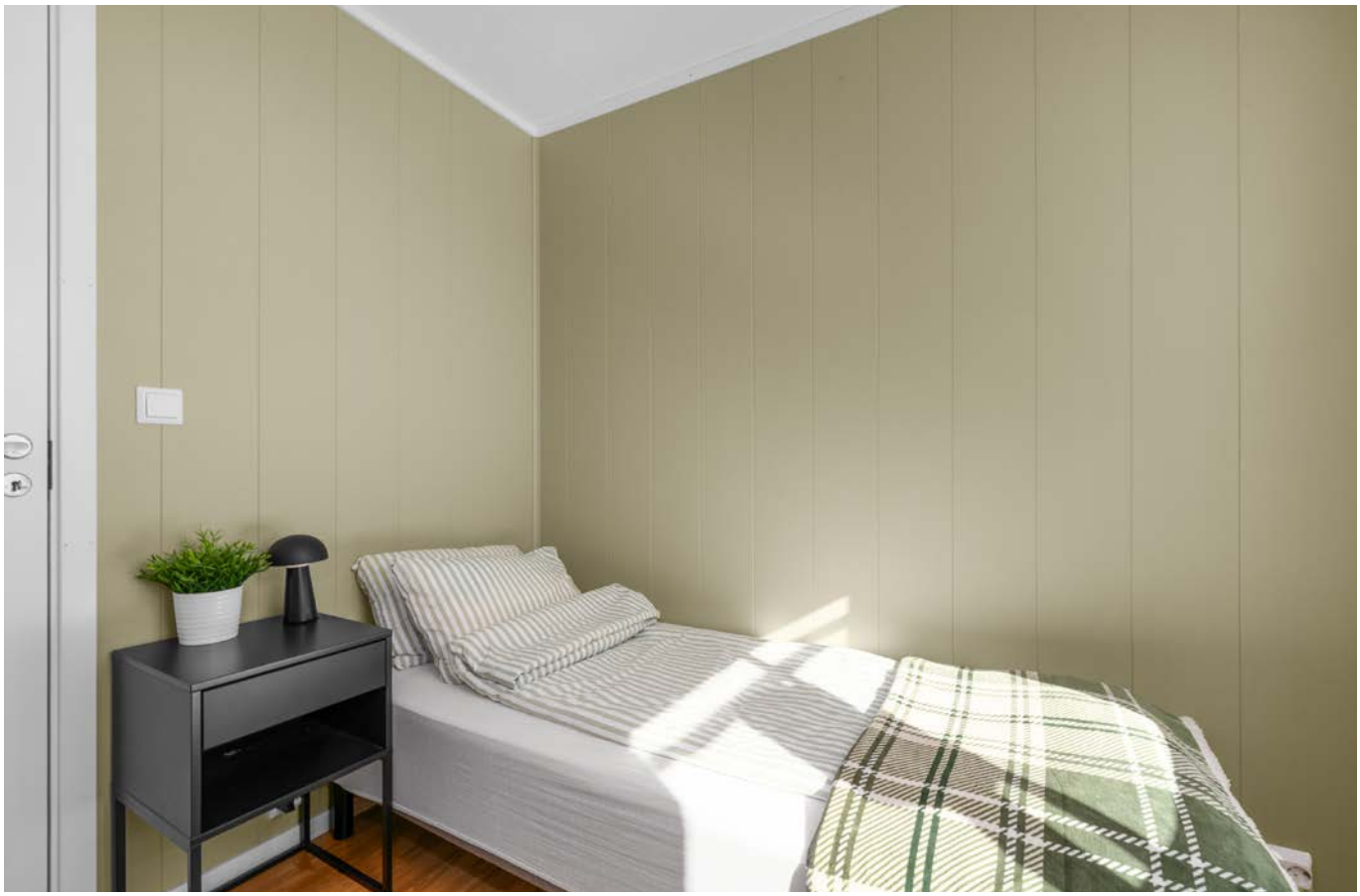
Kontoret i 1. etasje har flislagt gulv, smart-panel på veggene og god plass til arbeidsstasjon.



Rommet egner seg utmerket som hjemmekontor eller hobbyrom.



Soverommet i 1. etasje har vegger kledd med smart-panel og gulv med parkettmønster.



Rommet har fin plass til seng og nattbord.



Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, liten servant på vegg og flislagt gulv.



Teknisk rom og bod med varmtvannstank på ca. 200 liter og opplegg for vaskemaskin.



Tretrappen med eiketrinn og hvite spiler forbinder etasjene.



Øvre trappegang gir adkomst til stuen, badet og soverommene i etasjen.



Stuen har parkett på gulvet, luft-til-luft varmepumpe og store vindusflater.



Fra stuen er det direkte utgang via balkongdør til den overbygde verandaen.



Romslig sofakrok med god plass til mediemøbler og sittegruppe.



Spiseplassen er plassert foran vinduene med flott utsyn over nærområdet.



Plass til langbord for hyggelige måltider med familie og gjester.



Vindusflatene gir rikelig med naturlig lys i spisestuen.



Vedovnen på glassplate gir lun varme og hygge i oppholdsrommet.



Åpen forbindelse mot kjøkkenet gir en sosial og funksjonell romløsning.



Vedovn montert mot elementpipe for effektiv oppvarming.



Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate og godt med oppbevaringsplass.



Hjørneløsning med stekeovn, platetopp og kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Fra kjøkkenet er det direkte utgang via terrassedør til den store markterrassen.



Badet i 2. etasje har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler.



Baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med belysning og overskap.



Badet er innredet med dusjkabinett i dusjhjørnet og gulvmontert toalett.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.



Praktisk oppbevaring i stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.



Soverom med god gulvplass og vinduer på to vegger.



Rommet har lysmalte panelvegger og luke til loftet.



Det tredje soverommet i etasjen er utstyrt med skyvedørsgarderobe.



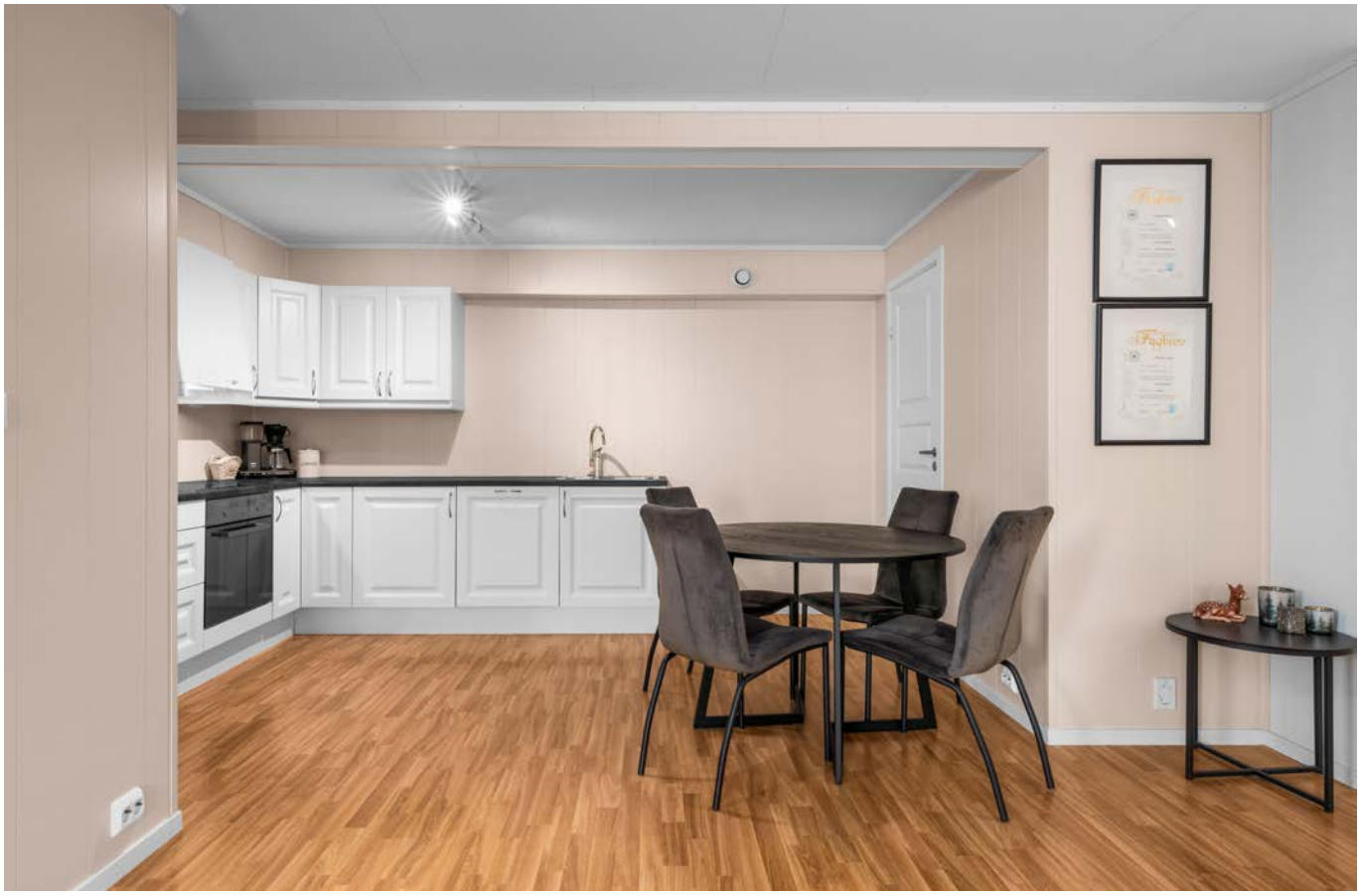
Rommet passer ypperlig som barnerom eller gjesterom.



Sokkelleiligheten har åpen løsning mellom stue og kjøkken med egen inngang.



Stuen i leiligheten har god plass til sofagruppe og mediemøbler.



Kjøkkenet i leiligheten har hvite profilerte fronter og plass til spisebord.



Kjøkkeninnredningen har laminert benkeplate, ventilator og godt med skapplass.



Leilighetens soverom har god plass til dobbeltseng og garderobeskap.



Ytterligere et soverom i leiligheten med panelkledde vegger og fint lysinnslipp.



Badet i leiligheten har flislagte vegger og baderomsinnredning med heldekkende servant.



Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Den overbygde verandaen har god plass til sittegruppe og flott utsyn over området.



Stor terrasse med downlights i himlingen. (Illustrasjon)



Verandaen er oppført i trekonstruksjon med god plass til grill og utemøbler.



Overbygget takflate med downlights gir en lun uteplass.



Utearealet strekker seg langs fasaden med overbygg og hvitt rekkverk.



Markterrassen på baksiden har direkte utgang fra kjøkkenet via trapp.



Skjermet uteplass i trekonstruksjon med god plass til ulike utegrupper.



På markterrassen står en frittstående utebod med praktisk lagringsplass.



Egen inngang til leiligheten med overbygd inngangsparti, platting og trapp med støttemur.



Terrasse ved inngangspartiet i 1. etasje med direkte tilknytning til hagen.



Eneboligen har liggende kledning malt i 2025 og pent opparbeidet plen.



Frittstående bod plassert i nedre del av hagen.



Frittstående garasje fra ca. 2014 med leddport og elektrisk portåpner.



Gårdsplass belagt med belegningsstein gir gode parkeringsmuligheter.



Oversiktlig adkomst og innkjørsel med god plass til flere biler.



Fra verandaen har du vidstrakt utsikt mot det omkringliggende landskapet.



Boligområdet på Finnbråtan er barnevennlig med nærhet til skog og mark.



Eiendommen grenser mot frodig vegetasjon og naturskjønne omgivelser.



Tomten rommer enebolig, garasje, asfaltert/steinlagt innkjørsel og usjenerte uteplasser.



Fra boligen er det enkel adkomst til turstier i Gullverkets skogsområder.



Nærområdet byr på flotte turmuligheter med kort vei til ballslette og nærliggende vann.



Eiendommen har gode turmuligheter med både vann og skog i nærheten.

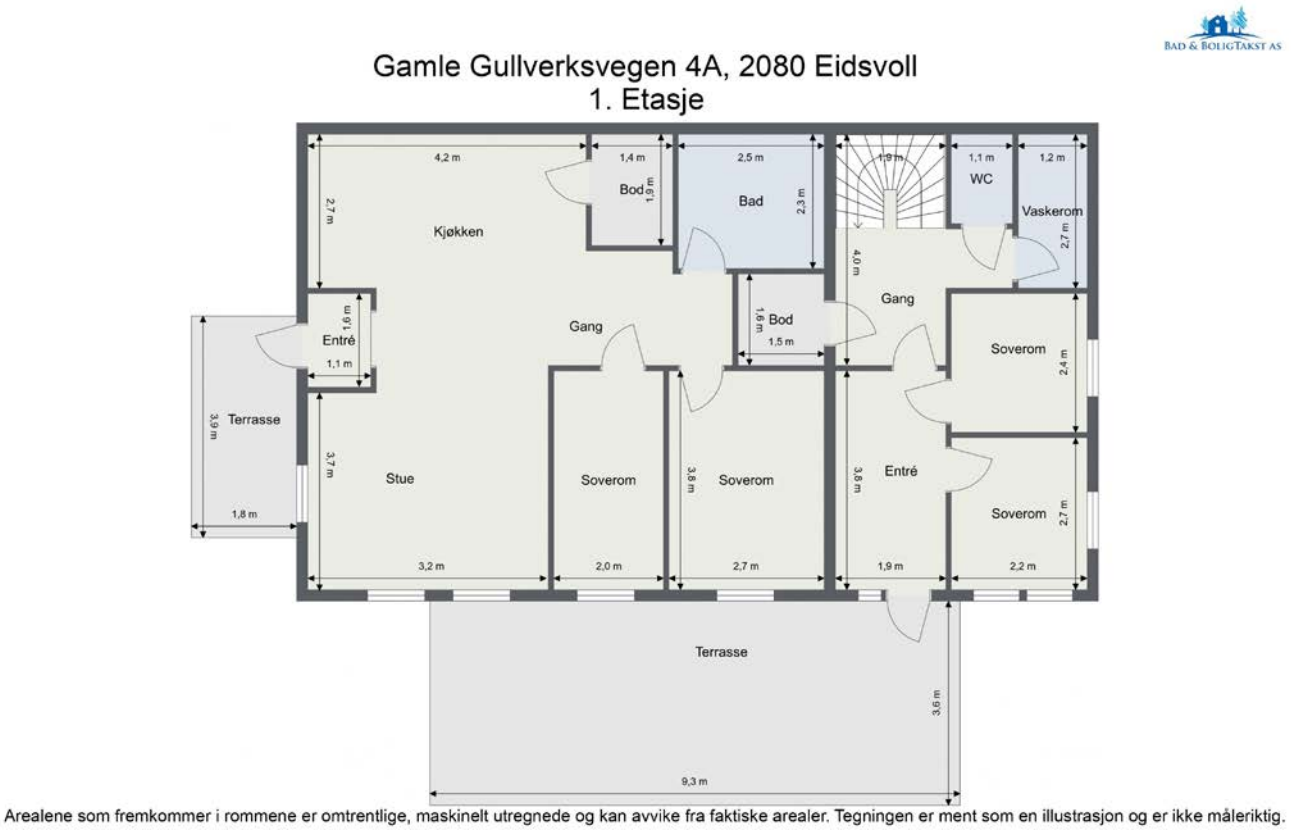


Kort kjøretur til butikker og Eidsvoll stasjon med hyppige togavganger.



Kort vei til barnehager, Vilberg barneskole, ungdomsskole og videregående skole.

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



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

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

GAMLE GULLVERKSVEGEN 4A

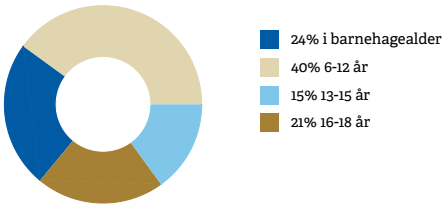
OFFENTLIG TRANSPORT

Lilleborg Linje 121, 442, 444	**6 min** 0.6 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	**6 min** 4.1 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

SKOLER

Vilberg skole (1-7 kl.) 377 elever, 21 klasser	**5 min** 2.7 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	**5 min** 2.7 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	**5 min** 2.6 km

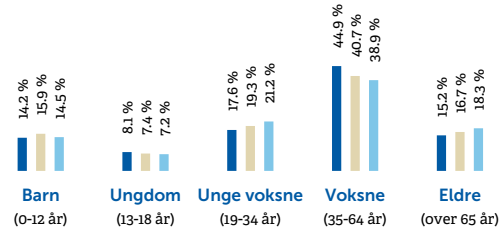
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Finnbråtan	781	354
Kommune: Eidsvoll	26 716	11 437
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vilberg barnehage (1-5 år) 91 barn	**5 min** 2.8 km
Knausen Fus barnehage (1-5 år) 81 barn	**5 min** 3.2 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-... 38 barn	**7 min** 4.4 km

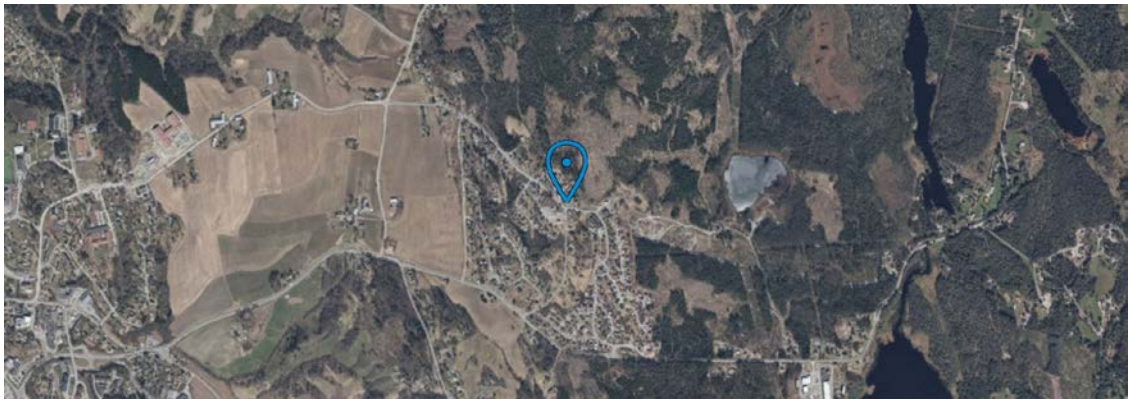
DAGLIGVARE

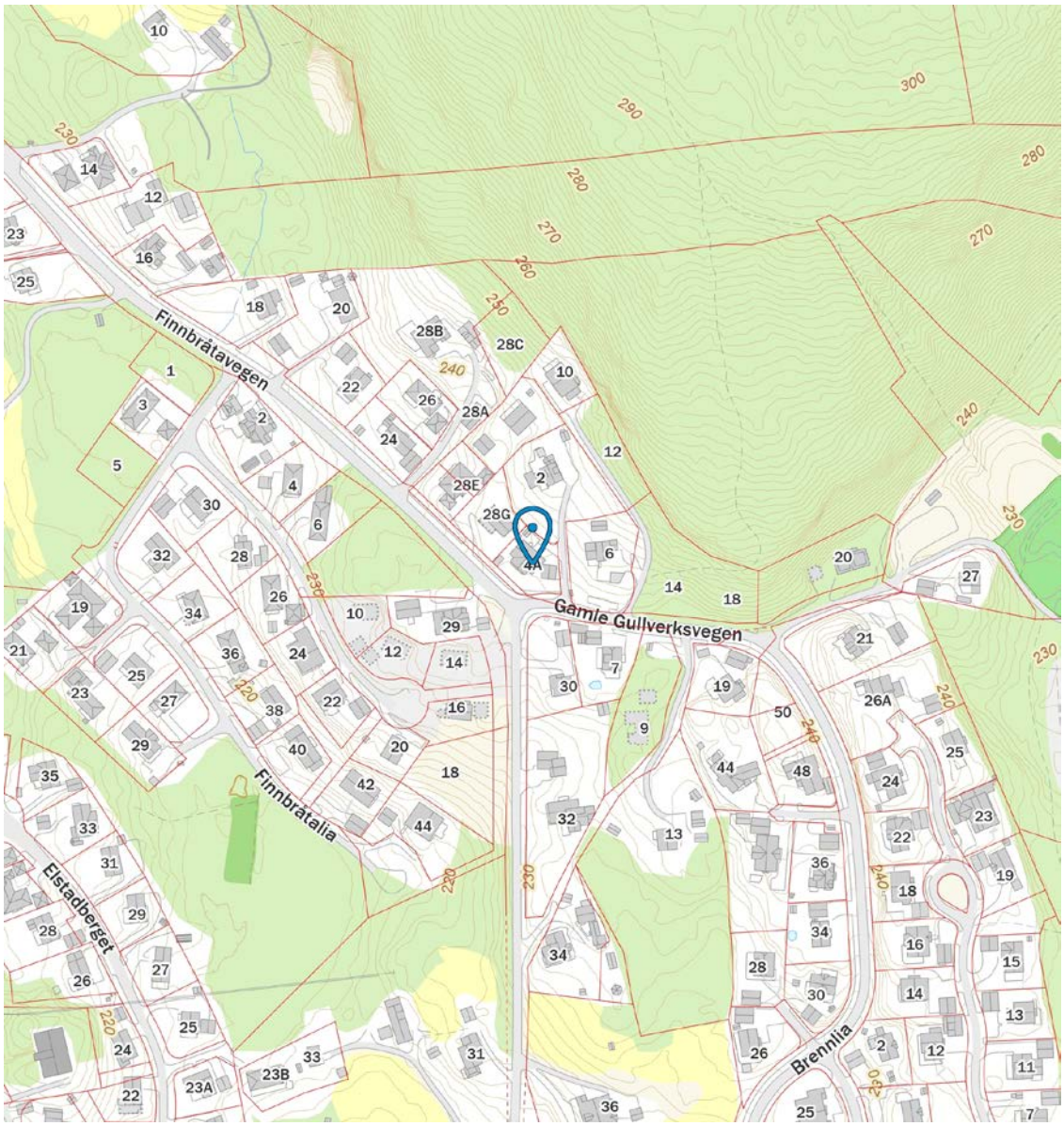
Coop Extra Eidsvoll PostNord	**4 min** 2.8 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	**5 min** 3 km

SPORT

Finnkollen idrettsanlegg - ballslette Ballspill	**4 min** 0.3 km
Rehabilitering Aktivitetshall	**4 min** 2.6 km
Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	**5 min**
MOVA Eidsvoll	**16 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
Gamle Gullverksvegen 4A , 2080 EIDSVOLL
EIDSVOLL kommune
gnr. 18, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20041-2072 **Eiendomsverdi ref nr:** AA3136

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

BAD & BOLIGTAKST AS

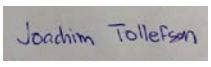
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

Gamle Gullverksvegen 4A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 18 - Bnr 178
3240 EIDSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 to etasjer med en leilighet i deler av 1. etg, oppført i 2014 med materialvalg typisk for byggetiden.
Boligen har varierende vedlikeholdt på overflater og innredning med gjennomgående normalt bruks-, og aldringsslitasje, alder tatt i betraktning.
Det bør påregnes noe vedlikehold og utbedringer på boligen, da den stedvis innehar bygningsmasse som er ca. 12 år.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

YTTERTAK:
Betongtakstein fra byggeår.
UNDERTAK:
Takstoler med su-plater.
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 2. etasje.
LUFTING:
Luftet med gavlventiler og via gesimser.
VINDSKIER:
Malt tre.
GESIMSER:
Malt tre.

YTTERVEGGER:
Bindingsverksvegger kledd med liggende panel utvendig og plateslått på innsiden.

VINDUER:
Vinduene er malte og har 3-lags glass.

YTTERDØRER:
Ytterdørene er malt, og balkongdørene i tre er malt. Dørene har 3-lags glass.

UTEAREALER:
Det er en veranda på ca. 28 kvm. med utgang fra stue.
Deler av verandaen har overbygg.
Verandaen er i trekonstruksjoner.
Det er en markterrasse på ca. 33 kvm. ved inngangspartiet til boligen.
Det er også en terrasse med utgang fra kjøkken i 2. etg. på ca. 33 kvm. og en platting ved inngangspartiet til leiligheten på ca. 7 kvm.
Utearealene er i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

INNVENDIGE OVERFLATER:
GULV:
Fliser og parkett.
VEGGER:
Fliser, malte flater og smart-panel.
HIMLINGER:
Takplater og malte flater.

ETASJESKILLER:
Støpt plate på mark og trebjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg.

PIPELØP:
Elementpipe.
ILDSTEDER:
Det er en vedovn i stue 2. etg.

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG
GULV:
Tarkett/parkett og fliser.
VEGGER:
Fliser og smart-panel.
HIMLINGER:
Tak-ess og malte flater.

INNVENDIGE TRAPPER:
Tretrapp med hvite vanger og hvite spiler, håndløper og trinn i tre/eik.

INNVENDIGE DØRER:
Hvite formpressede fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etg. med flislagte vegger og gulv.
UTSTYR:
Det er montert dusjkabinett i dusjhjørnet.
Gulvmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

Bad 1. etg leilighet med flislagte vegger og gulv.
UTSTYR:
Det er montert dusjkabinett i dusjhjørnet.
Gulvmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 2. etg.
Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etg. leilighet
Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, micro, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

BESKRIVELSE TOALETTROM:
Smart-panel på vegg og fliser på gulv.
UTSTYR:
Gulvmontert wc.
Liten servant på vegg med speil over.
VENTILASJON:
Det er balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VANNRØR:
Plastrør (rør i rør) som er besiktiget i rørskapene som er plassert på bod/teknisk-rom i 1. etg. og bod leilighet 1. etg.

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast).

VENTILASJON:
Det er balansert ventilasjon i boligen.

VARMEPUMPE:
Det er montert varmepumpe, av typen luft til luft i stue 2. etg.

VARMTVANNSBEREDER:
Ca. 200 liters Oso varmtvannstank.
PLASSERING:
Plassert på bod/teknisk-rom.

ELEKTRISITET:
Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i bod 2. etg og bod i leilighet 1. etg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

I boligen 1. etg. er det satt opp vegger til en bod tilhørende hoveddel. På tegninger er ikke boden der og det er en hel brannvegg hele vegen uten dør.
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.

Liten bod

• 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.

Bod

• 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

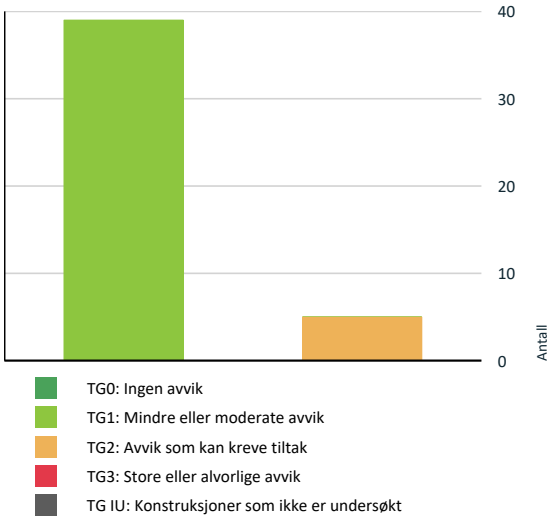
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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.

Gamle Gullverksvegen 4A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 18 - Bnr 178
3240 EIDSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etg. > Bad leilighet > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etg. > Bad leilighet > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Gamle Gullverksvegen 4A , 2080 EIDSVOLL
Gnr 18 - Bnr 178
3240 EIDSVOLL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

YTTERTAK:
Betongtakstein fra byggeår.
UNDERTAK:
Takstoler med su-plater.
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.

TG 1 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.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

TAK:
Saltak av takstoler.
LOFT:
Adkomst via innvendig luke i 2. etasje.
LUFTING:
Luftet med gavlventiler og via gesimser.
VINDSKIER:
Malt tre.
GESIMSER:
Malt tre.
BEGRENSNINGER:
Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra innside loft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverksvegger kledd med liggende panel utvendig og plateslått på innsiden.
EIER INFORMERER:
Utvendig panel ble malt i 2025.
GENERELT:
Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.
Brann- og lydskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Husets tetthet er ikke kontrollert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er malt, og balkongdørene i tre er malt. Dørene har 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda på ca. 28 kvm. med utgang fra stue.
Deler av verandaen har overbygg.
Verandaen er i trekonstruksjoner.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en markterrasse på ca. 33 kvm. ved inngangspartiet til boligen.
Det er også en terrasse med utgang fra kjøkken i 2. etg. på ca. 33 kvm. og en platting ved inngangspartiet til leiligheten på ca. 7 kvm.
Utearealene er i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

INNVENDIGE OVERFLATER:
GULV:
Fliser og parkett.

VURDERING AV OVERFLATER:
Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater.
Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

INNVENDIGE OVERFLATER:
VEGGER:
Fliser, malte flater og smart-panel.
HIMLINGER:
Takplater og malte flater.

VURDERING AV OVERFLATER:
Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater.
Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate på mark og trebjelkelag mellom 1. etg. og 2. etg.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

PIPELØP:
Elementpipe.
ILDSTEDER:
Det er en vedovn i stue 2. etg.
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.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG
GULV:
Tarkett/parkett og fliser.
VEGGER:
Fliser og smart-panel.
HIMLINGER:
Tak-ess og malte flater.

Tilstandsrapport

HULLTAKING:
Det ble borret hull fra vegg i bod/teknisk-rom, 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 fuktmåling på et sted i 1. etg. kan det være fuktproblemer andre steder.

INNVENDIG UTFOREDE VEGGER:
Innvendige utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, og bør jevnlig kontrolleres. Utvendig drenering og innvendig utforing må være utført riktig for å unngå fuktproblemer.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med hvite vanger og hvite spiler, håndløper og trinn i tre/eik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

INNVENDIGE DØRER:
Hvite formpressede fyllingsdører.
VURDERING AV DØRER:
Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige dører.
Ingen større avvik eller slitasje forøvrig.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med teknisk forskrift fra 2010.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

2. ETG. > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Da det foreligger ferdigattest på bygget, anses dette som godkjent dokumentasjon for våtrommet.

2. ETG. > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og tak-ess på innvendig tak/himling.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 8 mm fra gulv ved terskel til front dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETG. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

SLUK:
Det er plastsluk i dusjsonen.
MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Ukjent tettesjikt/membran, men ut fra alder er det smøremembran på vegger og banemembran på gulv.
BEGRENSNINGER:
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje/elde over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

2. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

UTSTYR:
Det er montert dusjkabinett i dusjhjørnet.
Gulvmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

2. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble borret hull fra vegg i bod til baderomsveggen der dusjen er, 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 hulltaking på et sted inn til bad kan det være fuktproblemer andre steder på badet.



1. ETG. > BAD LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Bad med teknisk forskrift fra 2010.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

1. ETG. > BAD LEILIGHET

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Da det foreligger ferdigattest på bygget, anses dette som godkjent dokumentasjon for våtrommet.

1. ETG. > BAD LEILIGHET

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og tak-ess på innvendig tak/himling.

1. ETG. > BAD LEILIGHET

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 10 mm fra gulv ved terskel til front dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

1. ETG. > BAD LEILIGHET

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

SLUK:
Det er plastsluk i dusjsonen.
MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Ukjent tettesjikt/membran, men ut fra alder er det smøremembran på vegger og på gulv.
BEGRENSNINGER:
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje/elde over tid med en forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

1. ETG. > BAD LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

UTSTYR:
Det er montert dusjkabinett i dusjhjørnet.
Gulvmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

1. ETG. > BAD LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETG. > BAD LEILIGHET

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble borret hull fra vegg i bod til baderomsveggen der dusjen er, 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 hulltaking på et sted inn til bad kan det være fuktproblemer andre steder på badet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETG. > KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, micro, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

1. ETG. > KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETG. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

BESKRIVELSE TOALETTROM:
Smart-panel på vegg og fliser på gulv.

1. ETG. > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

UTSTYR:
Gulvmontert wc.
Liten servant på vegg med speil over.

1. ETG. > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

VENTILASJON:
Det er balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

VANNRØR:
Plastrør (rør i rør) som er besiktiget i rørskapene som er plassert på bod/teknisk-rom i 1. etg. og bod leilighet 1. etg.
BEGRENSNINGER:
Det er kun synlige vannrør inne i boligen som er beskrevet.
Da det meste av rør ligger skjult i vegg/gulv og er derfor ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør i vannfirdelerskapet i bod/teknisk-rom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å isolere kaldtvannsrørene eller forbedre ventilasjonen i vannfordelerskapet for å hindre kondensdannelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, korrosjon på rør og omkringliggende konstruksjoner, samt mulig utvikling av mugg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast).
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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen.

EIER INFORMERER:
Det ble utført rens og service på ventilasjonsanlegget i 2025.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe, av typen luft til luft i stue 2. etg.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VARMTVANNSBEREDER:
Ca. 200 liters Oso varmtvannstank.
PLASSERING:
Plassert på bod/teknisk-rom.
BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:
Det er påvist at varmtvannstank er 12 år, beredere har en forventet levetid på mellom 15-20 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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 bod 2. etg og bod i leilighet 1. etg.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

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 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i bindingsverkvegger, isolerte elementer og utvendig sprøytebetong i grunn er det stripefundamenter/såle av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2013, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2013, med 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.

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

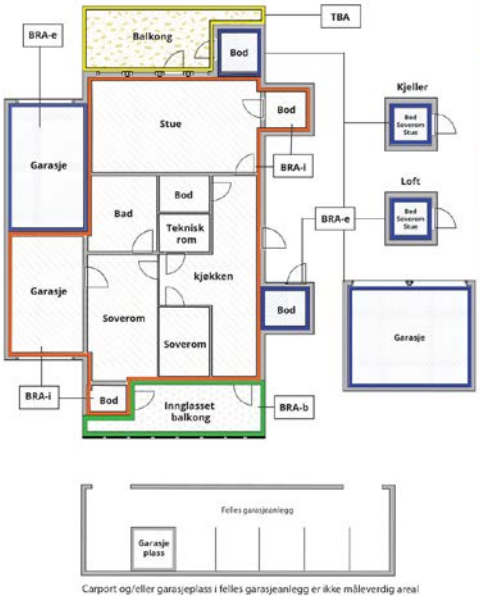
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. etg.	112			112	78
1. etg.	112			112	40
SUM	**224**				**118**
SUM BRA	**224**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etg.	Bad, gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, kjøkken, stue		
1. etg.	Kontor, soverom, entré, gang m/trapp, toalettrom, bad leilighet, entré leilighet, stue leilighet, soverom leilighet, soverom 2 leilighet, kjøkken leilighet, bod leilighet, bod/teknisk rom		

Kommentar

Terrasse ved inngangspartiet bolig 1. etg. på ca. 33 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/terrassebord).
Terrasse ved inngangspartiet utleiedel 1. etg. på ca. 7 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/terrassebord).
Markterrasse med utgang fra kjøkken 2. etg. på ca. 50 kvm (markterrassen er målt fra innsiden av vegg/terrassebord).
Veranda med utgang fra stue 2. etg. på ca. 28 kvm (verandaen er målt fra innsiden av vegg/rekkverk).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:
(Nettoareal er areal mellom veggenes innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).
SOVEROM:
3 stk. soverom 2. etg. på ca. 10 kvm. ca. 10 kvm. og ca. 15 kvm.
2 stk. soverom 1. etg. på ca. 7 kvm. og ca. 6 kvm.
2 stk. soverom 1. etg. utleieleilighet på ca. 8 kvm. og ca. 11 kvm.
VÅTROM:
Bad 2. etg. på ca. 7 kvm.
Bad 1. etg. utleieleilighet på ca. 6 kvm.
KJØKKEN:
Kjøkken 2. etg. på ca. 15 kvm.
Kjøkken 1. etg. utleieleilighet på ca. 12 kvm.
STUE:
Stue 2. etg. på ca. 37 kvm.
Stue 1. etg. utleieleilighet på ca. 13 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I boligen 1. etg. er det satt opp vegger til en bod tilhørende hoveddel. På tegninger er ikke boden der og det er en hel brannvegg hele vegen uten dør.
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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent brann dør i brannvegg/skille mellom bolig og leilighet

Liten bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etg.		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etg.		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

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.		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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
22.9.2026	Joachim Tollefsen	Takstingeniør
	Christian Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	18	178		0	732 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Gullverksvegen 4A

Hjemmelshaver
Berg Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Finnbråtan, øst for Sundet i Eidsvoll kommune, like ved flotte turmuligheter i marka. Fra eneboligen er det kort vei til Vilberg barneskole, Vilberg ungdomsskole og Eidsvoll videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Lilleborg, som ligger ca. 550 meter unna boligen. Eidsvoll stasjon har pendlerparkeringer og gode togforbindelser med avganger mot Oslo to ganger i timen. Det er også kort vei til Eidsvold Turns idrettsanlegg som har fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren.

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

TOMT:
Stedvis skrånende tomt, opparbeidet med plen, uteareal og gbelegningssten på nedre gårdsplass.
PARKERING:
På gårdsplass og garasje.

Bygninger på eiendommen

Liten bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
BESKRIVELSE:
Frittstående bod/uthus som er plassert på terrassen med utgang fra kjøkken 2. etg.
FUNDAMENT:
Bygget er stedvis punktfundamentert.
VEGGER:
Panelkledd bindingsverk.
TAK:
Saltak tekket med bølget takblekk.
YTTERDØR:
Enkle inngangsdører.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
BESKRIVELSE:
Frittstående bod/uthus som er plassert på nedre del av hagen/eiendommen.
FUNDAMENT:
Bygget er stedvis punktfundamentert.
VEGGER:
Panelkledd bindingsverk.
TAK:
Pulttak tekket med shingel/papp.
YTTERDØR:
Enkle inngangsdører.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2014

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
BESKRIVELSE:
Frittstående garasje fra ca. 2014 med kaldtloft.
FUNDAMENT:
Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser og ringmur av betong.
VEGGER:
Panelkledd bindingsverk.
TAK:
Saltak tekket med betongtakstein.
PORT:
Leddport med elektrisk portåpner.
YTTERDØR:
Malt inngangsdør.

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	16.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Berg, Christian
23.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Christian Berg

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gamle Gullverksvegen 4A
2080 Eidsvoll

3240-18/178/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: B&O Forberg

   Beskrivelse av arbeidet: byttet innmat i kran på badet og kjøkkenet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

I 2020 ble det avdekket en mindre skjevhet i gulv i underetasje. I tillegg er det enkelte sprekker i fasadeplater på utsiden av husets grunnmur. Dette ble kontrollert av fagperson som bekreftet at dette ikke var setningsskade, og kun var estetiske skader.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Nekas AS
   Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Utvendig Renhold AS
   Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonsanlegg.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Elektriker Bekkevold AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm til varmepumpe og utebod. Forsynt fra hver sin kurs.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert lysbryter på bod i underetasjen. Dette ble kontrollert og funnet i orden av Sigvartsen Elektro AS

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Området er regulert for boligformål. Det er flere tomter som er under utbygging, eller skal bygges ut i nærområdet.

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

• **Ja**

Det foreligger heftelser om elektriske ledninger og kabler, fiber, data og telekabler, samt vann og kloakkledning.

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

• **Ja**

Det har blitt bygd markterrasse/platting ved husets hovedinngang, kjøkkeninngang og utleiedelens inngang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hybel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Utleiedelen er å regne som egen boenhet jf. ferdigattest av 20.01.2024

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

• **Ja**

Det ble utført radonmåling i 2021. Høyeste årsmiddelverdi ble målt til 49 bq pr m3.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt satt opp lettvegger i underetasjen mellom trapperom og gang, samt mellom kontor/soverom og gang. I tillegg har det blitt etablert en bod i underetasjen som er skilt ut fra utleiedelen.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

• **Ja**

Det står to uteboder på tomta. Disse står nærmere naboens tomtegrense enn 1 meter. Disse ble satt opp før nabotomt gnr 18/bnr 179 ble utskilt. Utbygger av 18/179 har fått tilbud om å flytte bodene på sin regning, men ønsket kun å flytte den ene. Dette ble utført i 2023. De har ikke vist interesse for å flytte den andre boden.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

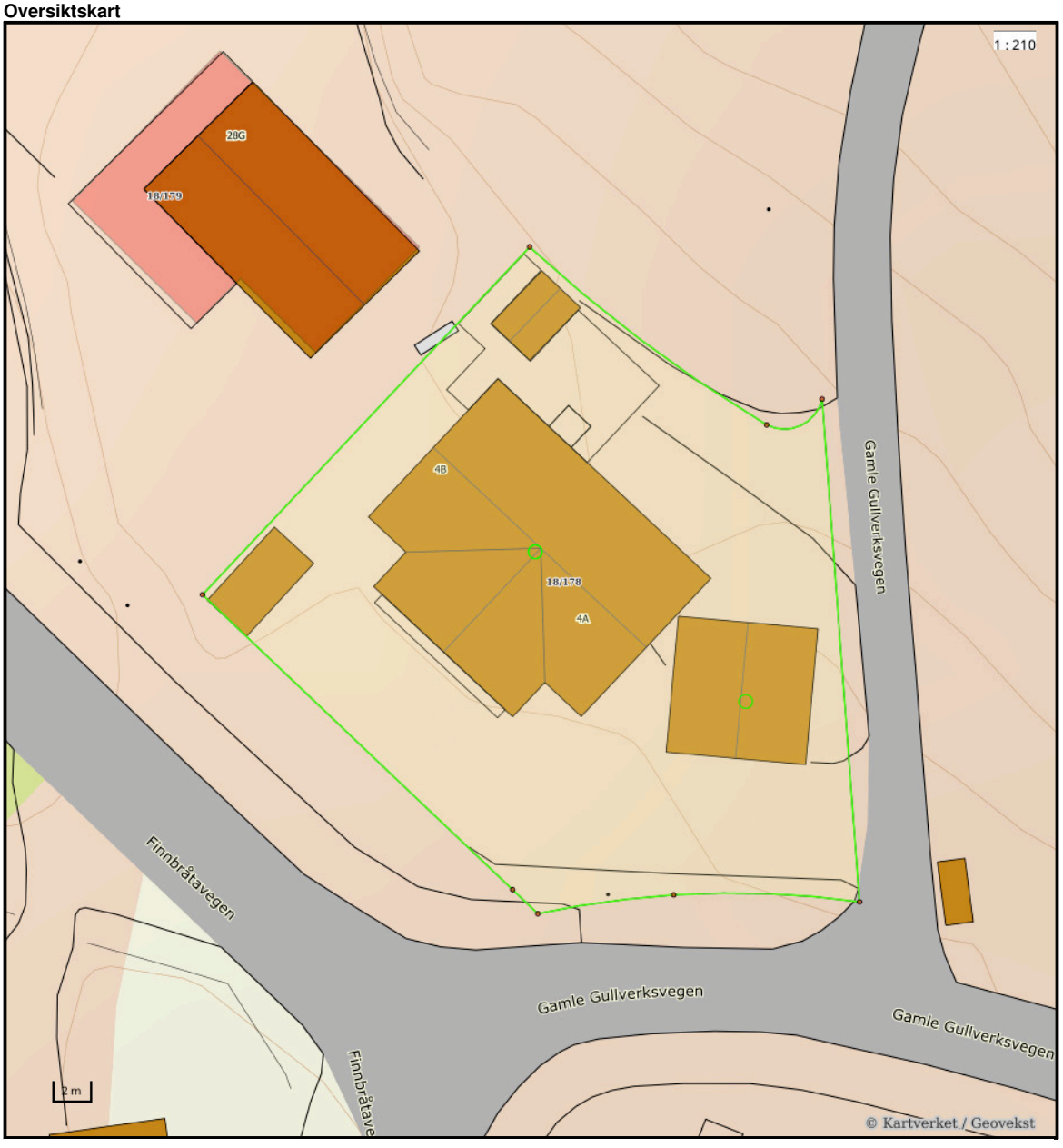
Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Eidsvoll	3240	-	18	/	178	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

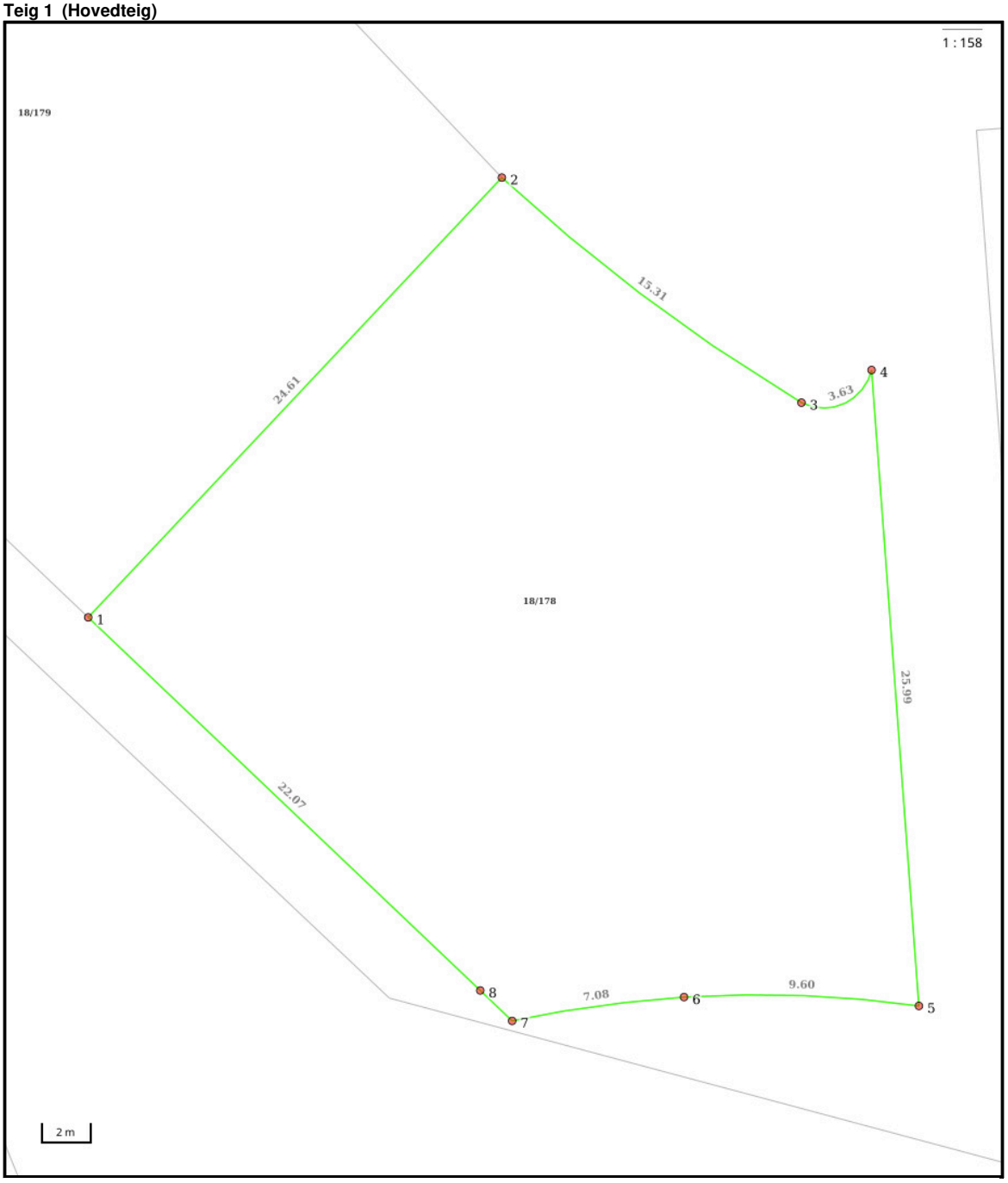
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 732,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 691 025,64	627 015,02	24,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 691 045,03	627 030,18	15,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-75,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 691 037,00	627 043,18	3,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-2,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 691 038,58	627 045,91	25,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 691 012,94	627 050,19	9,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-48,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 691 012,42	627 040,62	7,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-48,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 691 010,82	627 033,73	1,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 691 011,94	627 032,32	22,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

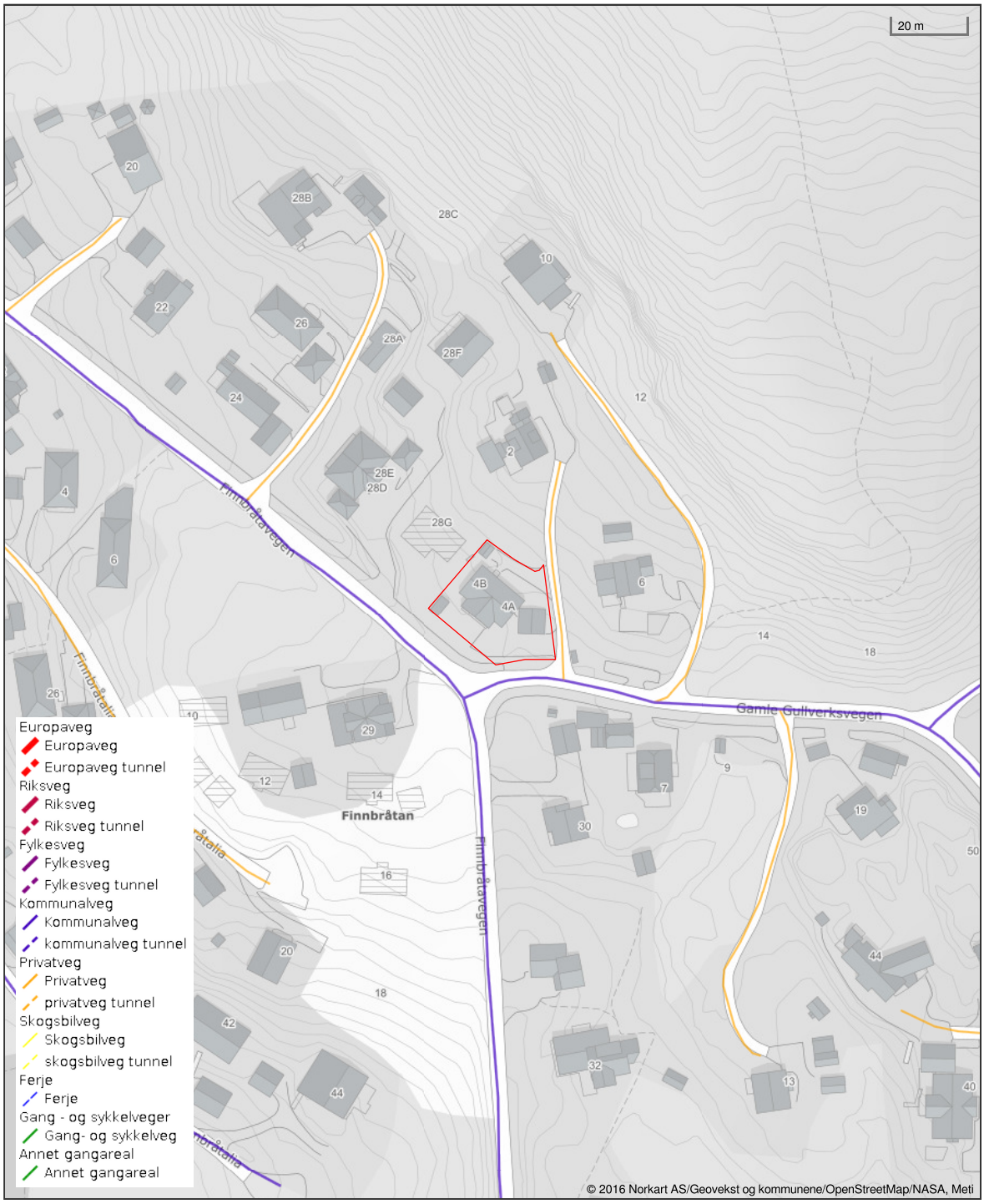
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 02.05.2024

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 18/178//



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.

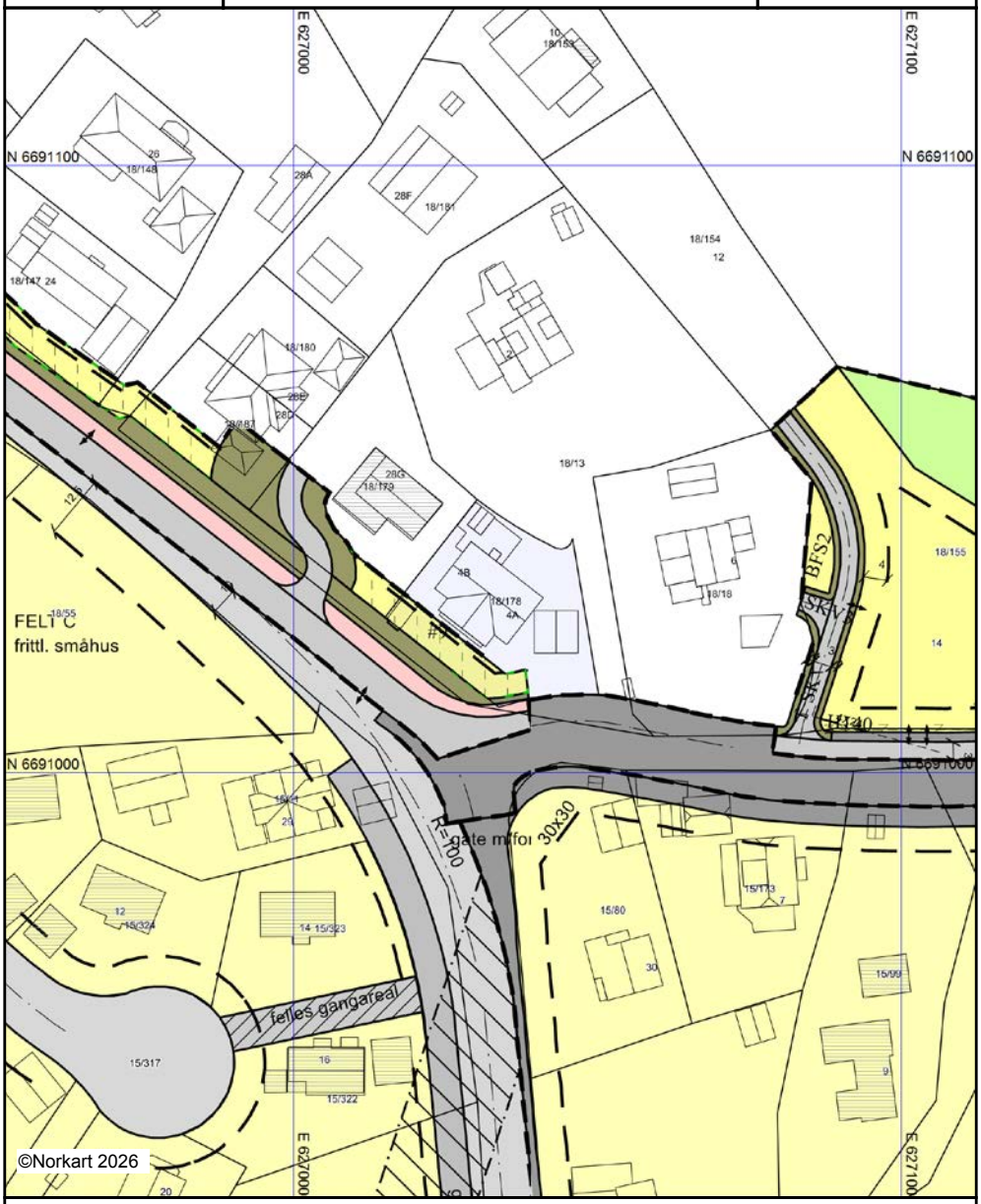
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/178
Adresse: Gamle Gullverksvegen 4A
Utskriftsdato: 18.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



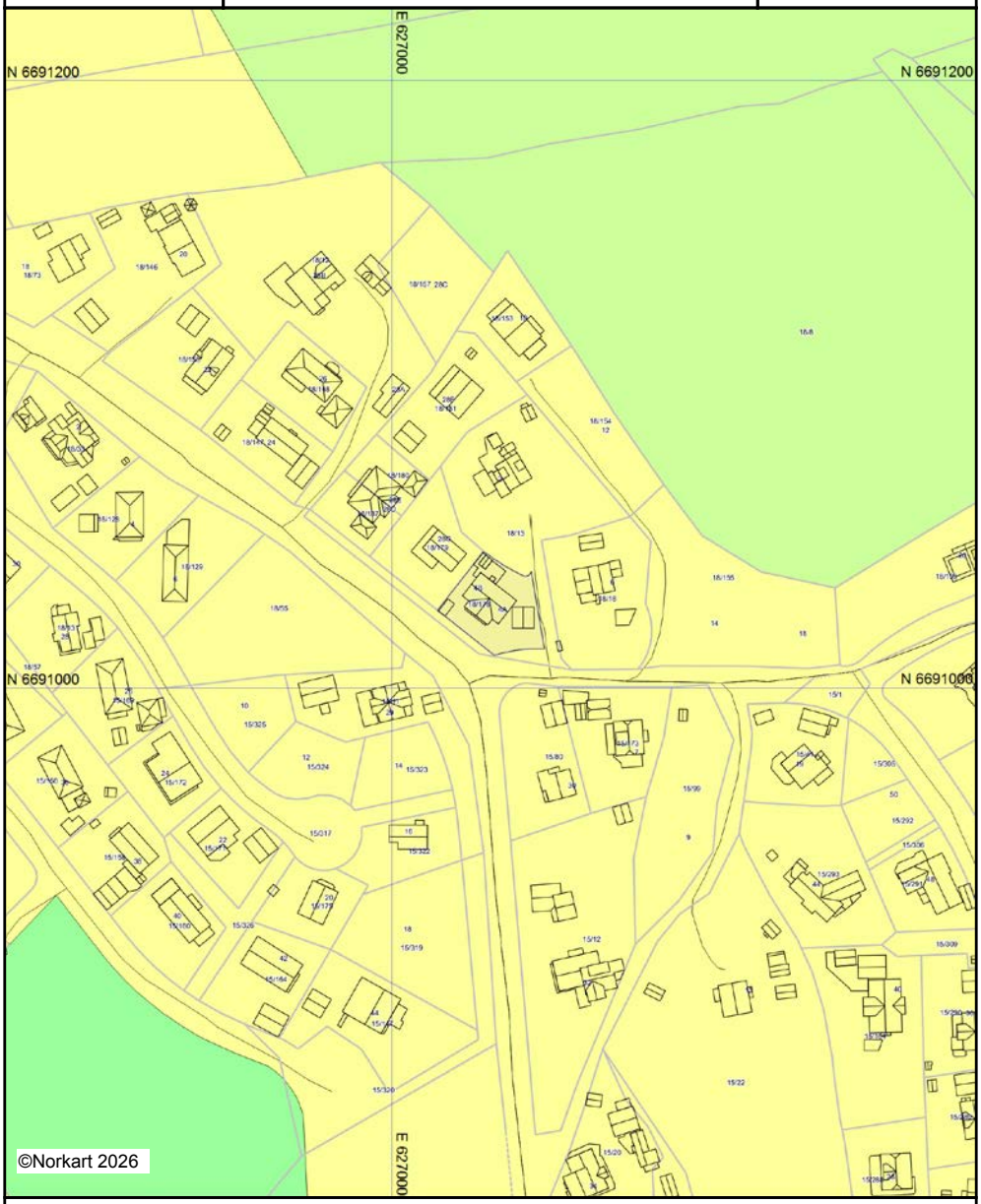
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/178
Adresse: Gamle Gullverksvegen 4A
Utskriftsdato: 18.09.2026
Målestokk: 1:2000

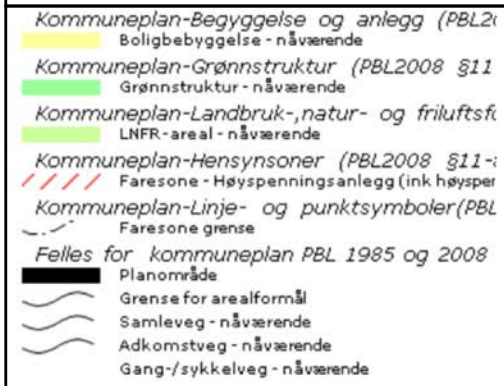
N

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: 18.09.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	18	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Gullverksvegen 4A, 2080 EIDSVOLL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 732 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023726400
Navn	Fortau langs Finnbråtavegen, gbnr. 540/2

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/377/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_F
	Delareal 6 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG
	Delareal 126 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 126 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus **Feltnavn** BFS9

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref:
Vår ref.: 2012/1460/LML
Dato: 20.01.2014
Saksbehandler: Leif Magne Lye

Vikahus AS
Vikaveien 19
2312 OTTESTAD

Gbnr. 18/178 - Gamle Gullverksvegen 4 A og B - Oppføring av enebolig med sokkelleilighet og garasje - Vedtak: Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver:	**Ansvarlig søker:**			
Vikahus AS	Vikahus AS			
Eiendom/Byggested:	**Gårdsnr:**	**Bruksnr:**	**Festenr:**	**Seksjonsnr:**
Gamle Gullverksvegen 4 A og B	18	178		
Søknadsdato:	**Tiltakets art:**			
17.12.2013, mottatt 23.12.2013	Oppføring av enebolig med sokkelleilighet og garasje			

Behandling/Vedtak:	**Dato:**	
Byggetillatelse	13.06.2012	

Eidsvoll, 20.01.2014

Leif Magne Lye
avd. ingeniør

Interne kopimottakere:
Anne-Britt Kristoffersen Kommunal drift

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

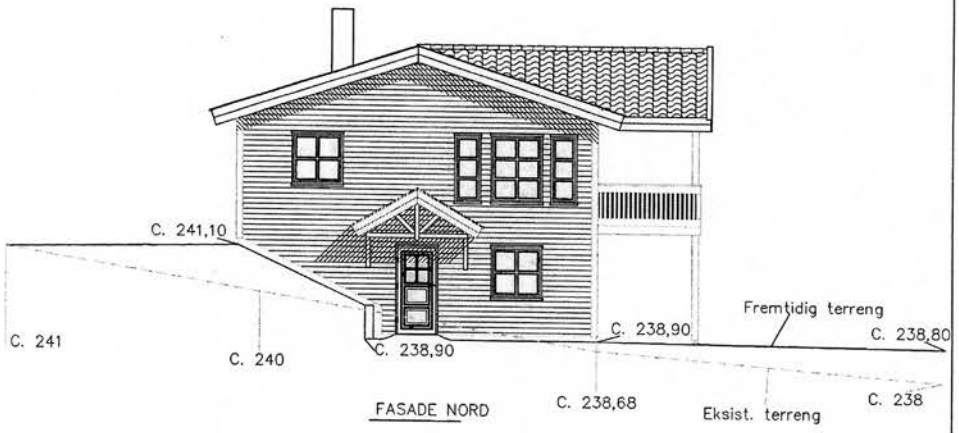
Besøksadresse.:

Dir.telefon:
Telefaks:

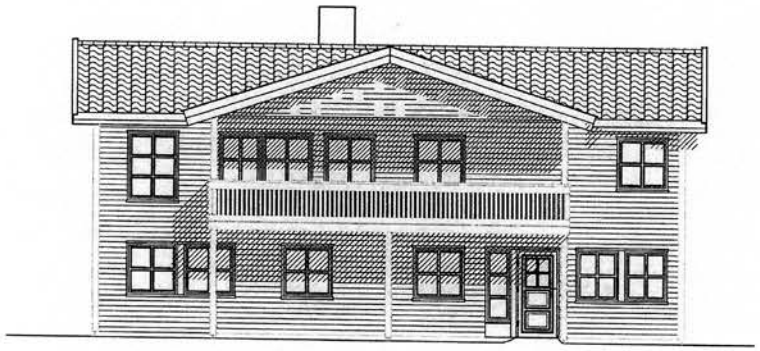
Bankkonto:
8601.41.88209
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK



FASADE NORD



FASADE VEST

Fasader | 1:100 | 2011-2 | A-4

DENNE TEGNING SKAL BRUKES SOM VIST PÅ VÅRE UTPLOTT. HVIS ENTREPRENØREN ELLER ANDRE BENYTTER DIGITALT GRUNNLAG SKAL INGENTING ENDRES, SLETTES ELLER TILPASSES UTEN VÅR TILLATELSE.

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kont
	10.03.2012	Søknad om tiltak	AWO	RO

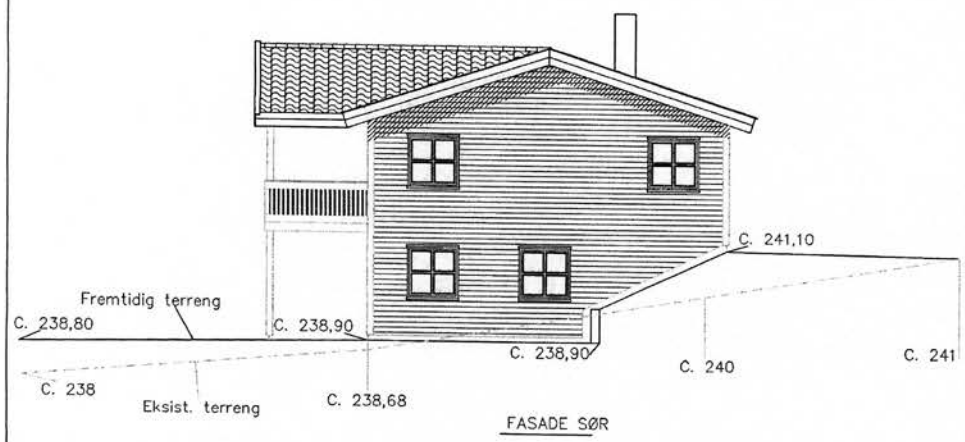
TILTAKSHAVER

ENTREPRENØR

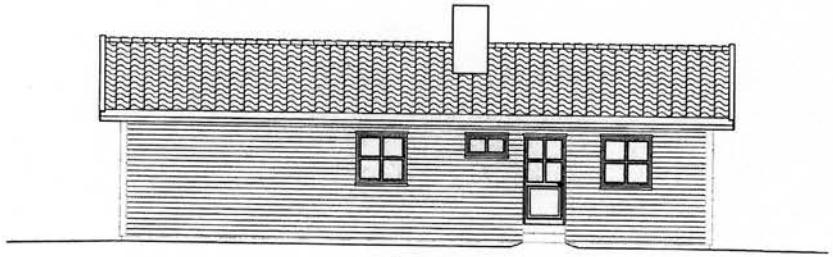
Eidsvoll
ENEBOLIG
Gamle Gullverksvegen
Fasader

FILNAVN:	A-4
TEGN:	10.03.2012 AWO
KONTR:	10.03.2012 RO
MÅL:	1:100
PROSJ.NR:	2011-2
TEGN.NR:	A-4

Vikahus AS
Vikaveien 19, 2312 Ottestad
Tlf 625 78 600



FASADE SØR



FASADE ØST

Fasader | 1:100 | 2011-2 | A-5

DENNE TEGNING SKAL BRUKES SOM VIST PÅ VÅRE UTPLOTT. HVIS ENTREPRENØREN ELLER ANDRE BENYTTER DIGITALT GRUNNLAG SKAL INGENTING ENDRES, SLETTES ELLER TILPASSES UTEN VÅR TILLATELSE.

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kont
	10.03.2012	Søknad om tiltak	AWO	RO

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

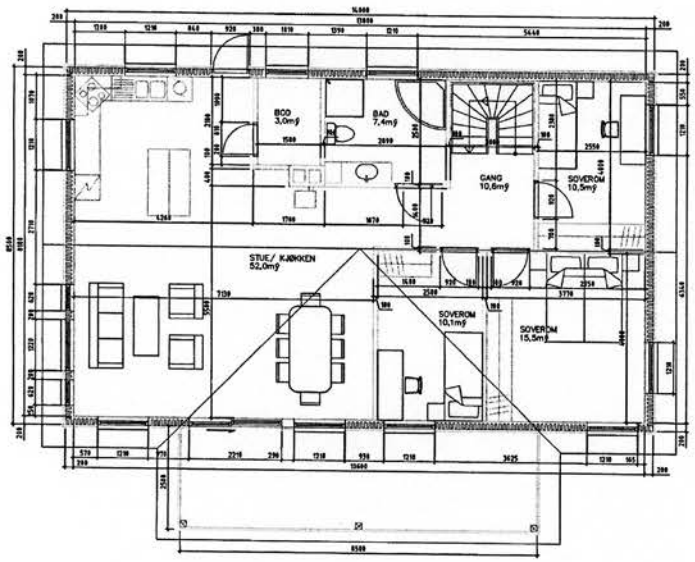
Eidsvoll
ENEBOLIG
Gamle Gullverksvegen
Fasader

FILNAVN:	A-5
TEGN:	10.03.2012 AWO
KONTR:	10.03.2012 RO
MÅL:	1:100
PROSJ.NR:	2011-2
TEGN.NR:	A-5

Vikahus AS

Vikaveien 19, 2312 Ottestad
Tlf 625 78 600

DENNE TEGNING SKAL BRUKES SOM VIST PÅ VÅRE UTPLOTT. HVIS ENTREPRENØREN ELLER ANDRE BENYTTER DIGITALT GRUNNLAG SKAL INGENTING ENDRES, SLETTES ELLER TILPASSES UTEN VÅR TILLATELSE.



PLAN 1.ETG

PLAN 1.ETG	1:100	2010-149	A-2

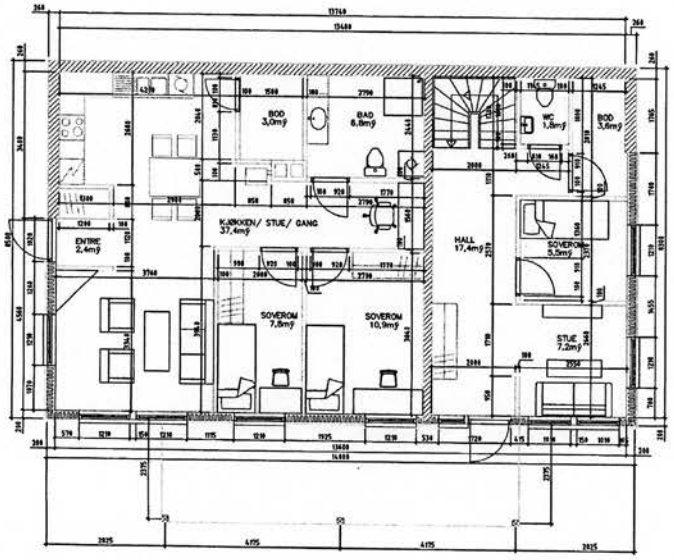
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
	17.10.2012	Utv vegger utvidet til 200		
	10.03.2012	Søknad om tiltak	AWO	RO

TILTAKSHAVER

ENTREPRENØR

Eidsvoll	FILNAVN:	A-2
ENEBOLIG	TEGN:	10.03.2012 AWO
Finnbråtavegen	KONTR:	10.03.2012 RO
PLAN 1.ETG.	MÅL:	1:100
	PROSJNR:	2011-2
	TEGN.NR:	A-2

Vikahus AS
Vikaveien 19, 2312 Ottestad
Tlf 625 78 600



PLAN UNDERETG.

PLAN U.ETG	1:100	2011-2	A-3

DENNE TEGNING SKAL BRUKES SOM VIST PÅ VÅRE UTPLOTT. HVIS ENTREPRENØREN ELLER ANDRE BENYTTER DIGITALT GRUNNLAG SKAL INGENTING ENDRES, SLETTES ELLER TILPASSES UTEN VÅR TILLATELSE.

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kont
	17.10.2012	Utv vegger utvidet til 200		
	10.03.2012	Søknad om tiltak	AWO	RO

TILTAKSHAVER:

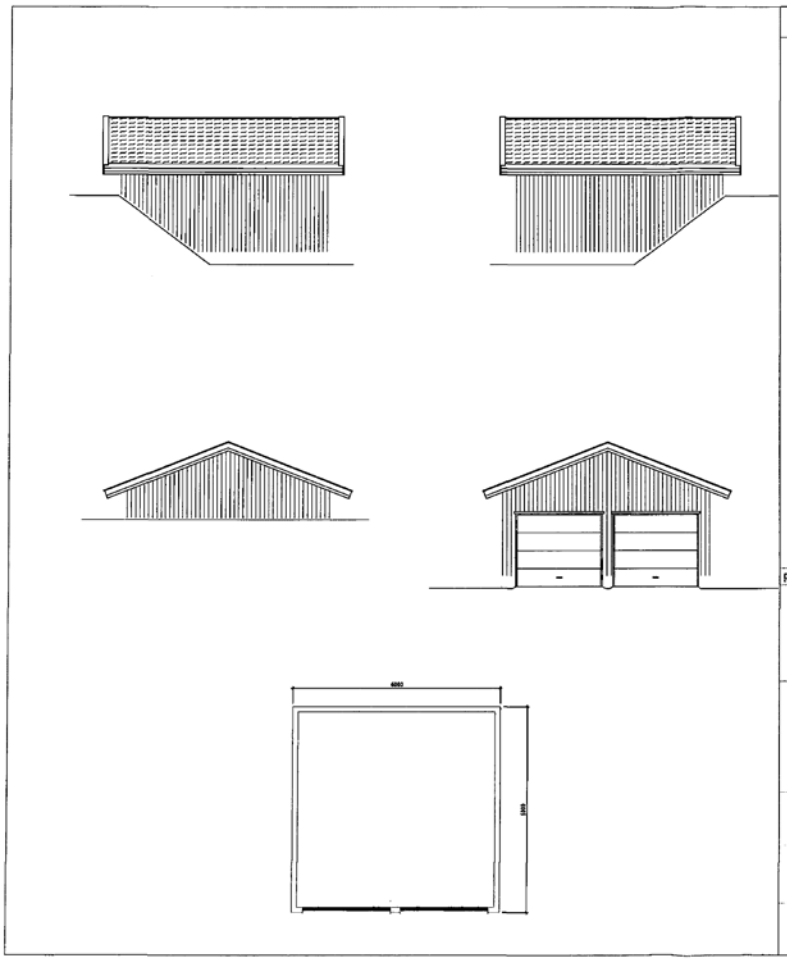
ENTREPRENØR:

Eidsvoll	FILNAVN:	A-3
ENEBOLIG	TEGN:	10.03.2012 AWO
Finnbråtavegen	KONTR:	10.03.2012 RO
PLAN U.ETG.	MÅL:	1:100
	PROSJ.NR:	2011-2
	TEGN.NR:	A-3

Vikahus AS

Vikaveien 19, 2312 Ottestad
Tlf 625 78 600

9



Situasjonsplan | 1:200 | 2011-2 | A-7

DENNE TEGNING SKAL BRUKES SOM VIST PÅ VÅRE UTPLOTT. HVIS ENTREPRENØREN ELLER ANDRE BENYTTER DIGITALT GRUNNLAG SKAL INGENTING ENDRES, SLETTES ELLER TILPASSES UTEN VÅR TILLATELSE.

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
	10.03.2012	Søknad om tiltak	AWO	RO

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

Eidsvoll
ENEBOLIG
Gamle Gullverksvegen
Garasje

FILNAVN:	A-7
TEGN:	10.03.2012 AWO
KONTR.:	10.03.2012 RO
MÅL:	1:200
PROSJ.NR:	2011-2
TEGN.NR:	A-7

Vikahus AS

Vikaveien 19, 2312 Ottestad
Tlf 625 78 600

Doknr: 446603 Tinglyst: 28.04.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen gnr.18 bnr.13 gir herved eiendommen gnr.18 bnr.178 rett til adkomstveg over min eiendom som vist i vedlegg 1. Adkomstvegen er felles for eiendommene gnr. 18 bnr 13 og 178 og vedlikeholdskostnader fordeles likt mellom brukerne. Skader og ulemper anlegget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet mellom eierne.

Undertegnede eier av eiendommen gnr.18 bnr.13, 178 og 179 gir herved eiendommene gnr. 18 bnr. 13, 178 og 179 gjensidig rett til å ha el, tele, vann- og avløpsledninger over eiendommene som vist i vedlegg 1. Eiendommene skal ha uhindret adgang til å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av ledningene. Skader og ulemper anlegget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet mellom eierne.

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen gnr.18 bnr.13, 178 og 179 i Eidsvoll kommune

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra kommunens bygningsmyndighet.

Sted Eidsvoll den 21/4-2017

Eier av 18/13 ERLEND RØNNING
fnr. 02048247116

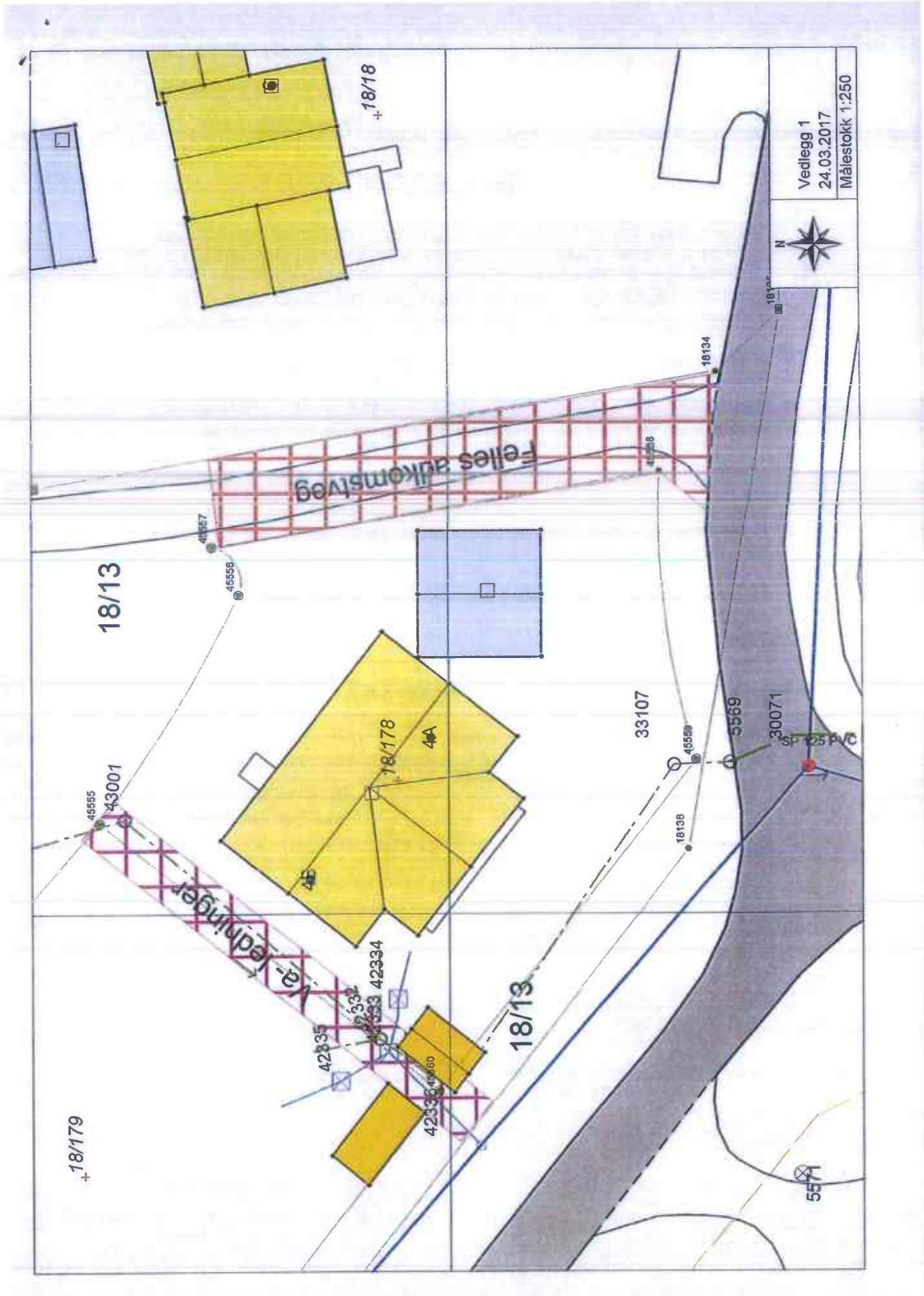
Sted EIDSVOLL den 30/3-17

SIGURD HOLM fnr 10067141399
ALEXANDRA HOLM FNR 24048546486
Eier av 18/178

Sted Eidsvoll den 30/3-17

PÅL ØSTBY
IDEHUS ROMERIKE AS org nr. 989384899
Eier av 18/179

Eidsvoll kommune
Oppmålingsavdelingen
Dato 3/4-17 Sign. LV
Org nr 964950113

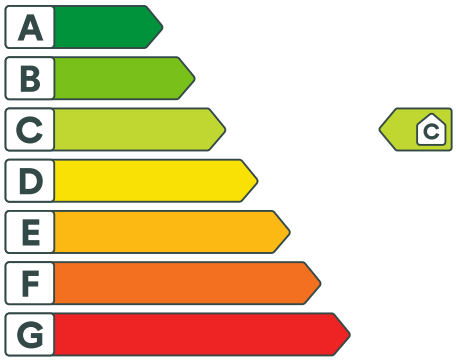

Vedlegg 1
24.03.2017
Målestokk 1:250
N
18/18
18/13
18/178
18/179
Felles adkomstveg
Va-ledninger
18134
45557
45558
45555
43001
33107
5569
30071
SP 125 PVC
45559
18138
42334
42335
42336
5571

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Gullverksvegen 4A, 2080 EIDSVOLL**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358173**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300318912**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **178**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **132,89**

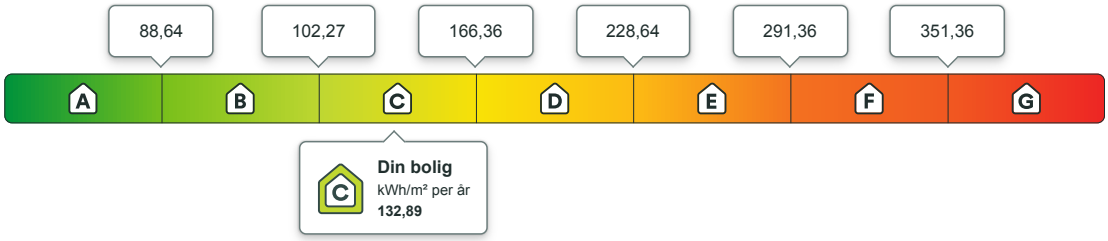
Gamle Gullverksvegen 4A, 2080 EIDSVOLL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
34 436,94	**151,86**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Gamle Gullverksvegen 4A, 2080 EIDSVOLL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Gamle Gullverksvegen 4A, 2080 EIDSVOLL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

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
Gamle Gullverksvegen 4A, 2080 EIDSVOLL
Gnr 18, bnr 178, , i Eidsvoll kommune.
Oppdragsnr. 6035260409

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 6035260409
Sist oppdatert 02.10.2026

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