

Velkommen til

Trondheimsvegen 130, 2070 Råholt

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Trondheimsvegen 130, 2070 Råholt

Innholdsrik enebolig med hyggelige uteplasser og hage | 4 soverom | Romslig tomt på 1849 m² | Familievennlig område

Velkommen til Trondheimsvegen 130!

Dette er en innholdsrik enebolig beliggende i et barnevennlig område på Råholt. Boligen går over tre plan og har en familievennlig planløsning med romslige rom, men boligen har behov for utbedringer. I 1. etasje har du en entré, trapperom, bad, kjøkken, to stuer og et soverom. Videre på loftet finner du en gang, bod og tre gode soverom. I tillegg har boligen godt med lagringsplass i kjelleren. Bilene kan parkeres på gårdsplassen. Eiendommen har nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området.

Høydepunkter:
- Moderniseringsbehov
- Store og hyggelige uteplasser
- Montert elbillader i 2023
- Godt med lagringsplass i flere boder
- Frittstående garasje på 60 m²



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!



Lasse Wicklund Kristiansen
eiendomsmegler
Tlf: 908 48 034
E-post: lasse.kristiansen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger	kr	88 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	3 578 340

BRA Total/BRA-i	273/213 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1958
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Trondheimsvegen 130, 2070 RÅHOLT

Registerbetegnelse
Gnr. 96, bnr. 87, ideell andel 1/1
i Eidsvoll kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en landlig og åpen beliggenhet i Eidsvoll kommune. Omgivelsene preges av en fin miks av boligbebyggelse, åpne jorder og grøntarealer. Samtidig som du bor med god plass og landlige omgivelser, er veien kort til både hverdagsfasiliteter og gode kollektivforbindelser.

Barn og unge har et bredt aktivitetstilbud i nærmiljøet. Råholt skole og Dal skole tilbyr et godt skoletilbud, og barnehager som Ladderud og Råholtbråtan ligger i gangavstand. Råholt ungdomsskole er kjent for sitt moderne læringsmiljø, og fritidstilbudet styrkes av Ung Fritid – et trygt og inkluderende ungdomstilbud. Idrettsglede finner man hos Eidsvold Turn, hvor fotball, håndball og ski står sentralt, samt i Råholt Innebandyklubb som legger vekt på fellesskap og idrett for alle.

For den aktive familien er Råholt Bad et populært samlingspunkt med både svømmebasseng, klatrevegg, velværeavdeling og barnebasseng. Høyt Under Taket Letohallen gir spennende utfordringer for klatreentusiaster, og Tærudrunden byr på fine tur- og sykkelmuligheter i naturskjønne omgivelser. Flere lekeplasser og grønne områder gir gode rammer for lek og rekreasjon.

Reiser du kollektivt, ligger bussholdeplassen Furulundjordet like ved med ruter mot sentrumsområdene. Både Dal stasjon og Eidsvoll Verk stasjon nås på en kort kjøretur, hvor sistnevnte tilbyr hyppige togforbindelser med reisetid på rundt fem minutter til Oslo lufthavn Gardermoen og om lag en halvtime inn til Oslo S. Med enkel påkjøring til E6 er dette også en gunstig base for pendlere med bil.

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

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 213 m²
BRA - e: 60 m²
BRA totalt: 273 m²
TBA: 21 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 78 m² Trapperom, gang, matbod, kjellerrom, verksted og rom innredet som kjellerstue.

1. etasje
BRA-i: 81 m² Vindfang, trapperom, bad, kjøkken, to stuer og soverom.

2. etasje
BRA-i: 54 m² Gang, bod og tre soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
17 m² Terrasse.

2. etasje
4 m² Balkong.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 60 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:

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).
Takhøyde i kjeller er noe varierende, men er målt til ca 2 m.

Garasje:
Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.09.2026.

Garasje:
Garasje fundamentert med støpte såler. Ringmur av betong/stein. Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med panel. Saltak tekket med asfalt takbelegg. Renner og nedløp av stål i lakkert utførelse. 1 lags vindu. Panelte sidehengslet porter. Innvendig bordgulv og jordgulv. Vedlikehold: Dette er kun en enkel bygningsbeskrivelse. Garasje er ikke vurdert på tilstandsnivå. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Bygning:
Dreneringen er fra byggeår. Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning. Bordkledning på sørveggen er skiftet med ny panel, vinduk osv i 2025. Det gjenstår å overflatebehandle kledningen på sørveggen. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 etg og loftsetasje, mellom 1 etasje og kjeller er det plasstøpt dekke, støpt gulv mot grunn i kjeller.

Tak:
Taket er tekket med betongtakstein. Takstein fra byggeår gjelder kun taket over kjellernedgangen. Taket forøvrig er fra 2022. Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse. Beslag av metall. Taket har saltaksform med undertak av over/underliggende bord. Kryploftet er et kaldtloft.

Pipe/Ildsted:
Boligen har mursteinspipe som er innvendig pusset og malt. Påkoblet en eldre Ulefos vedovn på kjøkken. I kjellerrom er det påkoblet en gammel ovn fra Aardals brug. I tillegg er det påkoblet en eldre oljeovn i kjeller. Det antas å være en nedgravd oljetank på eiendommen. Det er i tillegg registrert dagtank i kjeller etter tidligere oljefyringsanlegg. Det er ikke tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger eller bygg.

Vinduer:
Boligen har 2-lags vinduer med rammer av tre fra 2025 på sørveggen samt ett vindu mot vest ved terrassedør. Øvrige vinduer fra byggeår med ett lags glass og varevindu.

Dører:
Boligen har malt ytterdør med ett lags glass fra byggeår, malt balkongdør fra byggeår med ett lags glass og varedør til balkong. Fabrikkmalt terrassedør i tre med 2 lags glass fra 2025. Boligen har innvendige finerdører og panelte dører. I kjelleren er det i tillegg enkelte eldre dører med glassfelt.

Trapper/adkomst:
Tretrapp fra terrasse til terreng. Betongtrapp belagt med skiferheller ved inngangsparti med rekkverk av metall. Innvendig: lakkert tretrapp med rekkverk av stående spiler. Til kjeller og ved utvendig kjellernedgang er det støpt trapp.

Balkong/terrasse:
Balkong i tre tekket med sink/kobberplate med rekkverk av metall. Det er under befaringen festet en presenning over balkong som midlertidig tetting pga lekkasje i tettesjikt. Det er synlige råteskader fra utvendig side. Treterrasse på ca 17 m² med utgang fra stue med impregnerte gulvbord og panelt rekkverk. Frittstående terrasse på sørsiden av huset er på ca 25 m2 og har impregnerte gulvbord og rekkverk.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er i hovedsak utført i kobber. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Vanninntaket er opplyst å være av nyere dato. Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i støpejern. Avløpsledningen inn/ut av boligen er opplyst å være av nyere dato.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i kjeller.

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på eldre boliger, men er ikke etter dagens forskrifter.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Det ble byttet innmat i sikringsskap og diverse arbeider på det elektriske anlegget ca 2008. Det ble i følge samsvarserklæringen da lagt opp alle kurser på nytt, samt noen nye. Byttet alle brytere og stikk og etablert ny jording, jordspyd. Videre ble det ble montert elbillader i 2023. Det elektriske anlegget er ikke gjenstand for fagkyndig kontroll i forbindelse med befaringen, og vurderingen er begrenset til en visuell gjennomgang av synlige og tilgjengelige komponenter. Skjulte installasjoner, koblingspunkter og intern oppbygning i sikringsskap er ikke kontrollert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Taktekking over kjellernedgang | Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Taktekkingen har omfattende mosevekst, og taksteinene er stedvis/helt dekket av mose. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig. Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Mosevekst kan holde på fuktighet og over tid bidra til økt slitasje og redusert levetid på taktekkingen. Det anbefales skånsom fjerning av mose og rengjøring av taket. Etter rengjøring bør taksteinene kontrolleres for eventuelle skader og behov for utskifting. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en

ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det registreres betydelige skader på ett av nedløpsrørene. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Skaden medfører redusert bortledning av overvann og økt vannbelastning mot fasade og grunnmur. Skadet nedløp bør skiftes. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

- Vinduer | Det er påvist råte på vinduer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Utvendig omramming ligger stedvis ned på vannbrettbeslag, hvor det er anbefalt med dreneringsspalte på ca. 6 mm. Flere vinduer mangler hasper, slik at de innvendige vindusrammene ikke kan lukkes og festes på tilfredsstillende måte. Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Manglende hasper reduserer vinduenes funksjonalitet. Det anbefales å montere nye hasper/ beslag slik at vinduene kan lukkes og festes som tiltenkt.

- Ytterdører | Det må påregnes at normal bruk og naturlig aldring kan medføre slitasje over tid, herunder behov for vedlikehold som overflatebehandling og eventuell utskifting av enkelte komponenter. Det er påvist råte og skader på balkongdør. Det er påvist sprekk i glassfeltet på ytterdøren. Skadene medfører redusert funksjon og tetthet, samt fare for videre skadeutvikling. På bakgrunn av skadeomfanget bør utskifting av balkongdøren påregnes. Skaden kan utvikle seg videre og medføre redusert sikkerhet og isolasjonsevne. Det anbefales utskifting av det skadede glasset, eller utskifting av ytterdør da denne har nådd en alder som tilsier at denne har forkortet levetid, samt har dårligere isolasjonsevne enn nyere dører.

- Balkong | Det er påvist funksjonssvikt i tettesjiktet. Dette innebærer at det vanntette sjiktet, som skal beskytte underliggende bygningsdeler mot fukt- og vanninntrengning, ikke fungerer som forutsatt. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.

- Overflater vegger og himlinger | Det er påvist omfattende svelling og råte i overflater. Skadede og løse overflater bør utbedres. Før større overflatearbeider igangsettes anbefales det å kontrollere at konstruksjonene er tørre og at det ikke foreligger pågående fuktinntrengning. Omfanget av nødvendig utbedring må vurderes nærmere.

- Bad | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har flere registrerte feil, mangler og aldersrelaterte forhold. Rommet er fra en periode hvor det ikke var vanlig med membran/tettesjikt utført etter dagens prinsipper, og dagens krav til tettesjikt, tetteløsninger og fallforhold er derfor ikke oppfylt. Det er blant annet registrert ca. 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør. Det er vindu innenfor definert våtsone ved dusjkabinettet. Rommet har elektrisk avtrekksvifte på vegg, men mangler tilfredsstillende tilluft, eksempelvis spalte under dør. Det registreres i tillegg omfattende sprekkdannelser i veggplater og himling. Opplistingen er ikke uttømmende, men er ment å gi et overordnet bilde av

registrerte feil, mangler og aldersrelaterte forhold ved våtrommet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. På bakgrunn av våtrommets alder, utførelse og registrerte forhold må det påregnes oppgradering/ rehabilitering for å oppnå et våtrom med dagens forventede funksjon og sikkerhet mot fuktskader. Inntil eventuell rehabilitering bør videre bruk skje med hensyn til våtrommets alder og begrensninger. Det anbefales full oppgradering/totalrenovering av våtrommet. Dette innebærer utskifting og dokumentert utførelse av: tettesjikt, sluk og rørtilkoblinger, fallforhold, ventilasjon, overflater og våtromsløsninger. Tiltak bør utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende regelverk. Manglende oppgradering kan over tid medføre fuktinntrenging i konstruksjoner, utvikling av skjulte fukt- og råteskader, risiko for muggvekst og redusert inneklima, samt følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

- Oljetank | Det antas å være en nedgravd oljetank på eiendommen. Det er i tillegg registrert dagtank i kjeller etter tidligere oljefyringsanlegg. Fra 2020 ble det innført forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger. Det foreligger ikke opplysninger om tilstand, størrelse eller eventuell sanering av den antatte nedgravde oljetanken. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere. Dersom tanken fortsatt er nedgravd og ikke er forskriftsmessig fjernet eller fylt, skal dette følges opp i henhold til forurensningsforskriften. Eier/interessenter bes kontakte kommunen eller relevant miljømyndighet for å avklare status og nødvendige tiltak. Tanker som ikke er i bruk skal enten fjernes eller tømmes og fylles med masser, og dette skal dokumenteres.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Takkonstruksjon/loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Merkene vurderes å være av eldre karakter og antas å stamme fra forhold før taktekkingen ble skiftet i 2022. Det ble ikke påvist forhold som med sikkerhet tilsier at merkene skyldes en aktiv lekkasje. Områdene bør likevel holdes under observasjon, og ved tegn til nye eller økende fuktmerker anbefales nærmere undersøkelser.

- Yttervegger | Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

- Overflater gulv | Det registreres betydelig slitasje på enkelte overflater, herunder stedvis på furugulv. Det er også påvist løse og vinylfliser. Forholdene er i hovedsak av bruksmessig og estetisk karakter, men løse/skadede vinylfliser kan utvikle seg videre. Vedlikehold og lokal utbedring eller utskifting av skadede overflater bør påregnes. Eldre vinylfliser kan i enkelte tilfeller inneholde asbest. Dette er ikke undersøkt nærmere. Ved eventuell fremtidig utskifting eller fjerning kan det være hensiktsmessig å avklare materialinnholdet på forhånd.

- Pipe og ildsteder | Pipen har oppnådd en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet teoretisk levetid er oppbrukt. Dersom det ønskes en nærmere vurdering av pipens tilstand og funksjon, anbefales det å kontakte lokalt feiervesen for kontroll. Det registreres omfattende riss/ sprekker i puss på pipe. I stuen er pipen helt eller delvis tapetsert, slik at overflaten ikke er tilgjengelig for fullstendig visuell kontroll. Tilkoblingen mellom ildsted på kjøkken og pipe fremstår som ufagmessig utført. Forholdene bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson/

feiervesen. Riss og sprekker bør vurderes og utbedres ved behov. Tapet på pipe bør fjernes der dette er nødvendig for kontroll og for å ivareta gjeldende krav. Tilkoblingen av ildstedet bør kontrolleres og utbedres forskriftsmessig før videre bruk.

- Rom under terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det ble søkt etter fukt med fuktsøker på yttervegger av mur/betong og funnet forhøyede verdier. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

- Kjøkken | Det er påvist drypplekkasje fra avløpsrør i forbindelse med bruk av kjøkkenvask. Det registreres i tillegg omfattende rust/korrosjon på deler av røropplegget. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har betydelig alders- og bruksslitasje. På bakgrunn av alder og generell tilstand må utskifting/oppgradering av kjøkkenet påregnes. Lekkasjen medfører risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og bør utbedres. På grunn av rust/korrosjon anbefales samtidig en nærmere kontroll av røropplegget, og utskifting av berørte deler må påregnes.

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

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

- Varmtvannstank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Fuktsikring og drenering | Dreneringen er fra byggeår, ca. 1958, og har på bakgrunn av alder overskredet normal forventet levetid. Det må derfor påregnes at dreneringen har redusert funksjon og effekt. Det er heller ikke registrert utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren. Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling. Ved ikke-fungerende drenering og fuktsikring kan vann trenge inn gjennom grunnmuren. Dette kan føre til fuktproblemer og muggvekst, som igjen kan påvirke inneklimaet. For å unngå disse konsekvensene er det viktig å sørge for at dreneringssystemet på boligen er i fungerende stand. Dette innebærer blant annet regelmessig vedlikehold, reparasjoner og i noen tilfeller installasjon av nye dreneringssystemer for å sikre at vannet blir effektivt ledet vekk fra bygningen. Tiltak for å kunne forbedre problemet med kapillært oppsug er å etablere fuktsperre mot grunn, men dette er sjelden en enkel operasjon. Det er også lurt å være oppmerksom på terrengnivået rundt huset og sørge for at terrenget heller bort fra bygningen for å minimere risikoen for vanninntrenging. Forholdene medfører økt risiko for fuktbelastning og fuktinntrengning i konstruksjoner mot terreng. Det må påregnes utskifting av dreneringen og etablering av tilfredsstillende utvendig fuktsikring. Ved eventuell utbedring bør grunnmuren samtidig kontrolleres og nødvendige tiltak vurderes. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Lokal utbedring må utføres. Det er observert sprekker og riss i grunnmuren. Omfang og årsak til disse skadene er ikke nærmere vurdert, men de kan ha sammenheng med naturlige setninger, belastninger eller fuktpåvirkning over tid.

Helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (rekkverk er ca. 60 cm).

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til terrasse. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Forholdet medfører redusert personsikkerhet, særlig for mindre barn. Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket dersom det ønskes sikkerhetsnivå i samsvar med dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Forholdet innebærer et avvik fra dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å forhøye rekkverket dersom det ønskes sikkerhetsnivå i samsvar med dagens krav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet (listen/stangen/håndtaket som er montert langs trappeløpet). Manglende håndløper gir redusert støtte og sikkerhet ved bruk av trappen. Det anbefales å montere håndløper langs veggen.

- Det er ikke montert rekkverk innvendig på trapp til kjeller. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen, med økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

- Boligen mangler røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Brannslukkeapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

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 på egen tomt. Det ble montert elbillader i 2023.

Standard
1. ETASJE
Vindfang og gang:
Velkommen inn! Entré med plass til oppheng av yttertøy og til å sette fra seg sko. Det er plass til et garderobeskap i gangen for ekstra oppbevaringsplass.

Stue:
Boligen har en romslig stue med god plass til sofagruppe, mediemøbler og spisebord. Stuen har gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse på 17 m². Terrassen har plass til utemøbler, planter og grill. Uteplassen er perfekt for sosiale sammenkomster eller sene sommerkvelder. En tretrapp fører videre fra terrassen og ned til hagen.

Kjøkken:
Stort og separat kjøkken fra byggeår med god skap- og benkeplass. Innredningen består av glatte fronter, foliert benkeplate og oppvaskkum av rustfritt stål. Kjøkkenet har opplegg og plass til frittstående hvitevarer. Rommet har også en eldre vedovn.

Bad:
Lyst bad fra byggeår med vinylfliser på gulv samt malte plater på vegger og i himling. Badet er utstyrt med innredning med servant, speil, gulvstående toalett og dusjkabinett. Innredning og toalett er av nyere dato. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Soverom:
I første etasje ligger et soverom med adkomst fra gangen. Soverommet har plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

LOFTSETASJE
Tre soverom:
Loftsetasjen inneholder tre gode soverom. Soverommene gir plass til seng, tilhørende nattbord og garderobeløsninger under skråtaket. Soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Fra det ene soverommet er det utgang til en balkong på 4 m².

KJELLER
Kjelleretasjen har adkomst via innvendig trapp fra gangen samt egen utvendig kjellernedgang. Kjelleren har et oppgraderingsbehov. Etasjen har en takhøyde på 2 meter og inneholder gang, kjellerrom, matbod, verksted og et rom innredet som kjellerstue. Det er ukjent om kjellerstuen er godkjent da det ikke er rombetegnelser på tegningene. De øvrige rommene i etasjen gir god lagringsplass.

Overflater:
Gulv er av furu og gulvbelegg.
Vegger med tapet og malte plater.
Himlinger med malte plater og trepanel.

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

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

Innhold
Eneboligen består av følgende rom:
Kjeller: Trapperom, gang, matbod, kjellerrom, verksted og rom innredet som kjellerstue.
1. etasje: Vindfang, trapperom, bad, kjøkken, to stuer og soverom.
Loftsetasje: Gang, bod og tre soverom.

- Terrasse på 17 m².
- Frittstående terrasse på 25 m².
- Balkong på 4 m².
- Frittstående garasje på 60 m².

Byggeår
1958

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1849.4 m²

Beskrivelse av tomten
Tomten er flat og opparbeidet med plen, frukttre, bærbusker og beplantning. Tomten er noe gjengrodd på vestsiden mot boligen. Gruset innkjøring og gode parkeringsmuligheter på tomten.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 3 490 000,-
Omkostninger	Kr 88 340,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 578 340,-

Kjøpsomkostninger
Kr 87 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 88 340 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 106 240 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 23 032 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp 9 883,92 kr
- Eiendomsskatt 4 235,20 kr
- Feiing 526,40 kr
- Renovasjon 5 524,00 kr
- Vann 7 403,04 kr

Sum 27 572,56 kr

Årsprognose for 2026 er kr 26 831,86.

Informasjon fra kommunen:
Vannmåleren ble ikke avlest i 2025 og forbruket ble stipulert. Det kan bety usikre gebyrer for vann/avløp etter vannmåleroppgjør 2026.

Eiendomsskatt

Kr 3 800 pr 2026
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 902 476 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 609 905 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.

Velforening
Det er ikke kjent at boligen er tilknyttet noe velforening eller lignende.

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i kommunens arkiv. Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er oppført i ca. 1958. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger udaterte tegninger av opprinnelig garasje og udaterte tegninger for garasjetilbygg. Byggetegningene stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke noe dokumentasjon eller ferdigattest for garasjen eller garasjetilbygget. I tråd med plan- og bygningsloven § 21-10 (5) vil kommunen ikke lenger utstede ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.

Tegninger tilsendt av kommunen er ikke datert og viser ikke rombetegnelse. Megler har da ikke anledning til å kontrollere hva rommene opprinnelig er godkjent som. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Dette gjelder:

Kjeller:
- Dagens verksted er opprinnelig 2 rom som i dag er slått sammen.
- Den utvendige boden ved inngangen til kjelleren er ikke tegnet inn på tegningene.
- Det er ukjent om rommet innredet som kjellerstue er godkjent da det ikke er rombetegnelser på tegningene.

1. etasje:
- Terrassen har blitt utvidet i forhold til tegningene. Dersom terrassen ligger 1 meter over bakken er dette arbeidet søknadspliktig.
- Den ene døren mellom gang og stue er fjernet.

Loft:
- Det ene soverommet er utvidet ved å ta en del av gangen.

Fasade - fasadeendringer er søknadspliktige:
- Det ene vinduet på fremsiden er byttet ut med et mindre vindu.
- Det er satt inn et ekstra vindu i stuen.
- Det er bygget på et lite tilbygg over inngangen til kjelleren.
- Inngangspartiet har blitt bygget inn.

Endringene er utført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. 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.

Informasjon om måler:
Målernummer: 69337025
Stand: 1915
Dato: 31.12.2025
Avlesningstype: Stipulert forbruk
Forbruk 2025: 173

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

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

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Id 303535300
Navn Tilbakeføring av gamle Hjera grustak, gbnr. 92/626 m.fl.
Status Planforslag
Plantype Detaljregulering

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

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

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

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

Radonmåling
Det er foretatt radonmålinger i 2026, høyeste årsmiddelverdi 59 BQ/m3. Det var ikke krav til radonsperre ved oppføring av bygningen. I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m3. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon i følge radonkart.

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

1956/3756-1/10 20.12.1956 BESTEMMELSE OM GJERDE

Gjerdeplikten mot hovedbølet (gnr. 96, bnr. 4) påhviler eieren av denne eiendommen.

1974/7065-2/10 13.09.1974 DISPOSISJONSRETT
For levetiden
Tidligere eiere forbeholdt seg vederlagsfritt full disposisjonsrett over eiendommen med hage for sin levetid. Dette er en personlig rettighet som opphører ved rettighetshavernes død, og den overføres ikke til ny kjøper. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

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

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

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp av:
- Eldre Ulefos vedovn på kjøkken.
- Gammel ovn fra Aardals brug i kjeller.
- Panelovner.

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

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

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.

Energikarakter
F.

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

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

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Verdico AS
kenneth@verdico.no
913 07 281

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 27.08.2026

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
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?: 2018
Firmanavn: Stenberg & Emilsen AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør kaldtvann, inkl. tilkobling og avløp fra vaskemaskin, samt skiftet kran, servant og klosett på bad. I tillegg nytt inn- og uttak til oppvaskmaskin på kjøkken. Før 2010: Badekar erstattet med dusjkabinett.
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, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
- Fuktskade i 2. etg. rundt pipe og ved vinduer på vegg mot sør.
- Fuktskade på/ved luftebalkong/tak vindfang (vegg mot nord).
- Fukt/mugg i kjellerbod under vindfang.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Eidsvoll Tak og Håndverkstjenester AS
Beskrivelse av arbeidet: Tak skiftet - se pkt 5. under.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rune´s Bygg og Eiendom AS
Beskrivelse av arbeidet: Vinduer skiftet - se pkt. 5 under.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Lagt over plastpresenning og tettet for å skjerme balkong/ tak vindfang mot ytterligere nedbør.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Eidsvoll Tak og Håndverkstjenester AS
Beskrivelse av arbeidet: Hustak skiftet (NB! ikke over vindfang og kjellernedgang): Ny takstein, underlagspapp, sløyfer og lekter, stigetrinn. Nye takrenner komplett med nedløp. Nye vindskier. Samt montert heldekkende pipehatt og luftehatt.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rune´s Bygg og Eiendom AS
Beskrivelse av arbeidet: Yttervegg mot sør: Skifte av panel og vinduk, isolering, samt skifte av 4 stk vinduer. Yttervegg mot øst (del mot veranda): Skifte av terrassedør og ett vindu.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
- Sprekk i glass på vindu på soverom 1. et., samt større skade på vindusramme
- Sprekk i glass i vindu på inngangsdør.
- Fuktskade/kondens på vindu og balkongdør på hovedsoverom 2. et.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Eidsvoll Tak og Håndverkstjenester AS
Beskrivelse av arbeidet: Garasjetak skiftet: Ny takpapp, nye takrenner komplett med nedløp og nye vindskier.

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

Ja. Fukt og mugg i kjellerbod under vindfang.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.
- Fukt og mugg i kjellerbod under vindfang.
- Balkonggulv (= tak vindfang) svekket, sannsynlig råte.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Stenberg & Emilsen AS
Beskrivelse av arbeidet: Installert tilbakeslagsventil og trykkreduksjonsventil, samt vannmåler for automatisk avlesning. I tillegg til tilkobling til kommunens nye vann- og avløpsanlegg (Ladderud til Kiwi Dal) gjennomført i regi av Eidsvoll kommune v/ leverandør Brødrene Nordahl .

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja. Utetthet rundt røykrørsinnføring ved ovn på kjøkken, trenger å skiftes.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
Ja. Gammelt fyringsanlegg i boligen og intet minne om at noen oljetank er gravd opp indikerer at det er nedgravd en oljetank på eiendommen.
Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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?: 2008
Firmanavn: BAS Maskinutleie AS
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg oppgradert med nye kabler, kontakter og automatsikringer. 2023: el- billader installert

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Terrasse på østside noe utvidet og platting oppført på sørside av bolig.
Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Radonmåling gjennomført feb.- apr. 2026 med høyeste årsmiddelverdi 59 Bq/m3 og høyeste måleverdi 74 Bq /m3 som resultat.

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.

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.

Eier

Eier
Arne Asprusten

Vilkår og bestemmelser

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

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

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

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

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

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

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
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

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget. Oppvaskmaskinen med følger.

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. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte senest 3 timer før visning. 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:

Fastpris kr 45 000
Tilstandsrapport fra kr 25 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 450
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

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

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
Lasse Wicklund Kristiansen
eiendomsmegler
lasse.kristiansen@em1ostlandet.no
Tlf: 908 48 034

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.









1. Etasje

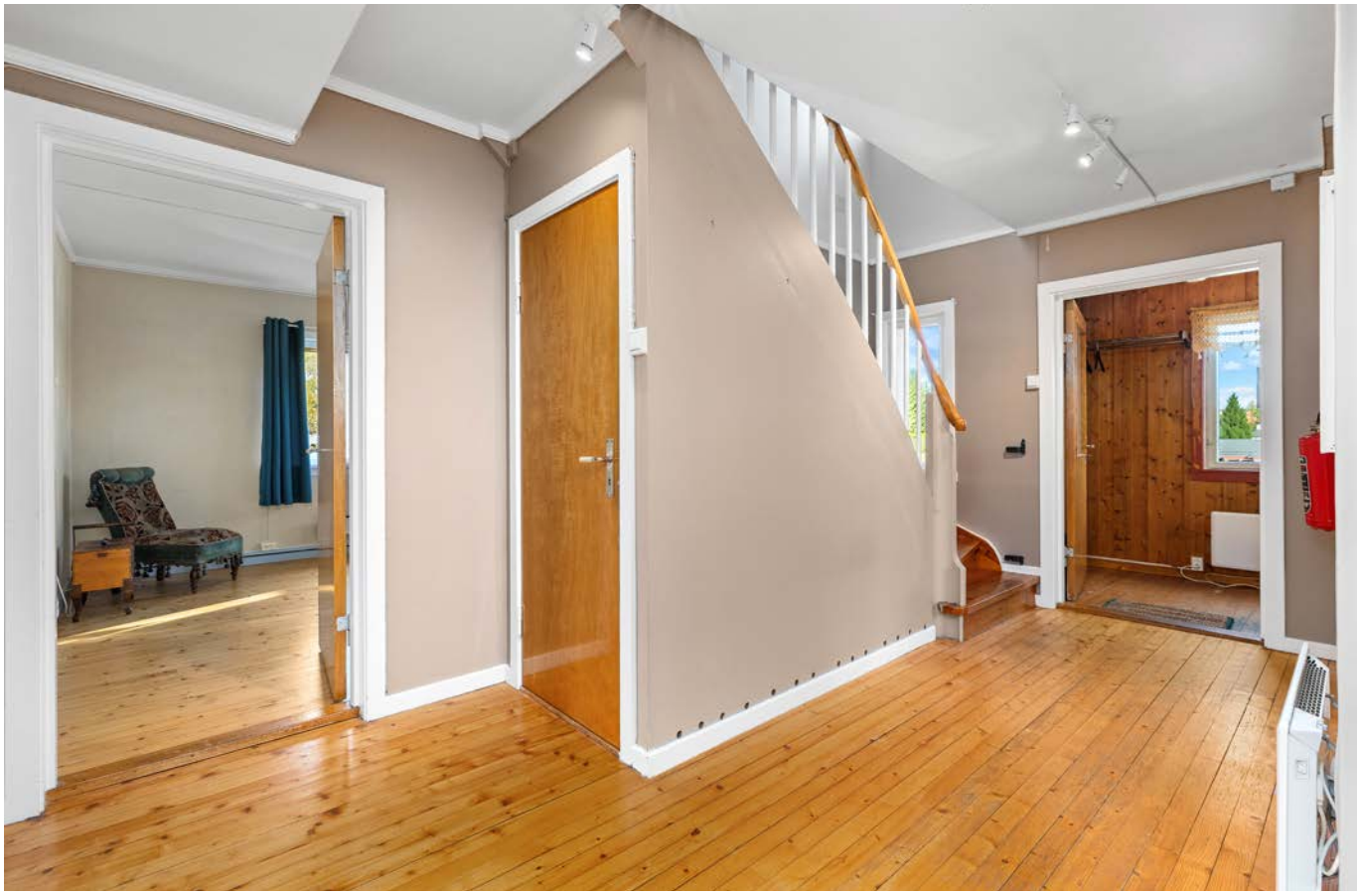


Trondheimsvegen 130

Plantegningen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

























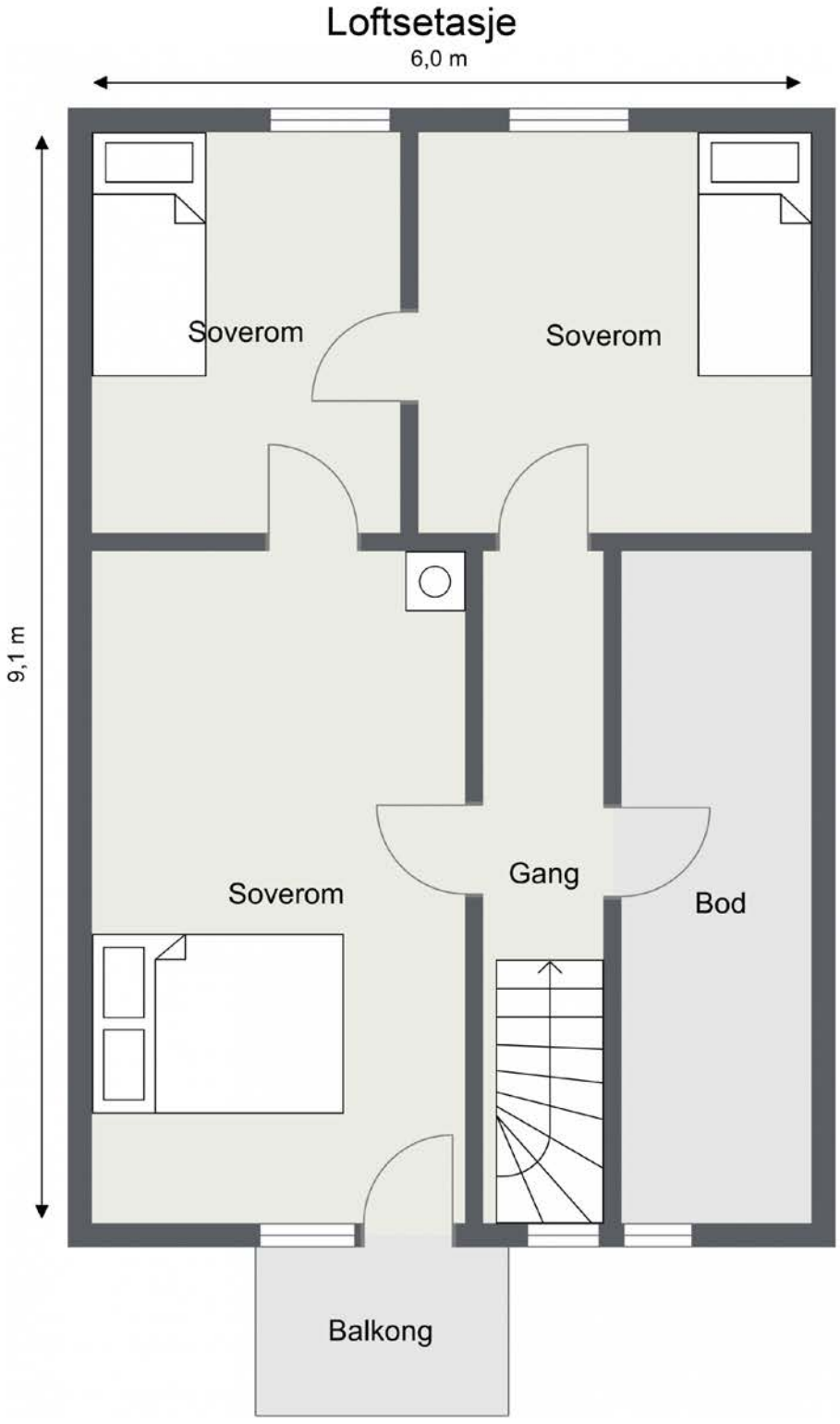












Trondheimsvegen 130

Plantegningen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.





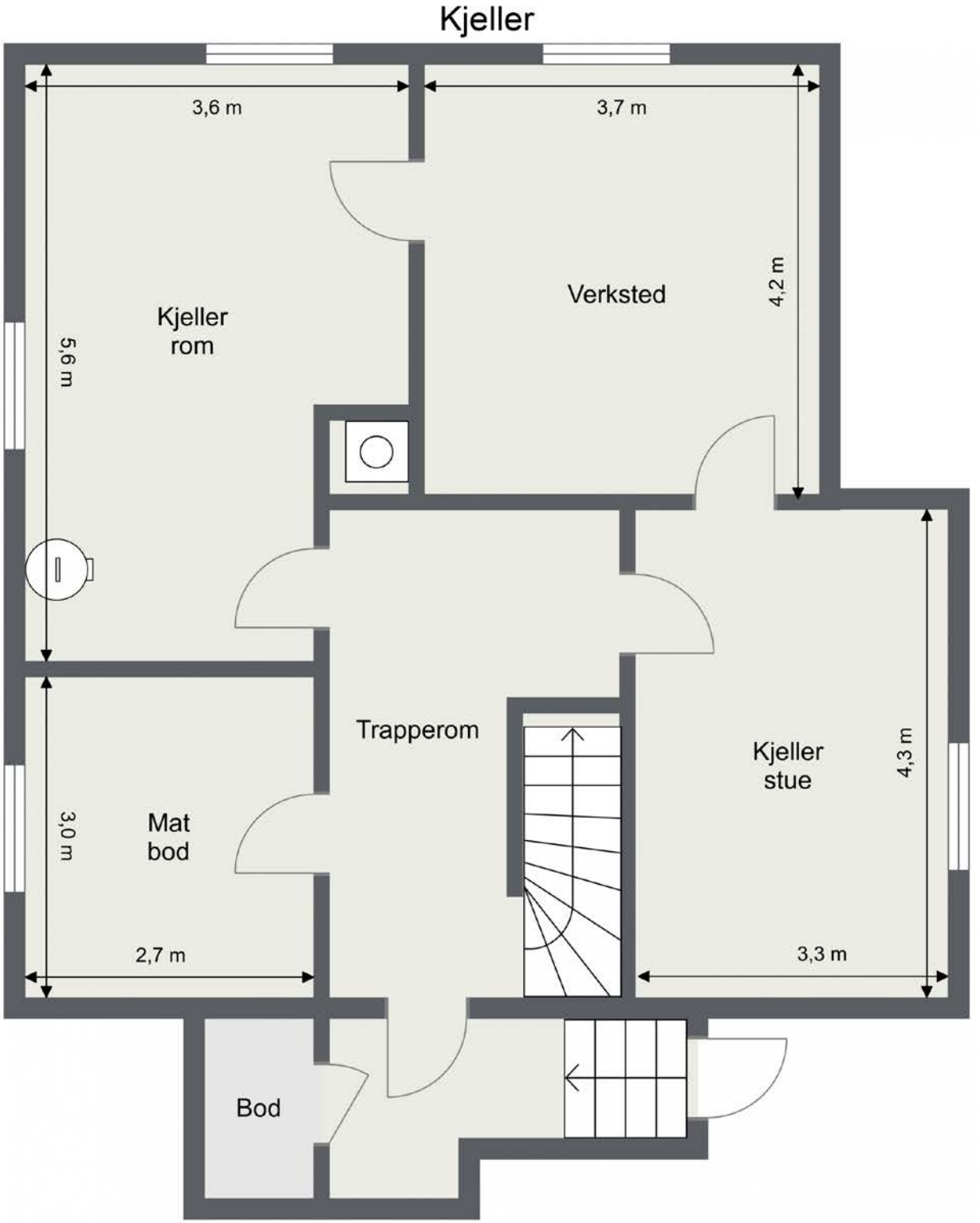












Trondheimsvegen 130

Plantegningen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.




soft




KARAI















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

TRONDHEIMSVEGEN 130

Nabolaget Dal/Hjera - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Furulundjordet Linje 430, 432	**2 min** 0.1 km
Dal stasjon Linje R13	**4 min** 2.2 km
Oslo Gardermoen	**14 min**

SKOLER

Råholt skole (1-7 kl.) 475 elever, 24 klasser	**16 min** 1.4 km
Dal skole (1-7 kl.) 419 elever, 24 klasser	**17 min** 1.6 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	**5 min** 2.6 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	**5 min** 2.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**14 min**
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	**15 min** 15.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

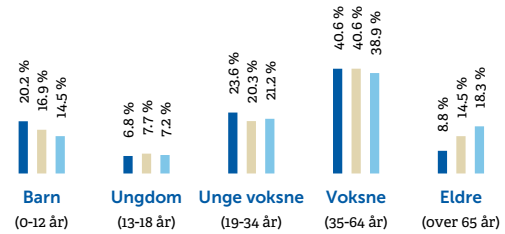
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Dal/Hjera	2 644	1 080
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ladderud barnehage (1-5 år) 28 barn	**2 min** 0.1 km
Råholtbråtan barnehage (0-5 år) 142 barn	**6 min** 0.6 km
Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 80 barn	**11 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dal PostNord	**7 min** 0.7 km
Kiwi Råholt PostNord	**4 min** 2.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

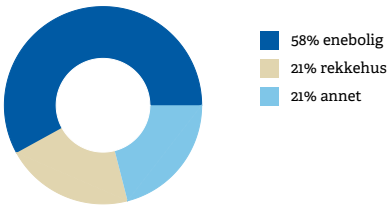
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Råholt skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	16 min 1.5 km
Dal skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	17 min 1.6 km
InterPadel Letohallen		21 min
Puls Letohallen		21 min

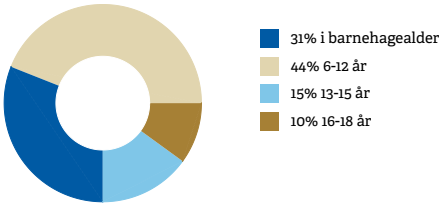
BOLIGMASSE



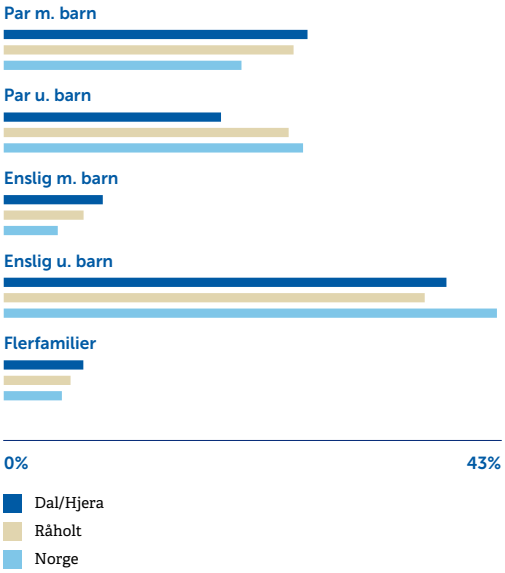
VARER/TJENESTER

AMFI Eidsvoll	4 min
Vitusapotek Råholt	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



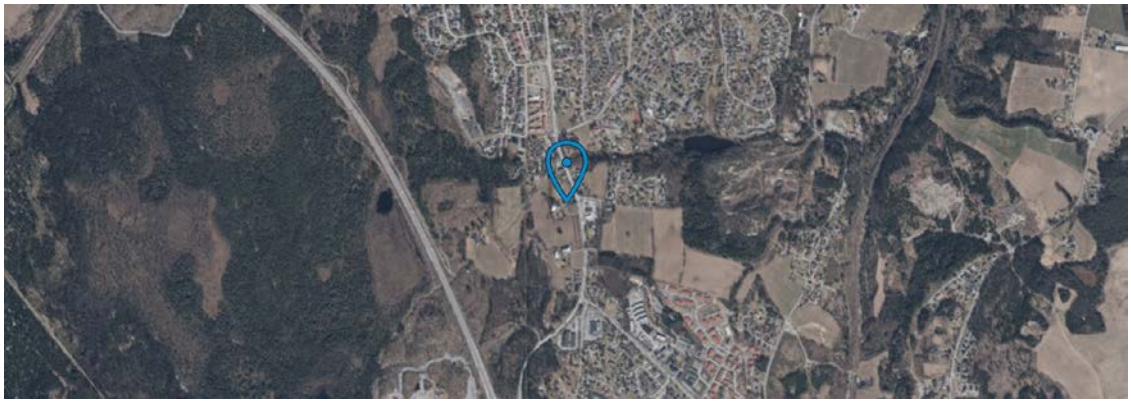
FAMILIESAMMENSETNING

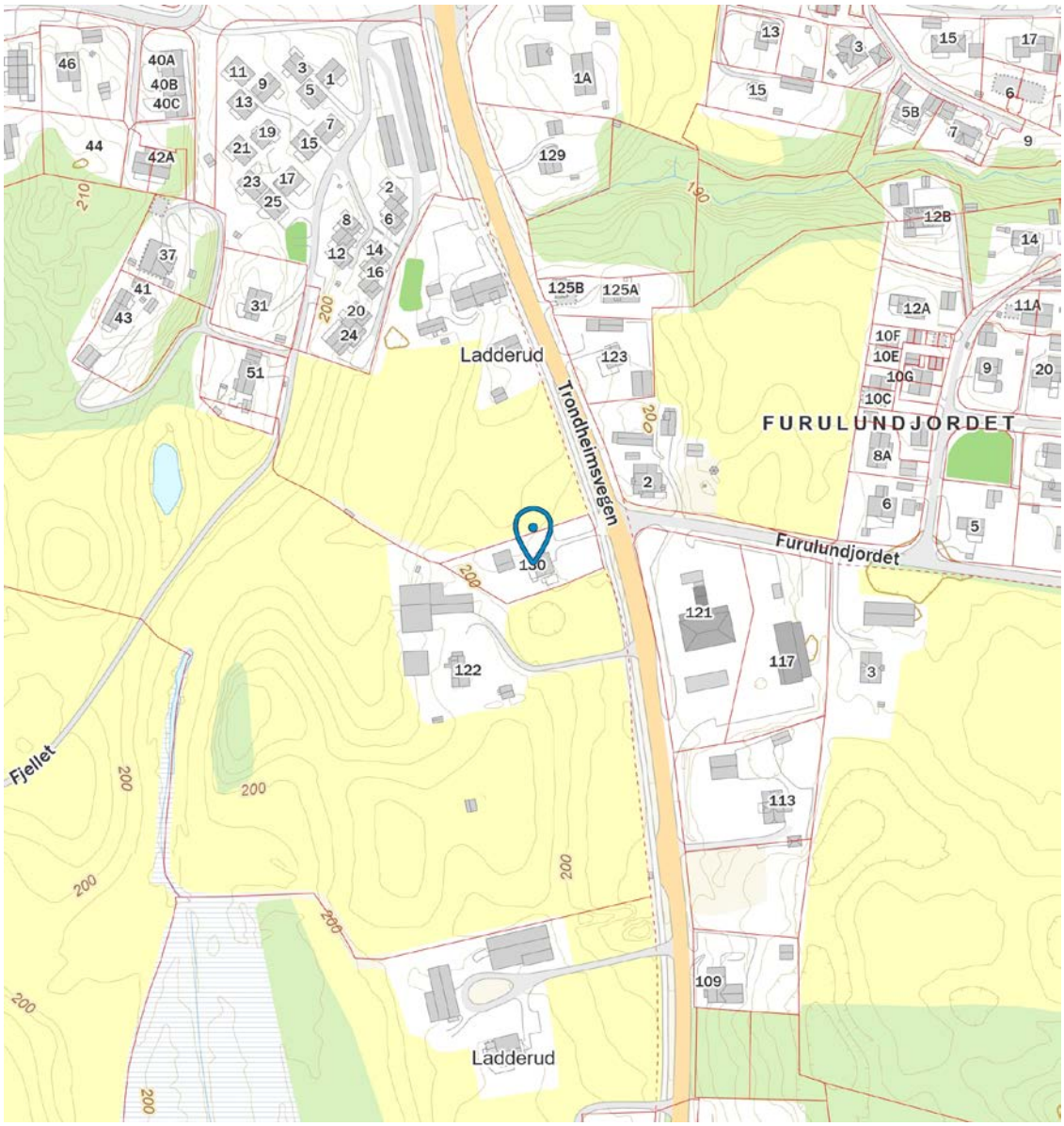


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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
Trondheimsvegen 130 , 2070 RÅHOLT
EIDSVOLL kommune
gnr. 96, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11337-1782 **Eiendomsverdi ref nr:** IP6233

Autorisert foretak: Verdico AS

VERDICO

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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig

Kenneth Talberg Gulbrandsen

kenneth@verdico.no

913 07 281

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Trondheimsvegen 130 , 2070 RÅHOLT
Gnr 96 - Bnr 87
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

Boligen er fra 1958 og fremstår med et vesentlig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er registrert flere bygningsdeler med høy alder, slitasje og skader, og det må påregnes betydelige vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak.

Det er blant annet påvist skader og råte på vinduer, balkongdør, ytterkledning og balkongkonstruksjon, samt funksjonssvikt i balkongens tettesjikt.
Innvendig er det registrert omfattende skader på enkelte overflater. Våtrommet er av eldre dato, har flere feil og mangler og må påregnes totalrenovert.

Drenering og fuktsikring er fra byggeår/eldre utførelse og har redusert forventet funksjon. Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner og tegn til fuktgjennomtrengning i kjeller.

Flere tekniske installasjoner har også høy alder og usikker gjenværende levetid. Kjøkkenet har betydelig alders- og bruksslitasje, og det er registrert drypplekkasje fra avløpsrør samt rust/korrosjon på deler av røropplegget.

Samlet sett fremstår boligen som et oppussings -/rehabiliteringsobjekt hvor det må påregnes betydelige kostnader til vedlikehold, utskifting og oppgradering av flere bygningsdeler og installasjoner.

For nærmere beskrivelse av registrerte forhold vises det til de respektive bygningsdelene i rapporten, med tilhørende tilstandsvurderinger og tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse.
Beslag av metall.
Taket har saltaksform med undertak av over/underliggende bord.
Loftet er et kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning. Bordkledning på sørveggen er skiftet med ny panel , vinduk osv i 2025.
Det gjenstår å overflatebehandle kledningen på sørveggen.
Bygningen har 2-lags vinduer med rammer av tre fra 2025 på sørveggen samt ett vindu mot vest ved terrassedør.
Resterende vinduer er fra byggeår med ett lags glass og varevindu.

Boligen har malt ytterdør med ett lags glass fra byggeår, fabrikkmalt terrassedør i tre med 2 lags glass fra 2025.
Malt balkongdør fra byggeår med ett lags glass og varedør til balkong.

Balkong i tre tekket med sink/kobberplate med rekkverk av metall.
Det er under befaringen festet en presenning over balkong som midlertidig tetting pga lekkasje i tettesjikt. Det er synlige råteskader fra utvendig side.
Treterrasse på ca 17 m2 med utgang fra stue med impregnerte gulvbord og panelt rekkverk.
Frittstående terrasse med impregnerte gulvbord og rekkverk på ca 25 m2.

Tretrapp fra terrasse til terreng.
Betongtrapp belagt med skiferheller ved inngangsparti med rekkverk av metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er av furu og gulvbelegg.
Vegger med tapet og malte plater. Himlinger med malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 etg og loftsetasje, mellom 1 etasje og kjeller er det plasstøpt dekke, støpt gulv mot grunn i kjeller.
Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.
Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

1 Etasje:
I stue registreres høydeforskjell på ca 12 mm målt gjennom hele rommet.
På kjøkken registreres høydeforskjell på ca 10 mm målt gjennom hele rommet.

Loftsetasje:
I soverom rett frem fra trapp registreres høydeforskjell på ca 10 mm målt gjennom hele rommet.
På soverom til venstre for trapp registreres høydeforskjell på ca 10 mm målt gjennom hele rommet.

I trappegang registreres høydeforskjell på ca 12 mm målt gjennom hele rommet.
I kjellerstue registreres høydeforskjell på ca 22 mm målt gjennom hele rommet.

Det er foretatt radonmålinger i 2026, høyeste årsmiddelverdi 59 BQ/m3 det var ikke krav til radonsperre ved oppføring av bygningen
I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m3 .
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon i følge radonkart.

Boligen har mursteinspipe som er innvendig pusset og malt.
Påkoblet en eldre Ulefos vedovn på kjøkken.
I kjellerrom er det påkoblet en gammel ovn fra Aardals brug.
I tillegg er det påkoblet en eldre oljeovn i kjeller.

Pipen har oppnådd en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet teoretisk levetid er oppbrukt. Dersom det ønskes en nærmere vurdering av pipens tilstand og funksjon, anbefales det å kontakte lokalt feiervesen for kontroll.

I kjeller er gulvet av furu og betong. Veggene har panel, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt på yttervegg i rom omtalt som kjellerstue.

Det ble utført fuktsøk med fuktindikator på yttervegger av mur/betong, hvor det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner. Målingene er veiledende og gir indikasjon på fukt i konstruksjonen, men fastslår ikke eksakt fuktinnhold.

Lakkert tretrapp, rekkverk av stående spiler.

Beskrivelse av eiendommen

Til kjeller og ved utvendig kjellernedgang er det støpt trapp.
Boligen har innvendige finérdører og panelte dører. I kjelleren er det i tillegg enkelte eldre dører med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er fra byggeår og har ut fra alder oppnådd/overskredet forventet teoretisk levetid for flere av de opprinnelige konstruksjonene og overflatene.
Veggene har malte plater, gulvet er flislagt med vinylfliser og himlingen har malte plater. Rommet er innredet med servant nedfelt i innredning, gulvstående toalett og dusjkabinett.
Innredning og toalett er av nyere dato enn selve våtrommet.
Det er foretatt hulltaking på soverom, i tilstøtende vegg mot dusj, som del av undersøkelsen. Hulltakingen avdekket ingen unormale forhold i konstruksjonen.
Det er videre gjennomført fuktsøk med fuktindikator av typen Protimeter MMS3 på våtrommet og tilstøtende konstruksjoner. Undersøkelsen viste ingen indikasjoner på forhøyet fukt eller andre avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra byggeår.
Foliert benkeplate og benkebeslag med oppvaskkum av rustfritt stål med ett greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Sprutplate på vegg over komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført i kobber.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Vanninntaket er opplyst å være av nyere dato.
Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i støpejern.
Avløpsledningen inn/ut av boligen er opplyst å være av nyere dato.
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i kjeller.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av byggegrunnen. Dette innebærer at eventuelle grunnforhold, som kan ha betydning for stabilitet og bæreevne, ikke er kartlagt.
Dreneringen er fra byggeår, ca. 1958, og har på bakgrunn av alder overskredet normal forventet levetid. Det må derfor påregnes at dreneringen har redusert funksjon og effekt. Det er heller ikke registrert utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren.
Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er fremlagt tegninger for boligen, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens rominndeling. samt tilbygget vindfang ikke er tegnet inn. Det er ikke fremlagt tegninger for kjelleretasjen som dokumenterer dagens planløsning og bruk av rommene.
Rommet som i rapporten omtales som kjellerstue, fremstår ikke dokumentert bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel/oppholdsrom. Vinduet i rommet fremstår også som begrenset i størrelse, og det er usikkert om krav til blant annet dagslys for rom til varig opphold er tilfredsstilt.

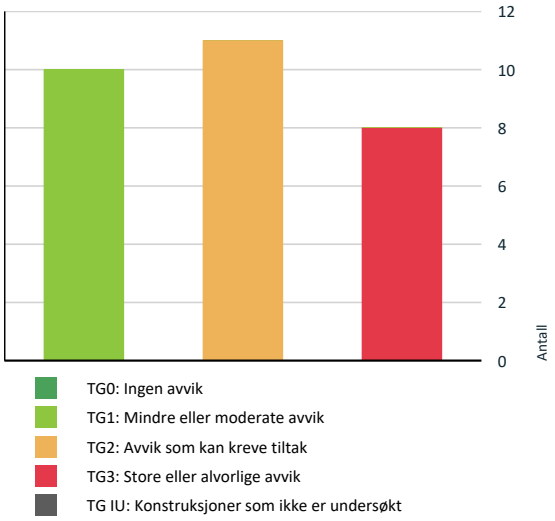
Det er ikke foretatt nærmere kontroll av byggesaksforholdene. Ytterligere undersøkelser hos kommunen anbefales for å avklare godkjent bruk og eventuelle krav til rommet.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Trondheimsvegen 130 , 2070 RÅHOLT
Gnr 96 - Bnr 87
3240 EIDSVOLL

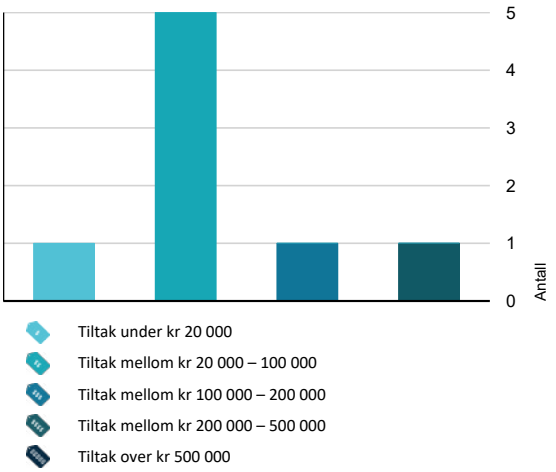
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstoppdraget er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens tilstand i forbindelse med salg på det åpne eiendomsmarkedet.
Tilstandsrapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, bortsett fra eventuelle hulltakinger som i så tilfelle er nevnt i rapporten.
Rapporten tar ikke hensyn til skjulte feil eller mangler som ikke var synlige under inspeksjonen.
Videre beskriver rapporten kun tilstanden til bygningsdeler og installasjoner på inspeksjonstidspunktet,
og det er ikke gitt noen garanti for at disse vil fortsette å fungere optimalt etter rapporten er utarbeidet.
Tilstandsrapporten inkluderer kun boligens bygningsdeler og installasjoner, og tar ikke hensyn til tilstanden til grunn og infrastruktur på eiendommen,
slik som grunnforhold og utvendige stikkledninger til vann og avløp.
Rapporten gir ikke en fullstendig oversikt over alle feil og mangler ved boligen, men gir en vurdering av tilstanden til rapportens beskrevne bygningsdeler og installasjoner.
Det er under befaring ikke flyttet på møbler og annet inventar, det er heller ikke flyttet på ting utvendig, dette er kun gjort om det har med tilkomst til sluk,
luke i gulv eller lignende å gjøre, dette kan medføre at det kan være eventuelle skader eller mangler som ikke er blitt observert under befaringen.
Takstingeniøren er videre ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på tilstanden enn det som er nevnt i dokumentet.
Videre tar takstingeniøren forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod under befaringen.
Overflateavvik er ikke kontrollert av undertegnede i forhold til toleransekrav av skjevheter i vegger, himlinger osv.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.
Tilleggsbygg som garasje og uthus/anneks er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

© [Verdico] 2026-
Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Trondheimsvegen 130 , 2070 RÅHOLT
Gnr 96 - Bnr 87
3240 EIDSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking over kjellernedgang Gå til side

Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
Taktekkingen har omfattende mosevekst, og taksteinene er stedvis/helt dekket av mose.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det registreres betydelige skader på ett av nedløpsrørene.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er påvist råte på vinduer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Utvendig omramming ligger stedvis ned på vannbrettbeslag, hvor det er anbefalt med dreneringsspalte på ca 6 mm.
Flere vinduer mangler hasper, slik at de innvendige vindusrammene ikke kan lukkes og festes på tilfredsstillende måte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist råte og skader på balkongdør.
Det er påvist sprekk i glassfeltet på ytterdøren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er påvist funksjonssvikt i tettesjiktet. Dette innebærer at det vanntette sjiktet, som skal beskytte underliggende bygningsdeler mot fukt- og vanninntrengning, ikke fungerer som forutsatt.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er påvist omfattende svelling og råte i overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det antas å være en nedgravd oljetank på eiendommen. Det er i tillegg registrert dagtank i kjeller etter tidligere oljefyringsanlegg. Fra 2020 ble det innført forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet har flere registrerte feil, mangler og aldersrelaterte forhold. Rommet er fra en periode hvor det ikke var vanlig med membran/tettesjikt utført etter dagens prinsipper, og dagens krav til tettesjikt, tetteløsninger og fallforhold er derfor ikke oppfylt.

Det er blant annet registrert ca. 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør. Det er vindu innenfor definert våtsone ved dusjkabinettet.
Rommet har elektrisk avtrekksvifte på vegg, men mangler tilfredsstillende tilluft, eksempelvis spalte under dør. Det registreres i tillegg omfattende sprekkdannelser i veggplater og himling.

Opplistingen er ikke uttømmende, men er ment å gi et overordnet bilde av registrerte feil, mangler og aldersrelaterte forhold ved våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Merkene vurderes å være av eldre karakter og antas å stamme fra forhold før taktekkingen ble skiftet i 2022.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det registreres betydelig slitasje på enkelte overflater, herunder stedvis på furugulv. Det er også påvist løse og vinylfliser.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Det registreres omfattende riss/sprekker i puss på pipe. I stuen er pipen helt eller delvis tapetsert, slik at overflaten ikke er tilgjengelig for fullstendig visuell kontroll. Tilkoblingen mellom ildsted på kjøkken og pipe fremstår som ufagmessig utført.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det ble søkt etter fukt med fuktsøker på yttervegger av mur /betong og funnet forhøyede verdier

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag) på puss eller maling.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist drypplekkasje fra avløpsrør i forbindelse med bruk av kjøkkenvask. Det registreres i tillegg omfattende rust/korrosjon på deler av røropplegget. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har betydelig alders- og bruksslitasje. På bakgrunn av alder og generell tilstand må utskifting/oppgradering av kjøkkenet påregnes.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til terrasse.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig på trapp til kjeller.

Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukkeapparat er eldre enn 10 år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår med et vesentlig vedlikeholdsbehov. Flere bygningsdeler viser tegn til slitasje og manglende vedlikehold over tid. Det bør påregnes betydelige vedlikeholds- og oppgraderingstiltak for å heve bygningens tekniske og funksjonelle standard.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

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.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l





TG 3 Taktekking over kjellernedgang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
- Taktekkingen har omfattende mosevekst, og taksteinene er stedvis/helt dekket av mose.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Konsekvens/tiltak:

Mosevekst kan holde på fuktighet og over tid bidra til økt slitasje og redusert levetid på taktekkingen. Det anbefales skånsom fjerning av mose og rengjøring av taket. Etter rengjøring bør taksteinene kontrolleres for eventuelle skader og behov for utskifting.

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse.
Beslag av metall.

Nedløpsrør, takrenne og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå pga sikkerhetsmessige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det registreres betydelige skader på ett av nedløpsrørene.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Konsekvens/tiltak:
Skaden medfører redusert bortledning av overvann og økt vannbelastning mot fasade og grunnmur. Skadet nedløp bør skiftes.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

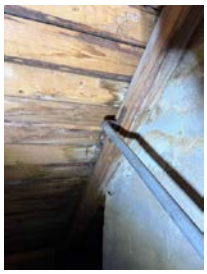
Beskrivelse

Taket har saltaksform med undertak av over/underliggende bord. Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Merkene vurderes å være av eldre karakter og antas å stamme fra forhold før taktekkingen ble skiftet i 2022.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens/tiltak:
Det ble ikke påvist forhold som med sikkerhet tilsier at merkene skyldes en aktiv lekkasje. Områdene bør likevel holdes under observasjon, og ved tegn til nye eller økende fuktmerker anbefales nærmere undersøkelser.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning. Bordkledning på sørveggen er skiftet med ny panel , vinduk osv i 2025.
Det gjenstår å overflatebehandle kledningen på sørveggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Råteskade på kledning i forbindelse med balkong.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår med ett lags glass og varevindu.

Det anbefales utskifting av de eldste vinduene, da disse har nådd en alder hvor det må påregnes redusert gjenværende levetid og økt vedlikeholdsbehov. Nyere vinduer vil i tillegg normalt ha vesentlig bedre isolasjonsevne og kan bidra til redusert varmetap og bedre energieffektivitet.

Det må påregnes at normal bruk og naturlig aldring kan medføre slitasje over tid, herunder behov for vedlikehold som overflatebehandling og eventuell utskifting av enkelte komponenter.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Utvendig omramming ligger stedvis ned på vannbrettbeslag, hvor det er anbefalt med dreneringsspalte på ca 6 mm.
- Flere vinduer mangler hasper, slik at de innvendige vindusrammene ikke kan lukkes og festes på tilfredsstillende måte.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Konsekvens/tiltak:

Manglende hasper reduserer vinduenes funksjonalitet. Det anbefales å montere nye hasper/beslag slik at vinduene kan lukkes og festes som tiltenkt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har 2-lags vinduer med rammer av tre fra 2025 på sørveggen samt ett vindu mot vest ved terrassedør.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør med ett lags glass fra byggeår, malt balkongdør fra byggeår med ett lags glass og varedør til balkong.
Det må påregnes at normal bruk og naturlig aldring kan medføre slitasje over tid, herunder behov for vedlikehold som overflatebehandling og eventuell utskifting av enkelte komponenter.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råte og skader på balkongdør.

• Det er påvist sprekk i glassfeltet på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak:
Skadene medfører redusert funksjon og tetthet, samt fare for videre skadeutvikling. På bakgrunn av skadeomfanget bør utskifting av balkongdøren påregnes.

• Konsekvens/tiltak:
Skaden kan utvikle seg videre og medføre redusert sikkerhet og isolasjonsevne. Det anbefales utskifting av det skadede glasset , eller utskifting av ytterdør da denne har nådd en alder som tilsier at denne har forkortet levetid, samt har dårligere isolasjonsevne enn nyere dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Fabrikkmalt terrassedør i tre med 2 lags glass fra 2025.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i tre tekket med sink/kobberplate med rekkverk av metall.
Det er under befaringen festet en presenning over balkong som midlertidig tetting pga lekkasje i tettesjikt. Det er synlige råteskader fra utvendig side.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist funksjonssvikt i tettesjiktet. Dette innebærer at det vanntette sjiktet, som skal beskytte underliggende bygningsdeler mot fukt- og vanninntrengning, ikke fungerer som forutsatt.

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Treterrasse på ca 17 m2 med utgang fra stue med impregnerte gulvbord og panelt rekkverk.

Frittstående terrasse med impregnerte gulvbord og rekkverk på ca 25 m2.

Noe overflatebehandling kan være påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk er ca 60 cm.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra terrasse til terreng.
Betongtrapp belagt med skiferheller ved inngangsparti med rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er av furu og gulvbelegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det registreres betydelig slitasje på enkelte overflater, herunder stedvis på furugulv. Det er også påvist løse og vinylfliser.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens/tiltak:
Forholdene er i hovedsak av bruksmessig og estetisk karakter, men løse/skadede vinylfliser kan utvikle seg videre. Vedlikehold og lokal utbedring eller utskifting av skadede overflater bør påregnes.

Merknad:
Eldre vinylfliser kan i enkelte tilfeller inneholde asbest. Dette er ikke undersøkt nærmere. Ved eventuell fremtidig utskifting eller fjerning kan det være hensiktsmessig å avklare materialinnholdet på forhånd.



TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med tapet og malte plater. Himlinger med malte plater og trepanel.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens/tiltak:
Skadede og løse overflater bør utbedres. Før større overflatearbeider igangsettes anbefales det å kontrollere at konstruksjonene er tørre og at det ikke foreligger pågående fuktinntrengning. Omfanget av nødvendig utbedring må vurderes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 etg og loftsetasje, mellom 1 etasje og kjeller er det plasstøpt dekke, støpt gulv mot grunn i kjeller.
Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.
Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

1 Etasje:
I stue registreres høydeforskjell på ca 12 mm målt gjennom hele rommet.
På kjøkken registreres høydeforskjell på ca 10 mm målt gjennom hele rommet.

Loftsetasje:
I soverom rett frem fra trapp registreres høydeforskjell på ca 10 mm målt gjennom hele rommet.
På soverom til venstre for trapp registreres høydeforskjell på ca 10 mm målt gjennom hele rommet.

I trappegang registreres høydeforskjell på ca 12 mm målt gjennom hele rommet.
I kjellerstue registreres høydeforskjell på ca 22 mm målt gjennom hele rommet.

Radon

Beskrivelse

Det er foretatt radonmålinger i 2026, høyeste årsmiddelverdi 59 BQ/m3 det var ikke krav til radonsperre ved oppføring av bygningen
I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m3 .
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon i følge radonkart.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe som er innvendig pusset og malt.
Påkoblet en eldre Ulefos vedovn på kjøkken.
I kjellerrom er det påkoblet en gammel ovn fra Aardals brug.
I tillegg er det påkoblet en eldre oljeovn i kjeller.

Pipen har oppnådd en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet teoretisk levetid er oppbrukt. Dersom det ønskes en nærmere vurdering av

pipens tilstand og funksjon, anbefales det å kontakte lokalt feiervesen for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det registreres omfattende riss/sprekker i puss på pipe. I stuen er pipen helt eller delvis tapetsert, slik at overflaten ikke er tilgjengelig for fullstendig visuell kontroll. Tilkoblingen mellom ildsted på kjøkken og pipe fremstår som ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens/tiltak:
Forholdene bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson/feiervesen. Riss og sprekker bør vurderes og utbedres ved behov. Tapet på pipe bør fjernes der dette er nødvendig for kontroll og for å ivareta gjeldende krav. Tilkoblingen av ildstedet bør kontrolleres og utbedres forskriftsmessig før videre bruk.







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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu og betong. Veggene har panel, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt på yttervegg i rom omtalt som kjellerstue.

Det ble utført fuktsøk med fuktindikator på yttervegger av mur/betong, hvor det ble registrert forhøyede fuktindikasjoner. Målingene er veiledende og gir indikasjon på fukt i konstruksjonen, men fastslår ikke eksakt fuktinnhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det ble søkt etter fukt med fuktsøker på yttervegger av mur /betong og funnet forhøyede verdier

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.



Fuktmerker på yttervegg.



Saltutslag på vegg.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp, rekkverk av stående spiler.
Til kjeller og ved utvendig kjellernedgang er det støpt trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens/tiltak:
Forholdet medfører redusert personsikkerhet, særlig for mindre barn. Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket dersom det ønskes sikkerhetsnivå i samsvar med dagens krav.
- Konsekvens/tiltak:
Forholdet innebærer et avvik fra dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å forhøye rekkverket dersom det ønskes sikkerhetsnivå i samsvar med dagens krav.
- Konsekvens/tiltak:
Manglende håndløper gir redusert støtte og sikkerhet ved bruk av trappen. Det anbefales å montere håndløper langs veggen.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport



trapp til utvendig inngang til kjeller



Trapp til kjeller.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige finérdører og panelte dører. I kjelleren er det i tillegg enkelte eldre dører med glassfelt.

Dørene er av eldre årgang og har normal alders- og bruksslitasje. På bakgrunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, og utskifting av enkelte dører kan etter hvert bli aktuelt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår og har ut fra alder oppnådd/overskredet forventet teoretisk levetid for flere av de opprinnelige konstruksjonene og overflatene. Veggene har malte plater, gulvet har vinylfliser og himlingen har malte plater. Rommet er innredet med servant nedfelt i innredning, gulvstående toalett og dusjkabinett.
Innredning og toalett er av nyere dato enn selve våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

• Våtrommet har flere registrerte feil, mangler og aldersrelaterte forhold. Rommet er fra en periode hvor det ikke var vanlig med membran/tettesjikt utført etter dagens prinsipper, og dagens krav til tettesjikt, tetteløsninger og fallforhold er derfor ikke oppfylt.

Det er blant annet registrert ca. 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør. Det er vindu innenfor definert våtsone ved dusjkabinettet. Rommet har elektrisk avtrekksvifte på vegg, men mangler tilfredsstillende tilluft, eksempelvis spalte under dør. Det registreres i tillegg omfattende sprekkdannelser i veggplater og himling.

Opplistingen er ikke uttømmende, men er ment å gi et overordnet bilde av registrerte feil, mangler og aldersrelaterte forhold ved våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Konsekvens/tiltak:
På bakgrunn av våtrommets alder, utførelse og registrerte forhold må det påregnes oppgradering/rehabilitering for å oppnå et våtrom med dagens forventede funksjon og sikkerhet mot fuktskader. Inntil eventuell rehabilitering bør videre bruk skje med hensyn til våtrommets alder og begrensninger.

Det anbefales full oppgradering/totalrenovering av våtrommet. Dette innebærer utskifting og dokumentert utførelse av:
-tettesjikt
-sluk og rørtilkoblinger
-fallforhold
-ventilasjon
-overflater og våtromsløsninger
Tiltak bør utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende regelverk

Konsekvens:
Manglende oppgradering kan over tid medføre:
-fuktinntrenging i konstruksjoner
-utvikling av skjulte fukt- og råteskader
-risiko for muggvekst og redusert inneklima
-følgeskader på tilstøtende bygningsdeler

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Støpejernsluk.

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking på soverom, i tilstøtende vegg mot dusj, som del av undersøkelsen. Hulltakingen avdekket ingen unormale forhold i konstruksjonen.
Det er videre gjennomført fuktsøk med fuktindikator av typen Protimeter MMS3 på våtrommet og tilstøtende konstruksjoner. Undersøkelsen viste ingen indikasjoner på forhøyet fukt eller andre avvik.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra byggeår.
Foliert benkeplate og benkebeslag med oppvaskkum av rustfritt stål med ett greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Sprutplate på vegg over komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist drypplekkasje fra avløpsrør i forbindelse med bruk av kjøkkenvask. Det registreres i tillegg omfattende rust/korrosjon på deler av røropplegget.

• Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har betydelig alders- og bruksslitasje. På bakgrunn av alder og generell tilstand må utskifting/oppgradering av kjøkkenet påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens/tiltak:
Lekkasjen medfører risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og bør utbedres. På grunn av rust/korrosjon anbefales samtidig en nærmere kontroll av røropplegget, og utskifting av berørte deler må påregnes.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført i kobber. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Vanninntaket er opplyst å være av nyere dato.

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert utover det som var synlig ved befaring. Skjulte føringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert.
Eventuell utvidet undersøkelse må utføres av kvalifisert rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner vurderes generelt som følger:
-Vannrør av kobber: 25–75 år, med anbefalt brukstid på ca. 50 år.
-Vannrør av plast (rør-i-rør-system): 25–75 år, med anbefalt brukstid på ca. 50 år.

Vurdering av restlevetid må ses i sammenheng med alder, utførelse, bruk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i støpejern. Avløpsledningen inn/ut av boligen er opplyst å være av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger).
Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i vinduer, og
avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på
eldre boliger, men er ikke etter dagens forskrifter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i kjeller.

Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte
tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Normalt forventet levetid for varmtvannsbereder er:
- Utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Det ble byttet innmat i sikringsskap og diverse arbeider på det elektriske anlegget ca 2008.
Det ble i følge samsvarserklæringen da lagt opp alle kurser på nytt, samt noen nye. Byttet alle brytere og stikk og etablert ny jording, jordspyd.
Videre ble det ble montert el billader i 2023.

Det elektriske anlegget er ikke gjenstand for fagkyndig kontroll i forbindelse med befaringen, og vurderingen er begrenset til en visuell gjennomgang av synlige og tilgjengelige komponenter. Skjulte installasjoner, koblingspunkter og intern oppbygning i sikringsskap er ikke kontrollert.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Det er viktig at røykvarslere og slokkeutstyr til enhver tid er til stede, fungerer som forutsatt og vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger.

Generelt gjelder at en boenhet skal ha minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje. Varslerne skal dekke kjøkken, stue, området utenfor soverom og området utenfor tekniske rom, og alarmen skal kunne høres tydelig i alle oppholdsrom og soverom med lukkede dører.

Videre skal boenheten være utstyrt med minst ett egnet manuelt slokkeutstyr, eksempelvis pulver-, skum- eller vannapparat, som er tilgjengelig og kan benyttes ved brann i alle deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Brannslukkeapparat er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av byggegrunnen. Dette innebærer at eventuelle grunnforhold, som kan ha betydning for stabilitet og bæreevne, ikke er kartlagt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra byggeår, ca. 1958, og har på bakgrunn av alder overskredet normal forventet levetid. Det må derfor påregnes at dreneringen har redusert funksjon og effekt. Det er heller ikke registrert utvendig fuktsikring/grunnmursplast på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Ved ikke fungerende drenering og fuktsikring kan vann trenge inn gjennom grunnmuren.

Dette kan føre til fuktproblemer og muggvekst, som igjen kan påvirke inneklimaet.

For å unngå disse konsekvensene er det viktig å sørge for at dreneringssystemet på boligen er i fungerende stand. Dette innebærer blant annet regelmessig vedlikehold, reparasjoner og i noen tilfeller installasjon av nye dreneringssystemer for å sikre at vannet blir effektivt ledet vekk fra bygningen.
Tiltak for å kunne forbedre problemet med kapillært oppsug er å etablere fuktsperre mot grunn, men dette er sjelden en enkel operasjon.
Det er også lurt å være oppmerksom på terrengnivået rundt huset og sørge for at terrenget heller bort fra bygningen for å minimere risikoen for vanninntrenging.

- Konsekvens/tiltak:

Forholdene medfører økt risiko for fuktbelastning og fuktinntrengning i konstruksjoner mot terreng. Det må påregnes utskifting av dreneringen og etablering av tilfredsstillende utvendig fuktsikring. Ved eventuell utbedring bør grunnmuren samtidig kontrolleres og nødvendige tiltak vurderes.

- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Årstall: 1958 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er observert sprekker og riss i grunnmuren. Omfang og årsak til disse skadene er ikke nærmere vurdert, men de kan ha sammenheng med naturlige setninger, belastninger eller fuktpåvirkning over tid.

Tilstandsrapport







TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak som normalt opparbeidet. Det er ikke registrert vesentlige terrengmessige forhold ved befaringen som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen. Det anbefales generelt at terrenget har fall bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen og ikke gir unødig fuktbelastning mot fundamenter og grunnmur.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det antas at det er nedgravd en oljetank i stål.

Vurdering av avvik:

• Det antas å være en nedgravd oljetank på eiendommen. Det er i tillegg registrert dagtank i kjeller etter tidligere oljefyringsanlegg. Fra 2020 ble det innført forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger.

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger ikke opplysninger om tilstand, størrelse eller eventuell sanering av den antatte nedgravde oljetanken.
Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere. Dersom tanken fortsatt er nedgravd og ikke er forskriftsmessig fjernet eller fylt, skal dette følges opp i henhold til forurensningsforskriften.

Eier/interessenter bes kontakte kommunen eller relevant miljømyndighet for å avklare status og nødvendige tiltak.

Tanker som ikke er i bruk skal enten fjernes eller tømmes og fylles med masser, og dette skal dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til terrasse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig på trapp til kjeller.

• Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Brannslukkeapparat er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Rekkverk er ca 60 cm.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Konsekvens/tiltak:
Forholdet medfører redusert personsikkerhet, særlig for mindre barn. Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket dersom det ønskes sikkerhetsnivå i samsvar med dagens krav.

• Konsekvens/tiltak:
Forholdet innebærer et avvik fra dagens sikkerhetsnivå. Det anbefales å forhøye rekkverket dersom det ønskes sikkerhetsnivå i samsvar med dagens krav.

• Konsekvens/tiltak:
Manglende håndløper gir redusert støtte og sikkerhet ved bruk av trappen. Det anbefales å montere håndløper langs veggen.

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

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

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

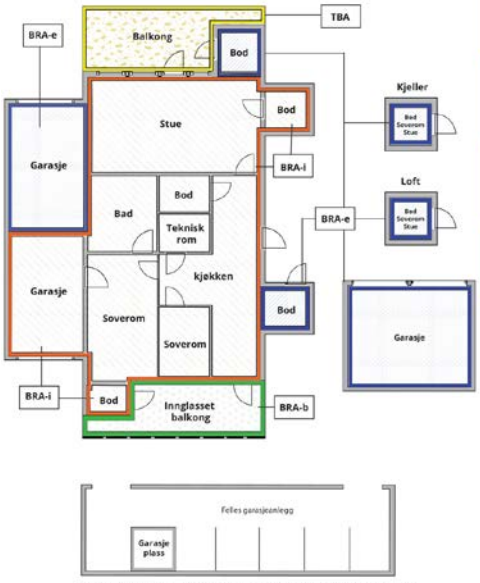
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	81			81	17
Loftsetasje	54			54	4
Kjeller	78			78	
SUM	**213**				**21**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	2 stuer, kjøkken, bad, vindfang, trapperom, soverom		
Loftsetasje	3 soverom, bod, gang		
Kjeller	Matbod, trapperom, kjellerrom, kjellerstue, verksted, gang		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).
Takhøyde i kjeller er noe varierende men er målt til ca 2 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er fremlagt tegninger for boligen, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens rominndeling. samt tilbygget vindfang ikke er tegnet inn. Det er ikke fremlagt tegninger for kjelleretasjen som dokumenterer dagens planløsning og bruk av rommene. Rommet som i rapporten omtales som kjellerstue, fremstår ikke dokumentert bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel/oppholdsrom. Vinduet i rommet fremstår også som begrenset i størrelse, og det er usikkert om krav til blant annet dagslys for rom til varig opphold er tilfredsstilt.

Det er ikke foretatt nærmere kontroll av byggesaksforholdene. Ytterligere undersøkelser hos kommunen anbefales for å avklare godkjent bruk og eventuelle krav til rommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		60		60	
SUM		**60**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Kenneth Talberg Gulbrandsen	Takstingeniør
	Arne Asprusten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	96	87		0	1849.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trondheimsvegen 130

Hjemmelshaver

Asprusten Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Trondheimsvegen på Råholt i Eidsvoll kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og noe landbruk og har nærhet til dagligvarehandel, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Det er kort kjøreavstand til Råholt sentrum og Thon senter Eidsvoll, samt Eidsvoll Verk stasjon med togforbindelser mot blant annet Oslo og Gardermoen.
Området har gode forbindelser til hovedveinettet via Trondheimsvegen og E6. Det er også tilgang til tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Flat tomt som er opparbeidet med plen, frukttre, bærbusker og beplantninger.
Tomten er noe gjengrodd på vestsiden mot boligen.
Gruset innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger om tinglyste forhold er ikke hentet inn.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår med vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Garasje fundamentert med støpte såler.
Ringmur av betong/stein.
Yttervegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med panel.
Saltak tekket med asfalt takbelegg.
Renner og nedløp av stål i lakkert utførelse.
1 lags vindu.
Panelte sidehengslet porter.
Innvendig bordgulv og jordgulv.

Vedlikehold:
Dette er kun en enkel bygningsbeskrivelse.
Garasje er ikke vurdert på tilstandsnivå.

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
Plantegninger	19.08.2026	Plantegninger utarbeidet av undertegnede.	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse		Oppdragsbekreftelse sendt ut fra undertegnede	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.08.2026	Diverse kommunal informasjon.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.08.2026	Egenerklæring utfylt av selger.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

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.

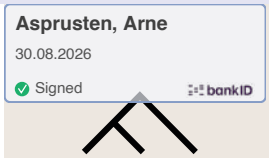
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- 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



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

Arne Asprusten

Boligen

Trondheimsvegen 130
2070 Råholt

3240-96/87/0/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?: 2018

Firmanavn: Stenberg & Emilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør kaldtvann, inkl. tilkobling og avløp fra vaskemaskin, samt skiftet kran, servant og klosett på bad. I tillegg nytt inn- og uttak til oppvaskmaskin på kjøkken. Før 2010: Badekar erstattet med dusjkabinett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

- Fuktskade i 2. et. rundt pipe og ved vinduer på vegg mot sør.
- Fuktskade på/ved luftebalkong/tak vindfang (vegg mot nord).
- Fukt/mugg i kjellerbod under vindfang.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Eidsvoll Tak og Håndverkstjenester AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tak skiftet - se pkt 5. under.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Rune´s Bygg og Eiendom AS

   Beskrivelse av arbeidet: Vinduer skiftet - se pkt. 5 under.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt over plastpresenning og tettet for å skjerme balkong/ tak vindfang mot ytterligere nedbør.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Eidsvoll Tak og Håndverkstjenester AS

Beskrivelse av arbeidet: Hustak skiftet (NB! ikke over vindfang og kjellernedgang): Ny takstein, underlagspapp, sløyfer og lekter, stigetrinn. Nye takrenner komplett med nedløp. Nye vindskier. Samt montert heldekkende pipehatt og luftehatt.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rune´s Bygg og Eiendom AS

Beskrivelse av arbeidet: Yttervegg mot sør: Skifte av panel og vinduk, isolering, samt skifte av 4 stk vinduer. Yttervegg mot øst (del mot veranda): Skifte av terrassedør og ett vindu.

---

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

• **Ja**

- Sprekk i glass på vindu på soverom 1. et., samt større skade på vindusramme
- Sprekk i glass i vindu på inngangsdør.
- Fuktskade/kondens på vindu og balkongdør på hovedsoverom 2. et.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Eidsvoll Tak og Håndverkstjenester AS

Beskrivelse av arbeidet: Garasjetak skiftet: Ny takpapp, nye takrenner komplett med nedløp og nye vindskier.

---

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

• **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?

• **Ja**

Fukt og mugg i kjellerbod under vindfang.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

- Fukt og mugg i kjellerbod under vindfang.
- Balkonggulv (= tak vindfang) svekket, sannsynlig råte.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Stenberg & Emilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert tilbakeslagsventil og trykkreduksjonsventil, samt vannmåler for automatisk avlesning. I tillegg til tilkobling til kommunens nye vann- og avløpsanlegg (Ladderud til Kiwi Dal) gjennomført i regi av Eidsvoll kommune v/ leverandør Brødrene Nordahl .

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Utetthet rundt røykrørsinnføring ved ovn på kjøkken, trenger å skiftes.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Ja**

Gammelt fyringsanlegg i boligen og intet minne om at noen oljetank er gravd opp indikerer at det er nedgravd en oljetank på eiendommen.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- **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?: 2008

Firmanavn: BAS Maskinutleie AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg oppgradert med nye kabler, kontakter og automatsikringer. 2023: el-billader installert

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Terrasse på østside noe utvidet og platting oppført på sørside av bolig.

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Radonmåling gjennomført feb.- apr. 2026 med høyeste årsmiddelverdi 59 Bq/m3 og høyeste måleverdi 74 Bq /m3 som resultat.

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

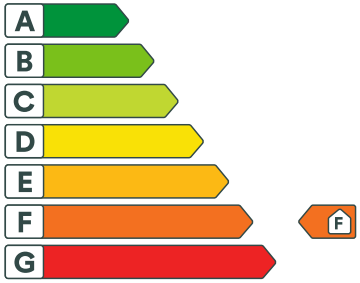
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse	
Trondheimsvegen 130, 2070 RÅHOLT	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343230**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **151622127**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **87**
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 **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **213,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **138,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
352,65



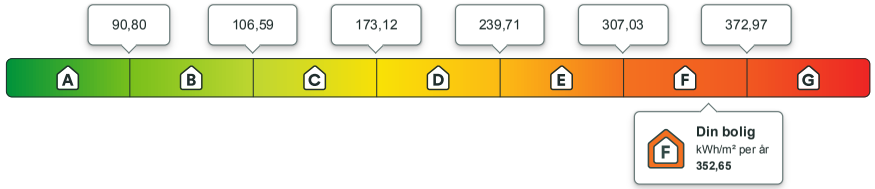
Trondheimsvegen 130, 2070 RÅHOLT

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
59 768,41	**433,10**

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



Trondheimsvegen 130, 2070 RÅHOLT

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**



Trondheimsvegen 130, 2070 RÅHOLT

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

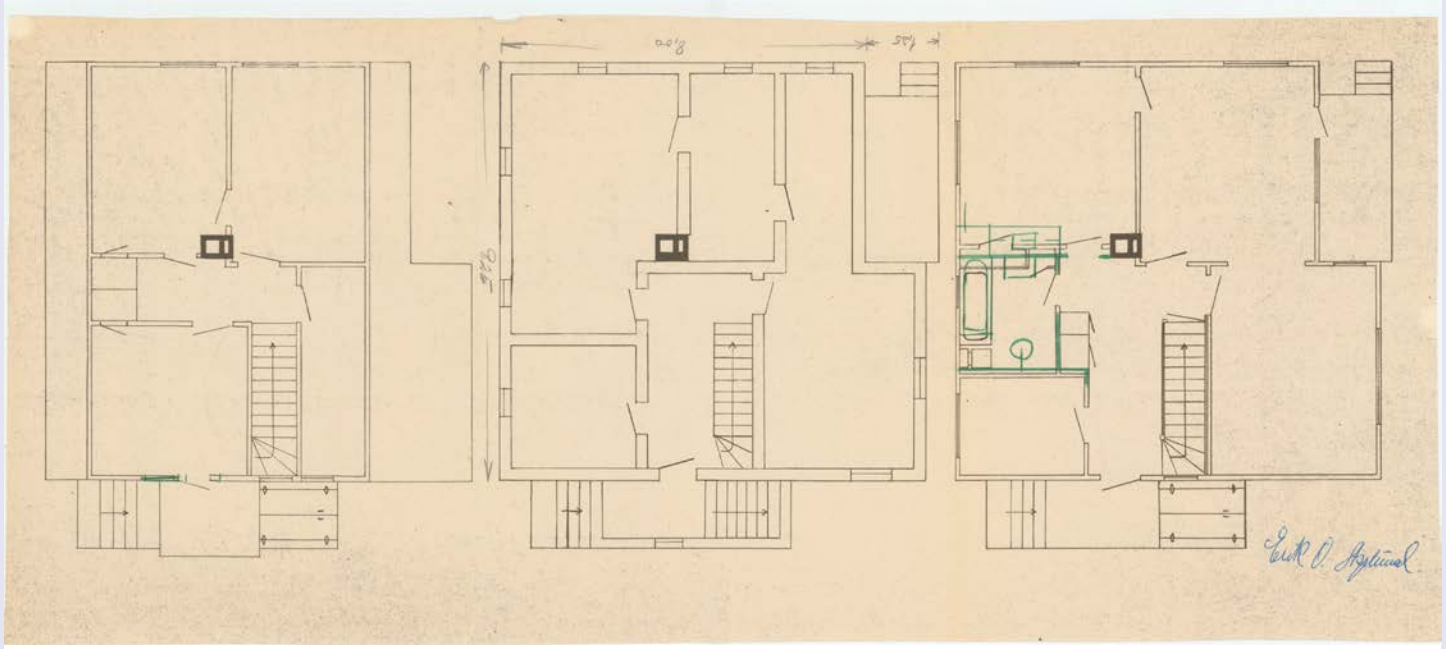
Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

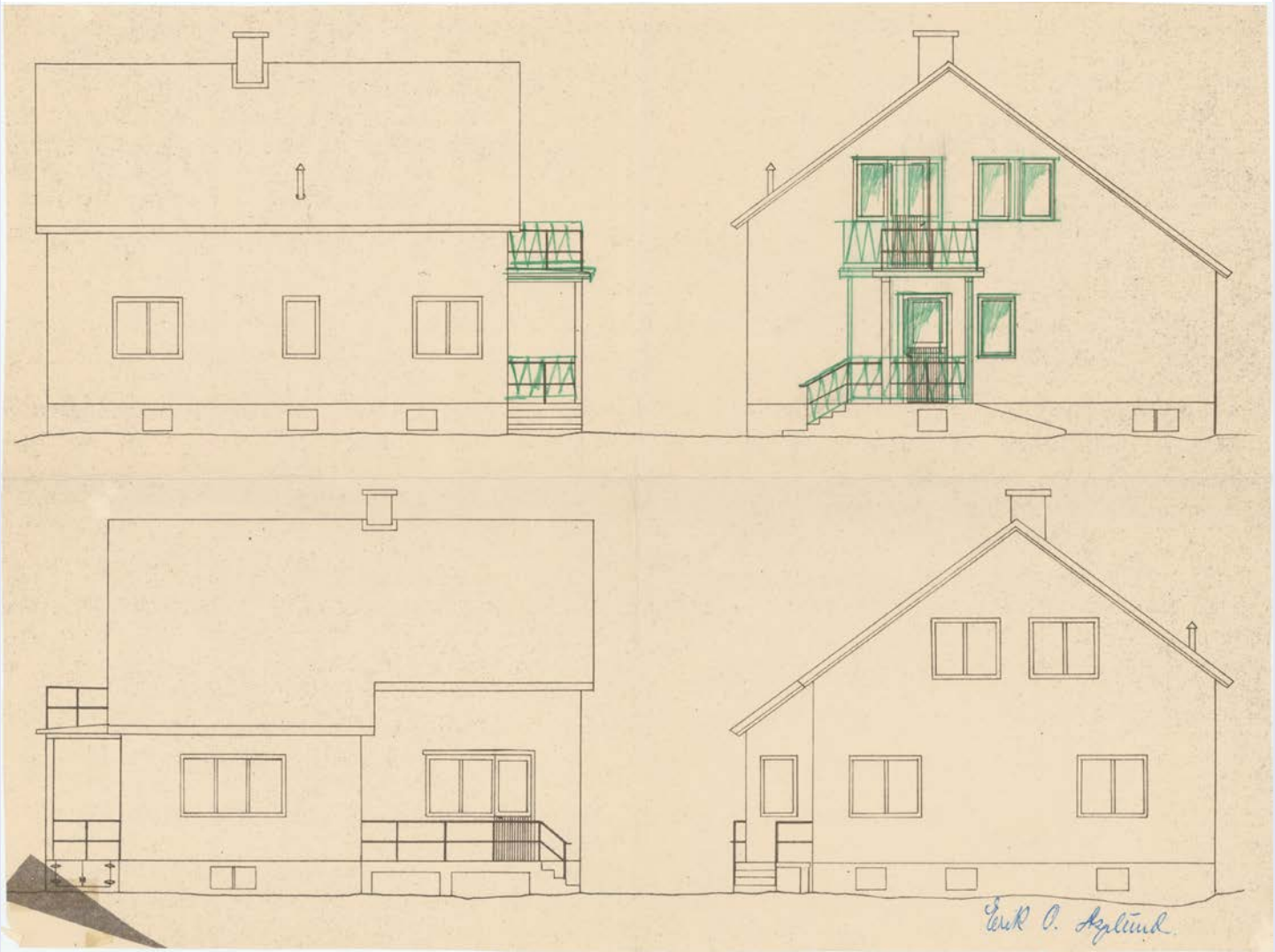
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

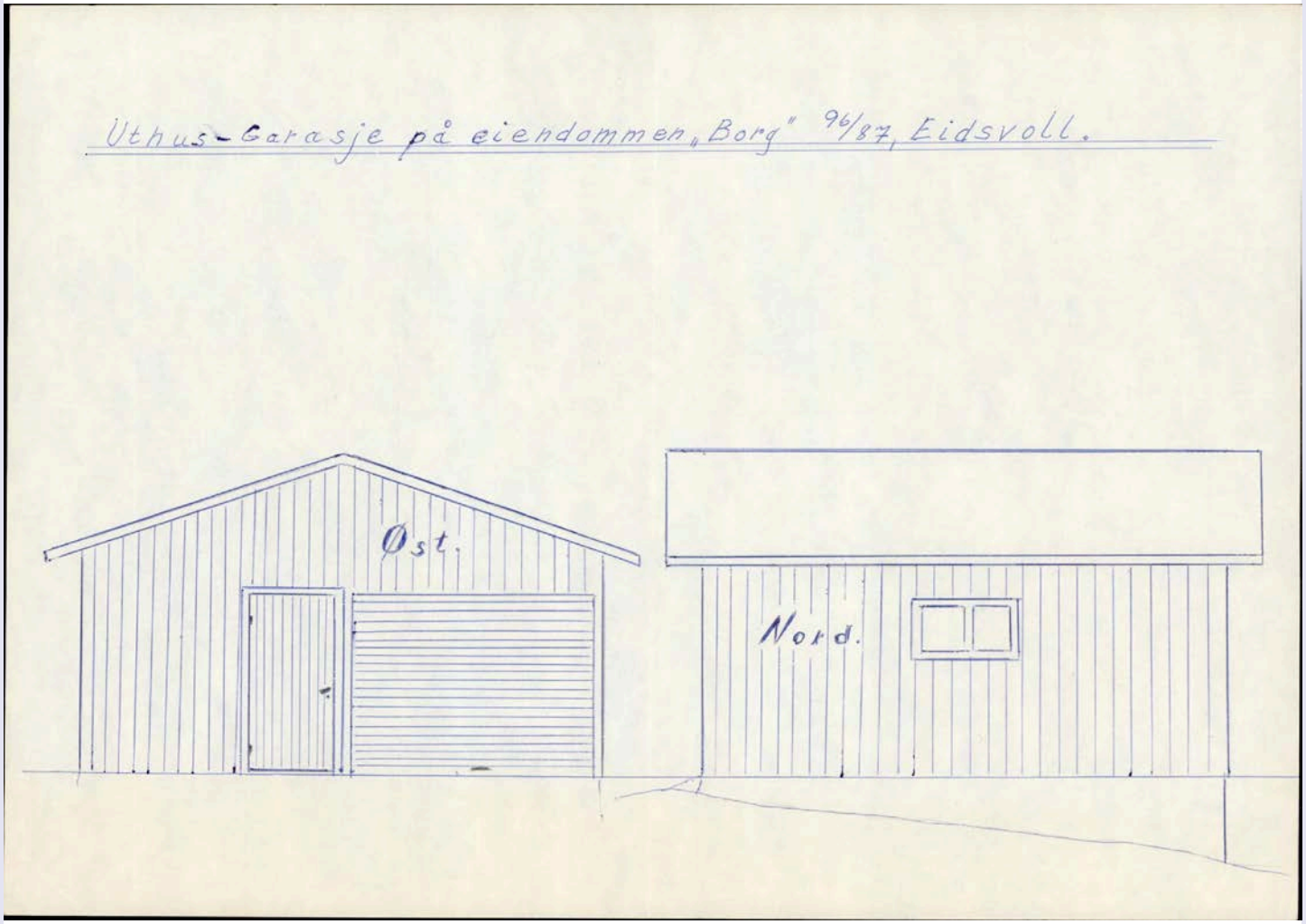
Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

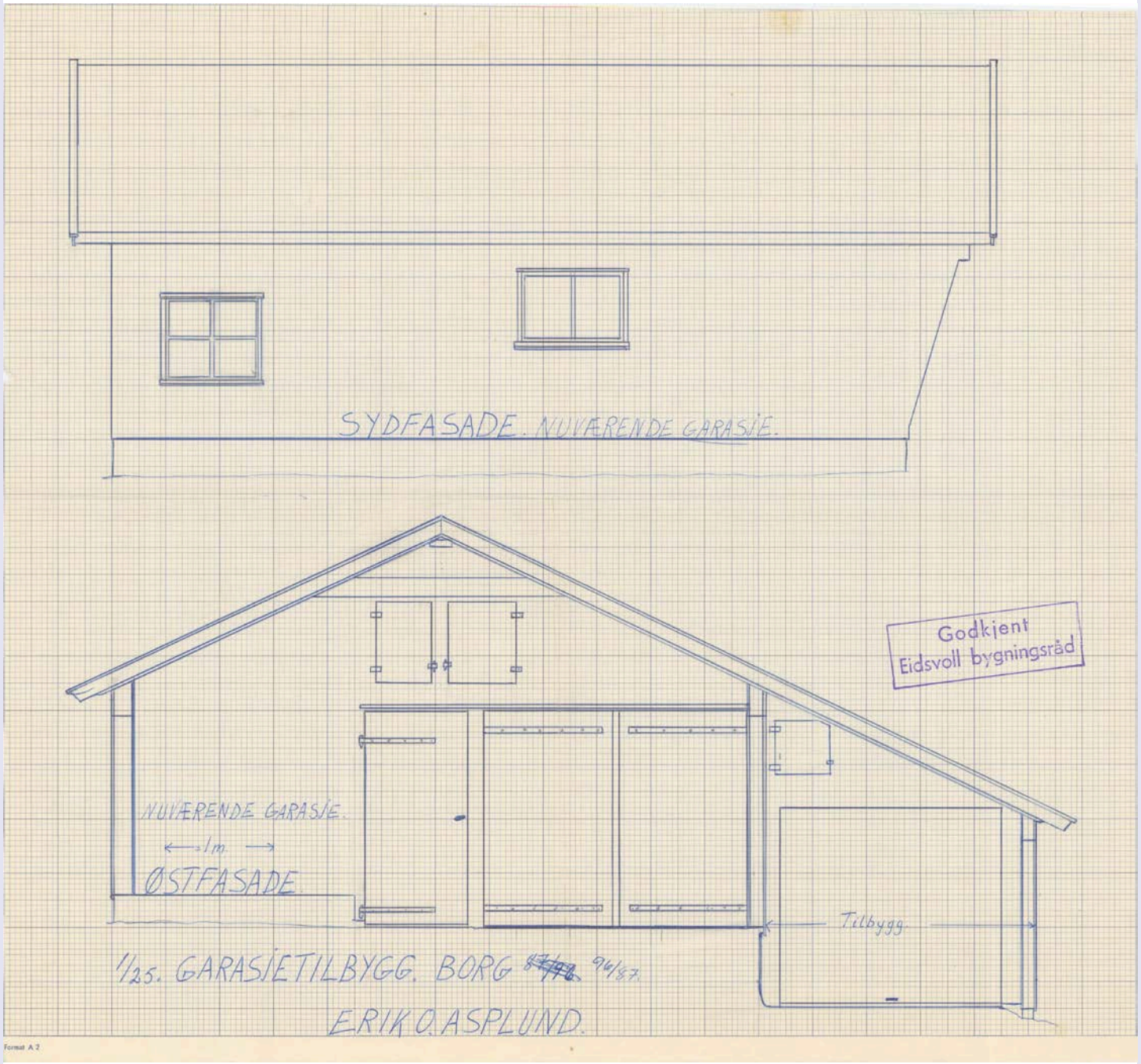
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og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

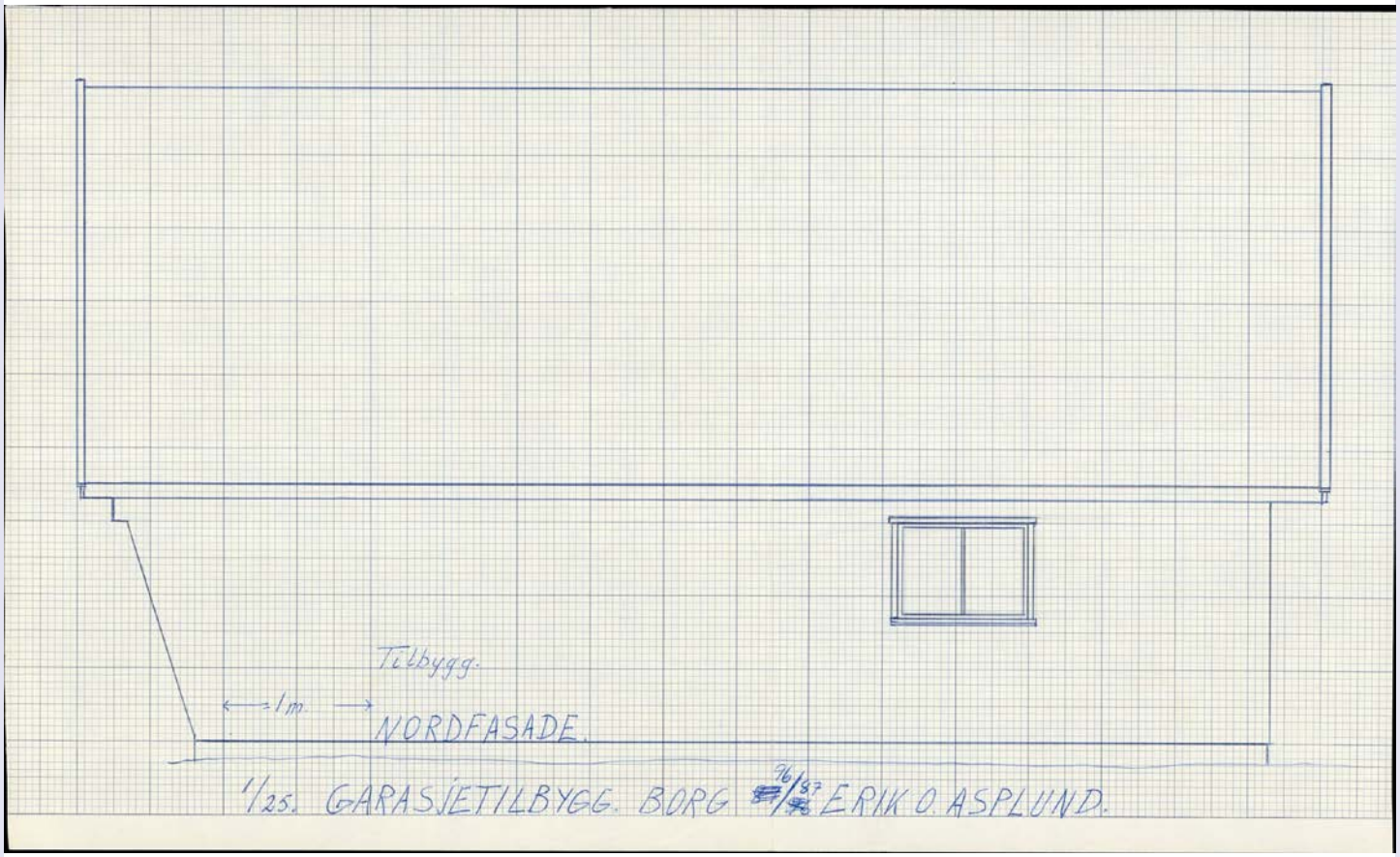


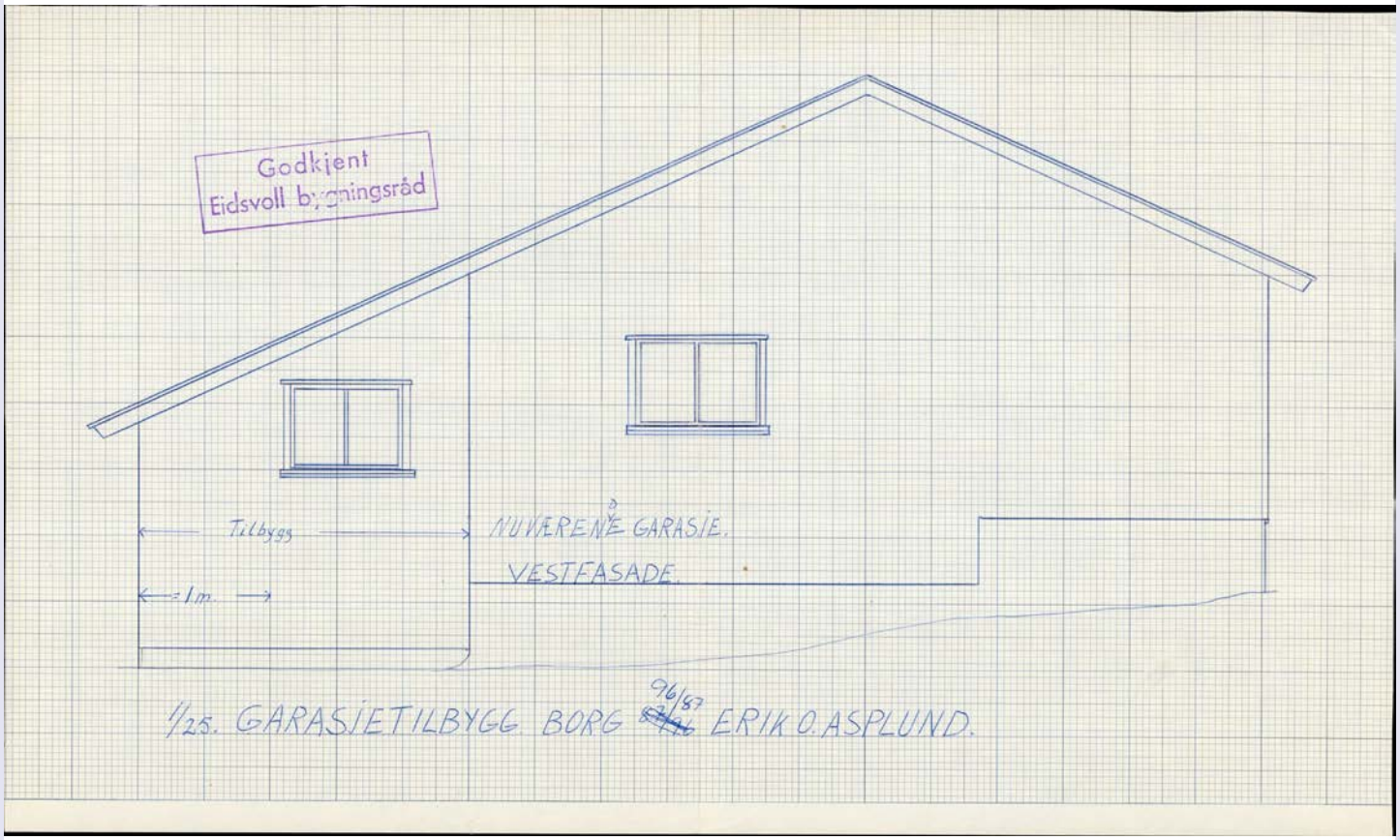

Erik O. Asplund

Uthus - Garasje på eiendommen „Borg" 96/87, Eidsvoll.




SYDFASADE. NUVÆRENDE GARASJE.
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
NUVÆRENDE GARASJE.
←1 m.→
ØSTFASADE.
Tilbygg.
1/25. GARASJETILBYGG. BORG 96/87.
ERIK O. ASPLUND.
Format A 2


Tillbygg.
1 m.
NORDFASADE.
1/25. GARASJETILBYGG. BORG 76/57 ERIK O. ASPLUND.


Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
Tilbygg
1m
NÅVERENDE GARASJE.
VESTFASADE.
1/25. GARASJETILBYGG. BORG 96/87 ERIK O. ASPLUND.

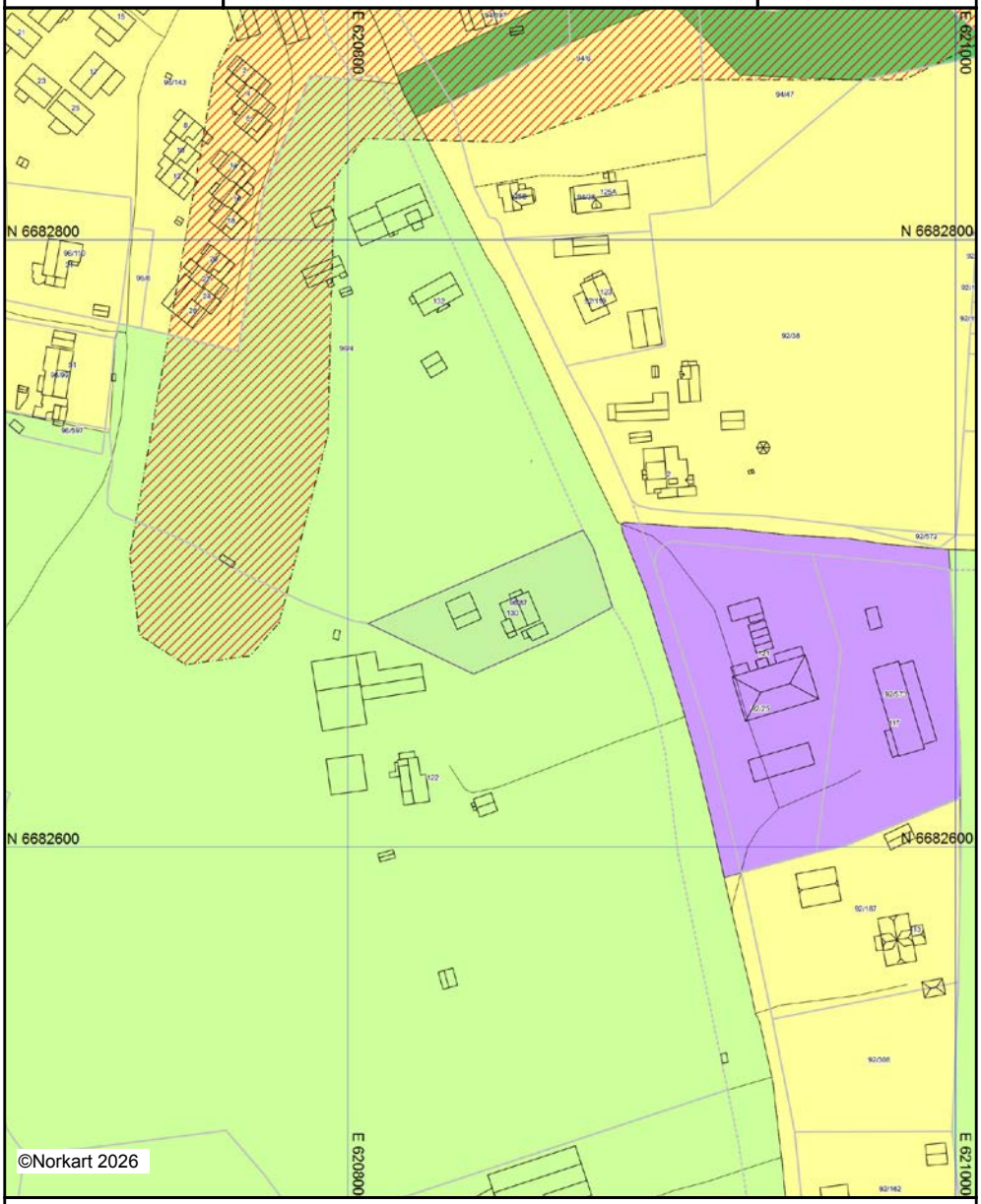
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/87
Adresse: Trondheimsvegen 130
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:2000

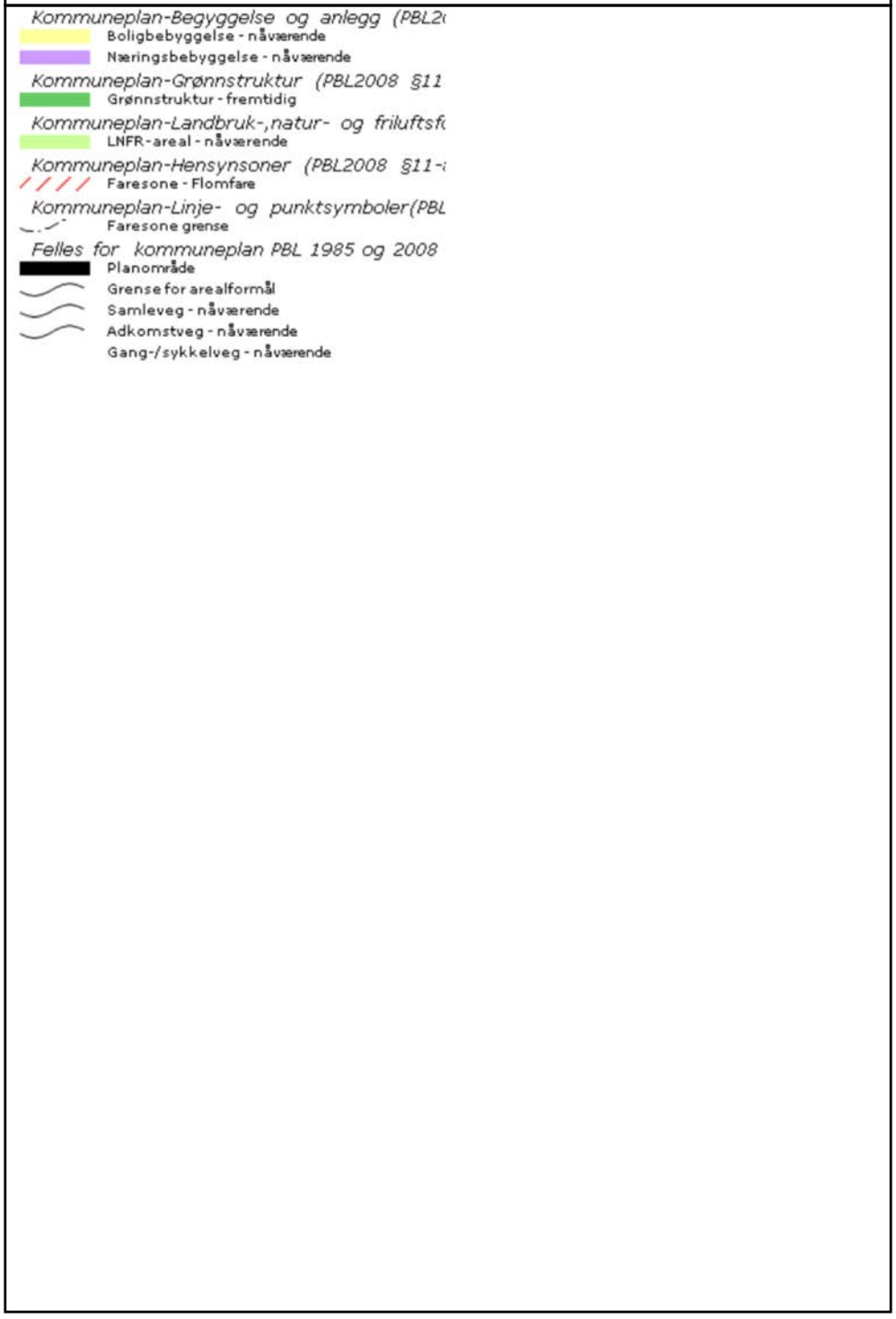
N

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



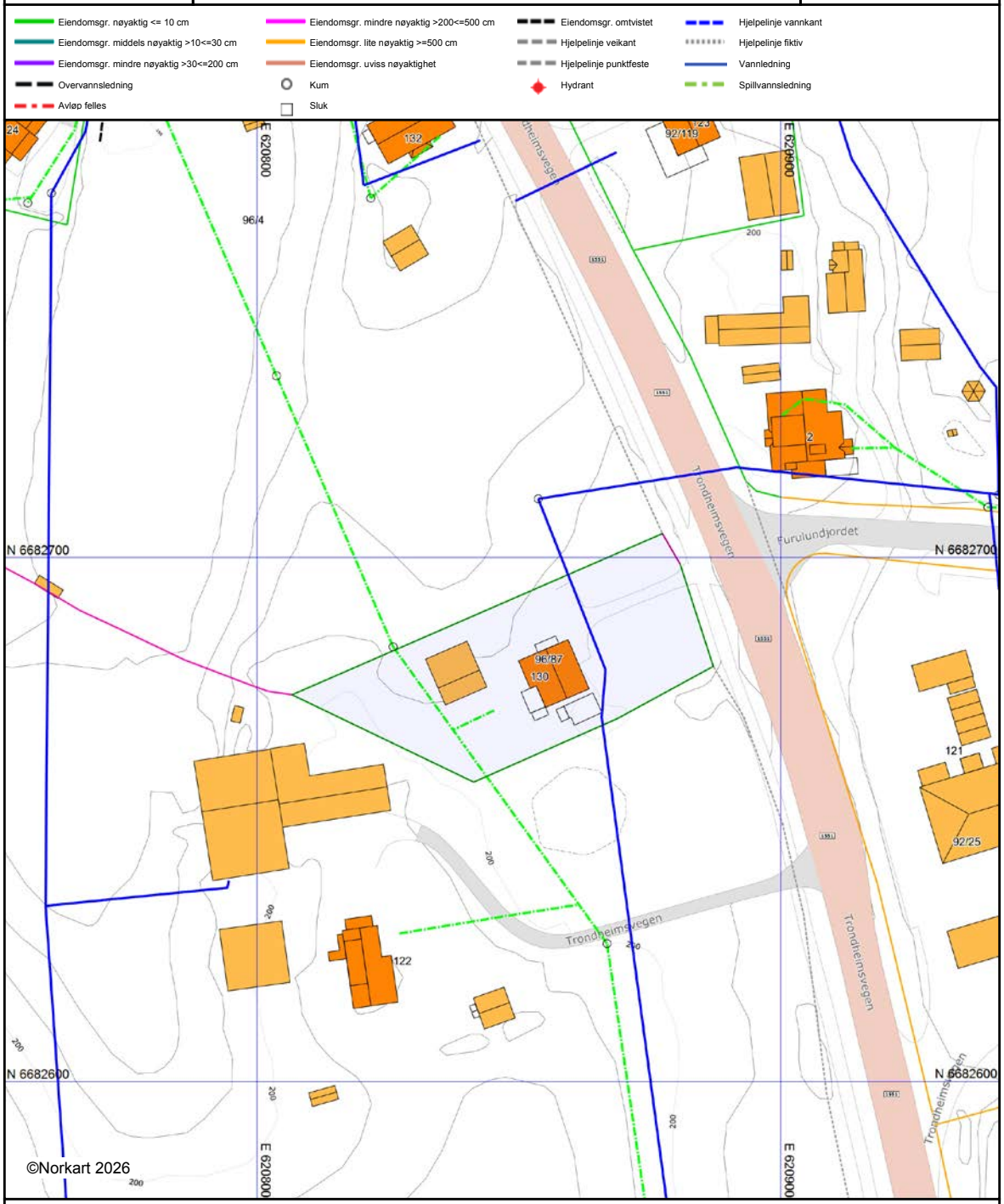
Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/87
Adresse: Trondheimsvegen 130
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

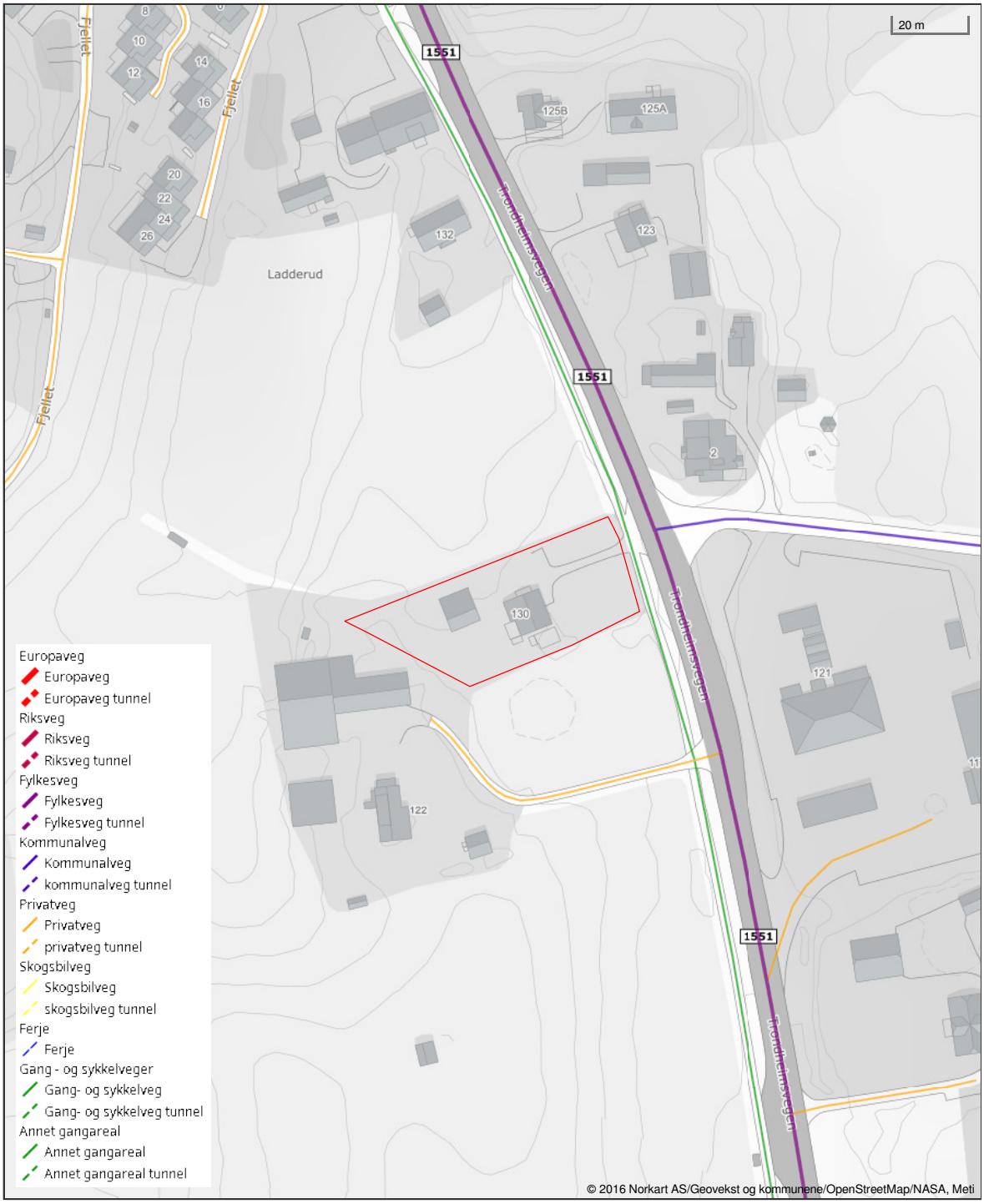
UTM-32



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

Utskriftsdato: 19.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 96/87//



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

Utskriftsdato: 19.08.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trondheimsvegen 130, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
69337025	1915	31.12.2025	Stipulert forbruk	173

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.08.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trondheimsvegen 130, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 883,92 kr
Eiendomsskatt	4 235,20 kr
Feiing	526,40 kr
Renovasjon	5 524,00 kr
Vann	7 403,04 kr
Sum	**27 572,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	1 415,25 kr
Avfallsbeholder 140 L.	25%	1 STK.	3831.00	1/1	0 %	3 831,00 kr	2 873,25 kr
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	1 800,00 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	86.5 m^3	47.00	1/1	0 %	4 065,50 kr	4 065,50 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	86.5 m3	43.24	1/1	0 %	3 740,26 kr	3 740,26 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	149 m3	38.00	1/1	0 %	5 661,40 kr	4 246,05 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-74.5 m^3	47.00	1/1	0 %	-3 501,50 kr	-3 501,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-74.5 m3	43.24	1/1	0 %	-3 221,38 kr	-3 221,38 kr
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	1 239,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	228,01 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	86.5 m^3	34.00	1/1	0 %	2 941,00 kr	2 941,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	86.5 m3	31.28	1/1	0 %	2 705,72 kr	2 705,72 kr
Manglende avlesning	15%	1 stk	952.00	1/1	0 %	920,00 kr	920,00 kr
Forskudd vanngebyr	15%	149 m3	26.00	1/1	0 %	3 874,22 kr	2 905,66 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-74.5 m3	34.00	1/1	0 %	-2 533,00 kr	-2 533,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-74.5 m3	31.28	1/1	0 %	-2 330,36 kr	-2 330,36 kr
Feiegebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	238,50 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	238,50 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2111300 prom	1.80	1/1	0 %	3 800,00 kr	2 850,00 kr
					Sum	**26 831,86 kr**	**20 820,46 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Stempelmerke kr. 15,- CW Avskrift av dagbok nr. 3756/56 20/12
A 72

Nr. 41. a
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
11 -54.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Kaja Ladderud, i uskifte etter min mann Ole O. Ladderud, og födt *født* 18/6 1869 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til min datter Margit Asplund f. 2o/12 o7 og hennes mann Erik Asplund *født* 18/1 19o8 *(Datum og årstall)*

min/~~vår~~ eiendom Borg

g.nr. 96 *br.nr.* 87 *av skyld mk.* o,ol *i* Eidsvoll *herred*[1])

~~*matr.nr.*~~ *i* [1])

~~*for en kjøpesum stor kr.*~~

~~*som er avgjort på anforet måte.*~~

Eiendommens (tomtens) verdi er kr.12oo,oo - tolv hundre -.

Gjerdeplikten mot hovedböllet bruks nr.4 påhviler eieren av Borg.

Undertegnede selgerens sönn Paul Ladderud samtykker i skjötningen.

Vend.

Eidsvoll den desember 1956.

Paul Ladderud. Kaja Ladderud.
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at fru Kaja Ladderud og Paul Ladderud har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Ole N. Ladderud. Oskar N. Ladderud.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Oppmålingsattest 29/12.56.

Stpl med kr. 660,-

Avskrift av dagbok nr. 7065 13/9.74
Vedlegg til A 159.

S k j ø t e .

Undertegnede, Margit Asplund, f. 20.12.1907, og Erik O. Asplund, f. 18.1.1908, overdrar og skjøter herved til vår datter, Jane Asprusten, f. 9.12.1949, vår eiendom Borg, gnr. 96, bnr. 87 i Eidsvoll.

Overdragelsen skjer som gave. Eiendommens verdi settes til kr. 64.000,oo - sekstifiretusen kroner - som er skattetakst. Gavemottakeren overtar samtidig pantegjeld, stor kr. 40.000,oo - førtitusen kroner - til Liv Asplund, f.20.10.194[illegible].

For sin levetid forbeholder Margit og Erik O. Asplund seg vederlagsfritt full disposisjonsrett over eiendommen med hage. Denne rettighet settes til årlig verdi kr. 2.000,oo - totusen kroner.

Eidsvoll, den 5. september 1974.

Margit Asplund. Erik O. Asplund.

Det bevitnes herved at Margit og Erik O. Asplund i mitt påsyn egenhendig har undertegnet ovenstående skjøte og at begge erover 20 år.

Eidsvoll, den 5. september 1974.

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
Trondheimsvegen 130, 2070 RÅHOLT
Gnr 96, bnr 87, , i Eidsvoll kommune.
Oppdragsnr. 6035260325

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 6035260325
Sist oppdatert 09.10.2026

Lasse Wicklund Kristiansen
eiendomsmegler

Telefon: 908 48 034
E-post: lasse.kristiansen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet