





Velkommen til

# Flesviklia 8 og 10, 2093 Feiring

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Flesviklia 8 og 10,
# 2093 Feiring

# Innholdsrik enebolig over to plan med hyggelige uteplasser | Garasje med elbillader | To romslige tomter | Barnevennlig

Dette er en innholdsrik enebolig med en barnevennlig beliggenhet i Feiring. Boligen går over to plan og i 1. etasje finner du en gang, bod, bad, kjøkken, stue og to soverom. Videre i underetasjen har boligen vindfang, hall, vaskerom, bad, to bodrom og et soverom. Tomten er pent opparbeidet med hyggelige uteplasser og en nydelig hage med god boltreplass for hele familien. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med nærhet til barnehager, skoler og dagligvare. Feiring ligger langs Mjøsa og byr på flotte naturområder med muligheter for turer og rekreasjon gjennom hele året.

- To romslige tomter
- Peisovn og to varmepumper
- Terrasse på 29 m² og platting på 42 m²
- Stor og pent opparbeidet hage
- Integrert garasje med elbillader

Velkommen til visning!



# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



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

# Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 300 000 |
| Omkostninger | kr | 83 590 |
| Total pris inkl. omkostninger | kr | 3 383 590 |

| | |
|---|---|
| BRA Total/BRA-i | 197/161 m² |
| Antall soverom | 3 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Eiet |
| Tomtetype | Eiet |
| Byggeår | 1983 |
| Energikarakter | E |



# Informasjon om eiendommen

## Området

**Adresse**
Flesviklia 8 og 10, 2093 FEIRING

**Registerbetegnelse**
Gnr. 233, bnr. 150, ideell andel 1/1
Gnr. 233, bnr. 221, 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 åpen og landlig beliggenhet i Feiring i Eidsvoll kommune. Nærområdet består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og store naturområder. Her bor du i et rolig nærmiljø, samtidig som hverdagens nødvendigheter ligger i gangavstand fra boligen.

Fra eiendommen er det en kort vei til Feiring sentrum og de lokale servicetilbudene. Dagligvarehandelen gjør du på Coop Prix, som ligger en kort spasertur unna og har post i butikk. For barnefamilier er beliggenheten praktisk, med både Feiring aktivitetsbarnehage og Feiring skole for 1. til 10. trinn innenfor gangavstand. I tilknytning til skolen ligger Feiring idrettsanlegg, som tilbyr aktivitetshall og fotballbane for organisert idrett og lek.

For den friluftsinteresserte byr nærområdet på varierte turmuligheter gjennom alle fire årstider. Med Mjøsa like nedenfor er det kort vei til Årnesstranda for bading og opphold ved vannet om sommeren. I Feiringåsen og mot Skreikampen finner du et bredt nettverk av merkede turløyper, og om vinteren kjøres det opp skiløyper i skogsterrenget. Bygda har også samlingspunkter som forsamlingshuset Fløygir og det historiske Feiring jernverk langs Torgunrudelva.

Det er gode reiseforbindelser fra eiendommen. Nærmeste bussholdeplass ligger rundt 200 meter unna med ruter mot blant annet Eidsvoll og Minnesund. Med bil tar kjøreturen til Eidsvoll stasjon omtrent 25 minutter, hvor toget har hyppige avganger videre mot Lillestrøm og Oslo sentrum. Til Oslo lufthavn Gardermoen kjører du på rundt en halvtime, og via Feiringvegen har du grei adkomst ut på E6 og det sentrale veinettet.

**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: 161 m²
BRA - e: 36 m²
BRA totalt: 197 m²
TBA: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 62 m² Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, to bodrom og soverom.
BRA-e: 36 m² Garasje.

1. etasje
BRA-i: 99 m² Gang, bod, bad, kjøkken, stue og to soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
71 m² Terrasse og platting.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
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.

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

### Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

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

### Antall bad
2

**Byggemåte**
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.10.2026.

Integrert garasje:
Garasje med murte vegger og støpt gulv. Vippeport, påbegynt isolert noe av vegger.

Bygning:
Drenering og utvendig fuktsikring med synlig grunnmursplast langs deler av grunnmuren. Grunnmuren er av lettklinkerblokker og står på såleblokk under grunnmur av blokker. Front på grunnmur er kledd med limtegl. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasje.

Tak:
Taket er tekket med shingel. Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse. Beslag av metall. Valmet tak i trekonstruksjoner med prefabrikerte takstoler. Undertak av bord. Kaldloft er besiktiget fra luke pga manglende gangbane.

Pipe/Ildsted:
Det er elementpipe som er kledd med limtegl i stue. Påmontert peisovn i stue. Glassplate på gulv foran ovn. Det ble montert ny peisovn i 2023.

Vinduer:
Bygningen har 2-lags vinduer med rammer av tre fra byggeår. Ett blyglassvindu i stue. Det er skiftet glass i 3 stk vinduer på stue og vindu på vaskerom i ca 2018.

Dører:
Bygningen har malt ytterdør med sidefelt av glass, malt balkongdør i tre og skyvedør i stue med 3 lags glass fra byggeår. Innvendige dører av malte profilerte dører og malte og lakkerte finerdører. Dør med glassfelt mellom vindfang og hall.

Trapper/adkomst:
Malt tretrapp med liggende rekkverk og malt håndløper.

Terrasse:
Treterrasse/treplatting på ca 29 m² med utgang fra stue med impregnerte gulvbord og malt liggende rekkverk med bord. Platting på terreng med impregnerte gulvbord på ca 42 m². Platting er fra ca 2020.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er utført i kobber. Stoppekran er plassert i skap på vaskerom. Det er registrert en kveil med rør-i-rør-ledninger hengende på veggen i det ene bodrommet. Det er ikke undersøkt nærmere hva som er bakgrunnen for dette, men det antas at rørene er lagt opp med tanke på eventuell videreføring eller fremtidig bruk. Avløpsrør i boligen er utført i plast. Stakeluke i gulv på vaskerom. Varmtvannstanken er på antatt 150 liter og er bygget inn i en kasse på vaskerom.

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, kombinert med avtrekk på kjøkken. 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. Innmat i el skapet er skiftet ca 2014 i følge selger. Eget el skap i garasje samt elbillader.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Vaskerom underetasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har flere feil og mangler. Tettesjikt/tetteløsninger og fall til sluk er ikke etter dagens krav. Rommet har kun ventilasjon gjennom luftespalte til vindu. Overflater er oppsprukket osv. Opplistingen er ikke uttømmende, men ment å gi et overordnet inntrykk av registrerte feil og mangler ved våtrommet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det anbefales full oppgradering/totalrenovering av vaskerommet. 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.

- Bad underetasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har flere registrerte feil og mangler, og utførelsen fremstår stedvis som ufagmessig. Tettesjikt, tetteløsninger og fallforhold mot sluk tilfredsstiller ikke dagens krav. Det er blant annet registrert at gulvet i stor grad fremstår som flatt med lite eller ingen fall mot sluk både i og utenfor dusjsonen, omfattende bom i gulvfliser, løse fuger og sprekk i flis, våtromsplater med stedvis ufagmessig utførelse (blant annet manglende bunnprofil og mangelfull fuging/tetting i nedkant), manglende tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer, sluk som ikke har latt seg undersøke nærmere da det ligger en plastring under slukristen som ikke lot seg fjerne, kun naturlig ventilasjon med avvik ved himlingen rundt avtrekksåpningen, manglende tilluft, samt fuktskader på baderomsinnredningen. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. De samlede avvikene medfører betydelig usikkerhet knyttet til våtrommets vanntetthet og fremtidige funksjon. Mangelfulle tetteløsninger, utilstrekkelige fallforhold og ufagmessig utførelse øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Mangelfull ventilasjon kan i tillegg bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørking av våtrommet. På bakgrunn av omfanget og karakteren av de registrerte avvikene anbefales en fullstendig rehabilitering av våtrommet, slik at gulv, sluk, membran, veggkonstruksjoner og ventilasjon kan utføres i henhold til gjeldende krav og anerkjente løsninger. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader i konstruksjonene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er registrert klemskader på to av taknedløpene, samt noe avskalling av lakk på takhatt. Klemskadene kan medføre noe redusert kapasitet for bortledning av takvann. Det anbefales å kontrollere at nedløpene har tilfredsstillende funksjon. Utbedring eller utskifting kan vurderes ved behov. Forholdet ved takhatt vurderes i hovedsak å være av kosmetisk betydning, men manglende overflatebeskyttelse kan over tid medføre økt risiko for korrosjon. Det anbefales overflatebehandling ved behov som en del av normalt vedlikehold.

- Takkonstruksjon og loft | Det er registrert svertesopp/misfarging på undertaket, noe som indikerer fuktbelastning over tid. Det mangler stige til loftsluken, og det er registrert tydelige luftlekkasjer gjennom loftsluken, noe som tyder på mangelfull tetting. Det er observert tegn til mus på kaldloft. Luftlekkasjer gjennom loftsluken kan medføre at varm og fuktig inneluft transporteres opp på kaldloftet, med risiko for kondens og økt fuktbelastning på takkonstruksjonen. Over tid kan dette bidra til utvikling av svertesopp og fuktskader. Det anbefales å utbedre tettingen rundt loftsluken og montere egnet loftsstige for sikker adkomst.

Videre bør fuktforholdene på loftet følges opp, og ventilasjonsforholdene kontrolleres, da manglende ventilasjon kan føre til kondensproblematikk. Kontroll av lufting i raft bør gjøres for å sørge for tilstrekkelig lufting. Ytterligere undersøkelser av kaldloft anbefales.

- Yttervegger | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

- Vinduer | Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har oppnådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er økt risiko for svekkelse av isolerglassrutenes tetthet og isolasjonsevne som følge av naturlig aldring. Det er registrert at lufteventilen på vinduet i hallen mangler. Utvendig omramming ligger stedvis ned på vannbrettbeslag, hvor det er anbefalt med dreneringsspalte på ca. 6 mm. Med økende alder er det større risiko for punktering av isolerglassrutene, noe som kan medføre kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak, men utskifting av enkelte glassruter eller vinduer må påregnes over tid. Det anbefales å montere ny lufteventil for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Konsekvens med manglende dreneringsspalte på utvendig omramming kan være oppfukting av treverk som igjen kan føre til råteskader.

- Ytterdører | Det er registrert utvendige skader i treverket på balkongdøren fra soverommet. Videre er det påvist sprekker i glasset i sidefeltet ved ytterdøren. Skader i treverket på balkongdøren kan over tid medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nødvendig vedlikehold og utbedring av skadene. Sprekker i glasset på sidefeltet kan utvikle seg over tid og medføre risiko for ytterligere glassbrudd. Det anbefales å skifte den skadde glassruten.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er registrert betydelig slitasje på deler av terrassegulvet, med skadde gulvbord, grønske og stedvis flisete treverk. Rekkverket er utført med liggende bord som gir mulighet for klatring, og utformingen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsninger. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (ca. 88 cm høyt). Slitasje, oppsprekking og begynnende råteskader kan over tid medføre ytterligere nedbrytning av treverket og redusert levetid. Det anbefales rengjøring, overflatebehandling og utskifting av skadde eller råteskadede terrassebord etter behov. Rekkverkets utforming med klatremuligheter medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales å vurdere tiltak som reduserer klatremulighetene og ivaretar sikkerheten ved bruk av terrassen. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Innvendige gulvoverflater | Det er registrert diverse merker, skader og slitasje på innvendige overflater. Det mangler stedvis belistning og enkelte avsluttende arbeider. Laminatgulvet er flere steder lagt inntil eksisterende listverk, og det er registrert betydelige glipper og åpninger mellom vegg og gulv. Forholdene har i hovedsak estetisk betydning, men mangelfull legging av laminatgulvet kan medføre ytterligere åpninger i skjøter, bevegelser og økt slitasje over tid. Det anbefales å vurdere utbedring av gulvets avslutninger, samt ferdigstille manglende belistning.

- Innvendige vegger og himlinger | Det er stedvis registrert merker, hakk og sår i overflatene på vegger og himlinger. Forholdene vurderes i hovedsak som normal bruksslitasje og enkelte kosmetiske avvik. Avvikene har i hovedsak estetisk betydning og vurderes ikke å påvirke bygningsdelenes funksjon. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men lokal utbedring og overflatebehandling kan utføres etter behov.

- Rom under terreng | Det er registrert synlige tegn til fuktgjennomtrenging i ytterveggene på bodrommene. Ved bruk av fuktsøker er det registrert indikasjoner på forhøyet fuktnivå i

murkonstruksjonen. På bakgrunn av de registrerte forholdene vurderes det som sannsynlig at det også kan være fuktbelastning bak innkledde yttervegger. Disse konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt. Fuktgjennomtrenging kan over tid medføre fuktskader på innvendige overflater og innkledde konstruksjoner, med risiko for utvikling av mugg- og råteskader der det finnes organiske materialer. Det anbefales ytterligere undersøkelser, herunder åpning av innkledde yttervegger på utvalgte steder, for å avklare fuktforholdene og eventuelle skjulte skader. Behovet for utbedring av drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes på bakgrunn av undersøkelsene.

- Innvendige dører | Det er registrert at dør til bodrom mangler dørhåndtak på innsiden, dør til soverom i 1. etasje klyper i karm ved åpning og lukking, dør til ett av soverommene mangler ferdigstillelse med belistning rundt dørkarmen, og det er registrert fuktskade på dør til bad i 1. etasje. Avvikene har i hovedsak begrenset betydning for dørenes funksjon, men enkelte forhold kan medføre økt slitasje og redusert brukervennlighet. Fuktskaden på baderomsdøren kan over tid utvikle seg dersom døren fortsatt utsettes for fukt. Det anbefales å montere manglende dørhåndtak, justere døren som klyper i karm og ferdigstille manglende belistning. Fuktskadet dør bør vurderes utbedret eller skiftet ut ved behov.

- Andre innvendige forhold (garasje) | Det er registrert betydelig overflateslitasje på betonggulvet i garasjen, med flere sår, hakk og mindre overflateskader. Garasjen er delvis isolert, men isolasjonen er stedvis lagt direkte mot murkonstruksjonen uten tilfredsstillende oppbygning eller fuktsikring. Utførelsen vurderes som uheldig med tanke på risiko for fuktbelastning i konstruksjonen. Skadene på gulvet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Isolasjon som ligger direkte mot mur kan medføre redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og muggskader over tid. Det anbefales å fjerne eksisterende isolasjon og bygge opp konstruksjonen på nytt med en løsning tilpasset murens fuktforhold og garasjens bruk. Eventuelle fuktforhold i muren bør undersøkes før ny isolering utføres.

- Bad 1. etasje - overflater, vegger og himling | Det er registrert at våtromsplatene ikke er montert i henhold til normal fagmessig utførelse. Det mangler bunnlist/sokkelprofil på våtromsplatene i våtsonen, noe som medfører usikkerhet rundt tettheten i overgangen mellom vegg og gulv. Manglende bunnlist kan medføre at vann og fukt trenger inn bak våtromsplatene, med risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner over tid. På dette rommet er det ikke direkte vannbelastning i dag da det brukes dusjkabinett. Ved fjerning av dusjkabinettet må det foretas utbedringer om det skal være direkte vannbelastning.

- Bad 1. etasje - overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk sammenlignet med kravene i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet utenfor dusjsonen fremstår i hovedsak uten fall mot sluk. Manglende fall utenfor dusjsonen kan medføre at vann ved eventuelt vannsøl eller lekkasjer blir liggende på gulvet fremfor å ledes mot sluket. Ved normal bruk av dusjsonen vurderes forholdet å ha begrenset betydning, forutsatt at vannet ledes tilfredsstillende mot sluket i dusjsonen. Det anbefales å være oppmerksom på vannsøl utenfor dusjsonen. Utbedring av fallforholdene kan vurderes ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

- Bad 1. etasje - vanntett sjikt, membran og sluk | Gulvbelegget er lagt over eksisterende eldre belegg. Det er ikke utført tilfredsstillende oppbrett eller tetting av belegget rundt rørgjennomføringer i gulvet. Utførelsen medfører usikkerhet knyttet til gulvets vanntetthet. Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer kan medføre at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer, med risiko for fuktskader over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvets oppbygning og tetthet, særlig rundt gjennomføringene. Utbedring bør vurderes for å sikre tilfredsstillende vanntetthet.

- Bad 1. etasje - ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal

fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

- Kjøkken 1. etasje - overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Komfyrvakt bør installeres.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør 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.

- Ventilasjon | Det mangler innvendige klaffventiler på bodrommet. Dette medfører at ventilasjonsåpningene ikke har mulighet for regulering av lufttilførselen. Manglende klaffventiler kan medføre ukontrollert lufttilførsel og økt varmetap, særlig i kalde perioder. Det anbefales å montere egnede klaffventiler for å kunne regulere lufttilførselen etter behov.

- Varmesentral | Varmepumpen i 1. etasje er ca. 26 år gammel og har dermed overskredet sin forventede tekniske levetid (normalt ca. 12–15 år). På bakgrunn av alderen vurderes varmepumpen å ha usikker fremtidig funksjon. Varmepumpens høye alder medfører økt risiko for driftsforstyrrelser og funksjonssvikt. Selv om anlegget fungerer i dag, må det påregnes at behov for reparasjoner eller utskifting kan oppstå på kort sikt. Det anbefales å vurdere utskifting til en nyere og mer energieffektiv varmepumpe.

- Varmtvannsbereder | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Varmtvannstanken/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift. Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide. Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg mot terreng, noe som kan indikere fuktgjennomtrenging og tyde på at drenering og utvendig fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende. Det er registrert at grunnmursplasten mangler topplist på baksiden av boligen. Dreneringen er fra ca. 1983 og har på bakgrunn av alder og registrerte fuktforhold usikker fremtidig funksjon. Forhøyet fuktnivå i kjellervegger kan over tid medføre fuktskader, saltutslag og skader på innvendige overflater, samt risiko for mugg- og råteskader i innkledde konstruksjoner. Det anbefales å følge med på fuktforholdene og foreta nærmere undersøkelser. Behovet for utbedring av drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes på bakgrunn av undersøkelsene. Det anbefales å montere egnet topplist på grunnmursplasten.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. 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. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avklare om sprekkene påvirker byggets stabilitet og om tiltak bør iverksettes for å forhindre videre utvikling.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav (ca. 88 cm høyt). Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn, med økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Komfyrvakt bør installeres.

- Det mangler samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet, men er ikke ensbetydende med at anlegget har feil eller mangler. På bakgrunn av opplyst eller registrert alder på anlegget og manglende samsvarserklæring anbefales det at det gjennomføres en el-kontroll utført av eltakstmann eller annen kvalifisert fagperson.

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

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

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

## Parkering
Bilen kan parkeres i boligens integrerte garasje eller på gårdsplassen. Det er montert elbillader i garasjen.

## Standard
1. ETASJE
Stue:
Boligen har en lys og romslig stue med plass til sofagruppe, mediemøbler og spisebord. Stuen har gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Peisovnen fra 2023 sørger for varme og hygge på kjøligere dager. I tillegg har stuen en luft-til-luft varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse på 29 m². Den overbygde terrassen har god plass til utemøbler, planter og grill.

Kjøkken:
Pent og separat kjøkken fra 2013 med god skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum av kompositt. Rommet er utstyrt med integrert koketopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

To soverom:
Hovedetasjen rommer to soverom av fin størrelse. Soverommene har plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og annet soveromsinteriør. Begge soverommene har godt med oppbevaringsplass. Soverom 2 egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:
Stort bad med elektriske varmekabler. Badet ble pusset opp på egeninnsats i 2021 med nye baderomsplater, nytt gulvbelegg og ny innredning. Badet er utstyrt med innredning med servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Våtrommet har naturlig ventilasjon.

UNDERETASJE
Vindfang og hall:
Du kommer inn i underetasjen via et praktisk vindfang. En dør leder videre inn til en romslig hall med trapp opp til 1. etasje. Det er god plass til yttertøy og sko i skyvedørsgardroben. I hallen er det montert en luft-til-luft-varmepumpe fra 2024.

Soverom:
Soverom med plass til seng, tilhørende nattbord og garderobeløsning. Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:
Badet i underetasjen er fra ukjent alder og har et oppgraderingsbehov. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og blandebatteri til dusj på vegg med dusjforheng. Overflatene består av flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater og panel på veggene, samt panel i himling.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom fra byggeår med vinylfliser på gulv og malt panel på vegger. Rommet er utstyrt med innredning med skap og laminert benkeplate, skyllekum av rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ikke laget som et våtrom etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater:
Gulv: Laminat, betonggulv på bodrom, våtromsbelegg på bad i 1. etasje, malte vinylfliser på vaskerom og fliser på bad i underetasje.

Vegger: Panel, pusset mur, malte plater, malt tapet, panelplater samt baderomsplater og malt panel på våtrom.
Himling: Himlingsplater, takess og panel.

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

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

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

**Innhold**
Enebolig som består av følgende rom:
Underetasje: vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, to bodrom og soverom.
1. etasje: gang, bod, bad, kjøkken, stue og to soverom.

- Terrasse på 29 m² med utgang fra stue.
- Platting på terreng på 42 m².
- Integrert garasje på 36 m².

**Byggeår**
1983

# Tomteforhold

**Tomtetype**
Eiet

**Tomteareal**
Tomtestørrelse 2207.1 m²

**Beskrivelse av tomten**
Tomten er opparbeidet med hyggelige uteplasser, plen, beplantning og gruset gårdsplass. Tomten er delvis inngjerdet.

Tomtestørrelse:
Flesviklia 8 (gnr 233 bnr 150) = 1 067,8 m².
Flesviklia 10 (gnr 233 bnr 221) = 1 139,3 m².

# Økonomi

**Pris**

| | |
|---|---|
| Prisantydning | Kr 3 300 000,- |
| Omkostninger | Kr 83 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | Kr 3 383 590,- |

### Kjøpsomkostninger
Kr 82 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 83 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 101 490 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

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

### Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 14 267 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: 5 631,36 kr
- Eiendomsskatt: 3 740,05 kr
- Feiing: 1 052,08 kr
- Renovasjon: 5 524,00 kr
- Vann: 4 326,72 kr
Sum: 20 274,21 kr

Årsprognose for 2026 er kr 17 618,34.

### Eiendomsskatt
Kr 3 352 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 813 329 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 253 317 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.

**Årlig velavgift**
Kr 400
Frivillig medlemskap i Flesviklia huseierlag. Medlemskapet koster kr 400 i året som betales i april.

# Eiendommen

**Eierform**
Eiet

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig av tre i 1. etg med underetasje datert 18.09.1984, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert april 1982 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Dette gjelder:

1. etasje:
- Opprinnelig vindfang er i dag omgjort til en bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Underetasje:
- Opprinnelig toalettrom er i dag omgjort til et bad. Det kan se ut som areal fra boden er innlemmet for å utvide badet. En slik bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (bad) er søknadspliktig.
- Det er tatt en del av soverommet for å etablere en bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Fasade - fasadeendringer er søknadspliktige:
- Balkongdøren på kjøkkenet er fjernet.
- Inngangsdøren fra opprinnelig vindfang er fjernet.
- Vinduet på badet i 1. etasje er byttet ut med et større vindu.

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

### Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, 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: 60359503
Stand: 1524
Dato: 08.11.2025
Avlesningstype: Årsavlesning - Ekstern kilde
Forbruk 2025: 59

### Reguleringsplan
Eiendommene ligger i et uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel hvor Flesviklia 8 er avsatt til boligbebyggelse og Flesviklia 10 er avsatt til LNFR-areal.

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: boligbebyggelse.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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

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

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

### Informasjon om Konsesjon
Ved erverv av ubebygd tomt må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kommunen må bekrefte i punkt 11 at ervervet er konsesjonsfritt, og at ervervet ikke medfører deling av driftsenhet. Konsesjonsfriheten er betinget av at tomten ikke overstiger 2 dekar og at den er lovlig fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova, der slik godkjenning er påkrevd.

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

Heftelser i eiendomsrett: Flesviklia 8 (gnr 233 bnr 150)
1983/2685-2/10 28.03.1983 FORKJØPSRETT
Rettighetshaver: Tidligere eier og sønner
Skjøte datert 26.03.1983 vedrørende overdragelse av gnr. 233 bnr. 150 som gave. Det er gjort særskilt avtale om: ved salg forbeholder giveren seg forkjøpsrett for seg selv og sin sønner.

2001/7933-1/10 06.07.2001 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 233 BNR: 221
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Erklæring tinglyst på gnr. 233 bnr. 150 hvor eier samtykker i at eier av naboeiendommen gnr. 233 bnr. 221 skal ha uhindret adgang til å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av vann- og avløpsledninger på eiendommen. Skader og ulemper skal søkes ordnet i minnelighet mellom partene. Eier av gnr. 233 bnr. 150 forplikter seg til å påse at ledningene ikke utsettes for trykk, forskyvning eller endringer i grunnforholdene.

Heftelser i eiendomsrett: Flesviklia 10 (gnr 233 bnr 221)
1965/2308-1/10 04.06.1965 BORETT
Rettighetshaver: Fysiske personer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3240 GNR: 233 BNR: 4
1975/2041-1/10 19.03.1975 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1975/2043-1
Servitutten omhandler et skjøte for overdragelse av gnr 233 bnr 4. I tillegg til kjøpesum forbeholder selgeren vederlagsfritt: rett til å disponere to rom i hovedbygningen og rett til å disponere nødvendige uthus, så lenge han eller kona lever.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 233 bnr. 4) før eiendommen ble utskilt:
1879/900064-1/10 22.11.1879 UTSKIFTING
Megler har forsøkt å tyde håndskriften i servitutten, men har ikke klart med å få frem et innhold som gir mening. Servitutten følger eiendommen ved salg. Interessenter og budgivere kan få tilsendt servitutten dersom de ønsker å tyde innholdet i servitutten selv. Ved kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servitutten, dvs. hvilken betydning den får for denne eiendommen.

1936/818-1/10 26.06.1936 BESTEMMELSE OM BEITERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 233 BNR: 51
Bestemmelse om vannrett og veg. Servitutten er ikke relevant for denne eiendommen.

1956/588-1/10 27.02.1956 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver A/L Feiring Vannverk.
Erklæring datert 10.06.1955 hvor daværende grunneier gir Feiring vannverk rett til å legge vannledning over eiendommen gnr 10 bnr 4 etter planlagt linje. Vannverket er ansvarlig for eventuell skade påført eiendommen, og erstatning fastsettes ved takstnemnd.

1977/8198-1/10 05.10.1977 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 233 BNR: 51
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Servitutten er ikke relevant for denne eiendommen.

1978/9643-1/10 06.12.1978 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Erklæring for gnr 233 bnr 4 om vilkår for rett til å ha liggende vannledninger over eiendommen i forbindelse med Damtjern Vannverk, med tilhørende kummer m.v. Vannverket har stedsevarende rett til anlegg og fri fremkomst for ettersyn, vedlikehold og reparasjon. Eier forplikter seg til ikke å bygge over ledningene eller utsette ledningsnettet for skade. Kommunen skal ha tinglyst rett til å ha ledningen liggende over eiendommen med kummer. Kommunen skal ha uhindret adgang til når som helst å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn.

1979/3559-1/10 24.04.1979 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 233 BNR: 51
Servitutten er ikke relevant for denne eiendommen.

1983/10702-1/10 29.11.1983 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Servitutten omhandler en erklæring hvor gnr 233 bnr 4 samtykker i at Eidsvoll kommune anlegger en kloakkledning over eiendommen. Erstatning for skader og ulemper anlegget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet mellom grunneier og kommunen.

1984/5213-1/10 18.06.1984 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 243 BNR: 20
Servitutten er ikke relevant for denne eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne 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.

### 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:
- Peisovn fra 2023 i stue.
- 2 stk luft-til-luft varmepumper, plassert i hall i underetasje og stue i 1. etasje.
- Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje og bad i underetasje.
- Panelovner.

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.

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

### Energikarakter

E.

### Energiklasse

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

# Utleie

### Adgang til utleie

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

# Takst og tilstand

### Bygningssakkyndig

Verdico AS
kenneth@verdico.no
913 07 281

### Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 07.10.2026

### Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva

som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

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

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: På badet på hovedplan: Lagt nye våtromsplater, og våtromsbelegg. Satt inn ny baderomsinnredning.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Nannestad Bygdeservise.
Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny takshingel.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Morten Nordbeck AS
Beskrivelse av arbeidet: Satt ny vedovn i stua.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet sikringsskap av tidligere eier som er død. Vi vet ikke hvem som utførte jobben eller hvilket år det ble gjort.

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**
Knut Magne Torgunrud

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

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

## Visning
### Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. 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:

Provisjon 1,50 %
Tilstandsrapport fra kr 16 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 5 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
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.









# Flesviklia 8

## 1. Etasje




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




























10:15
SAMSUNG
SIEMENS

















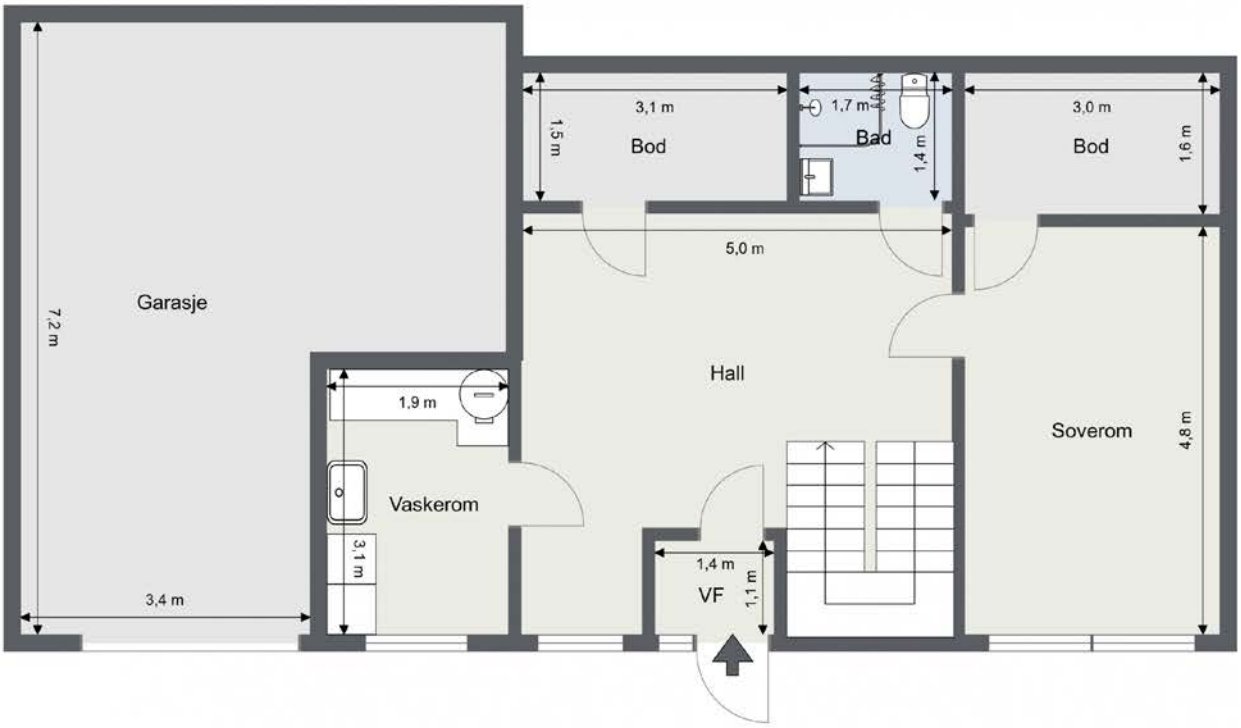




*Eidsvoll takst & boligkontroll AS*
Tlf: 913 07 281
Tomterstubben 31
Eidsvoll

# Flesviklia 8

## Underetasje




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



















# 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*

# FLESVIKLIA 8

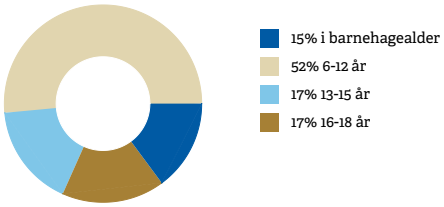
## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Feiring kommunehus**<br>Linje 443, 449 | **2 min**<br>0.2 km |
| **Eidsvoll stasjon**<br>Linje RE10, RE11, R12, R13 | **24 min**<br>24.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | **34 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Feiring skole (1-10 kl.)**<br>123 elever, 7 klasser | **4 min**<br>0.4 km |
| **Eidsvoll videregående skole**<br>700 elever | **27 min**<br>24 km |
| **Hoppensprett vgs Jessheim** | **35 min** |

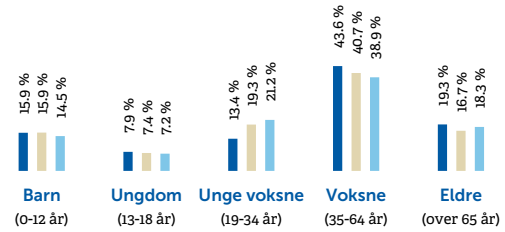
## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **36%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **49%** | **54%** |
| **Separert** | **12%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **3%** | **4%** |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Øgarden | 205 | 88 |
| Kommune: Eidsvoll | 26 716 | 11 437 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Feiring aktivitetsbarnehage (1-5 år)**<br>21 barn | **17 min**<br>1.5 km |
| **Stensby barnehage (1-5 år)**<br>45 barn | **14 min**<br>13.1 km |

## DAGLIGVARE

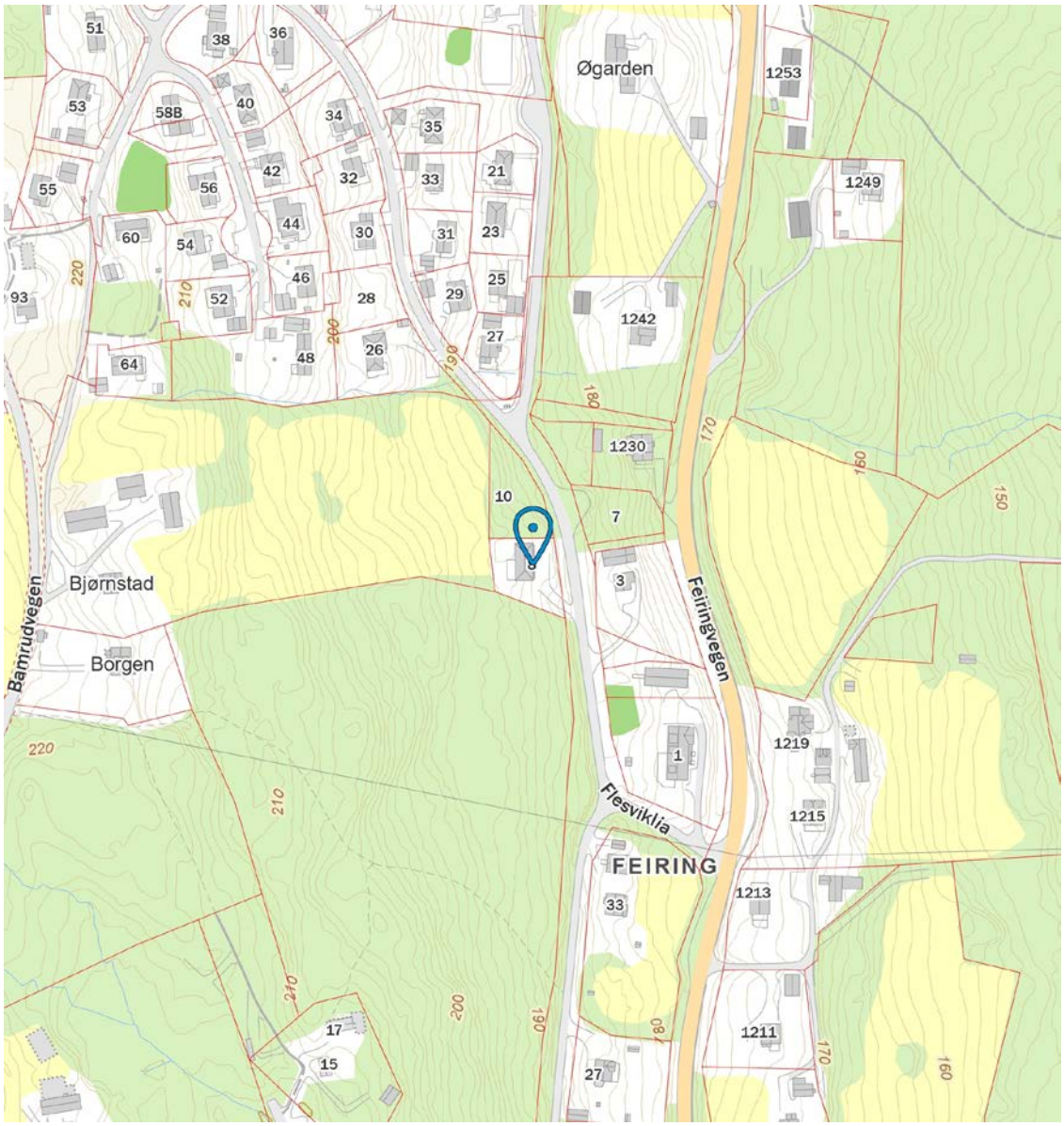
| | |
|---|---|
| **Coop Prix Feiring**<br>Post i butikk, PostNord | **10 min**<br>0.9 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Feiring idrettsanlegg**<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | **4 min**<br>0.4 km |
| **Hurdal treningsklubb** | **19 min** |
| **Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter** | **25 min** |

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






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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Flesviklia 8 , 2093 FEIRING
EIDSVOLL kommune
gnr. 233, bnr. 150

**Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 161 m²**



**Befaringsdato:** 07.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11337-1814 **Eiendomsverdi ref nr:** UK5044

**Autorisert foretak:** Verdico AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Talberg Gulbrandsen

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1983 og fremstår med normal standard ut fra alder og byggemåte, men bærer preg av noe manglende vedlikehold og behov for oppgraderinger. Det er registrert flere avvik på både utvendige og innvendige bygningsdeler.

De mest vesentlige avvikene gjelder bad og vaskerom i underetasjen, som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) og må påregnes oppgradert. Badet i 1. etasje har også registrerte avvik knyttet til tettesjikt, fallforhold og ventilasjon.

Det er registrert tegn til fuktbelastning i kjellervegger, og dreneringen fra byggeår har usikker fremtidig funksjon. På kaldloftet er det observert misfarging på undertaket, luftlekkasjer ved loftsluken og tegn til mus. Videre er det registrert vedlikeholdsbehov på blant annet vinduer, ytterdører, terrasse og enkelte innvendige overflater.

Flere tekniske installasjoner har oppnådd høy alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Samlet vurderes boligen å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, hvor særlig våtrommene i underetasjen, fuktforholdene i kjeller og forholdene på kaldloftet bør prioriteres for videre oppfølging. Det må påregnes kostnader til både vedlikehold og utbedringer i tiden fremover.

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

**Enebolig - Byggeår: 1983**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingel. Taktekkingens synlige og tilgjengelige deler er besiktiget ved befaring fra takflaten.
Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse.
Beslag av metall.
Saltak i trekonstruksjoner med prefabrikerte takstoler.
Undertak av bord.
Kaldloft er besiktiget fra luke pga manglende gangbane.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.
Bygningen har 2-lags vinduer med rammer av tre fra byggeår. Ett blyglassvindu i stue.
Det er skiftet glass i 3 stk vinduer på stue og vindu på vaskerom i ca 2018.
Bygningen har malt ytterdør med sidefelt av glass, samt malt balkongdør i tre, skyvedør i stue med 3 lags glass fra byggeår.
Treterrasse/treplatting på ca 29 m2 med utgang fra stue med impregnerte gulvbord og malt liggende rekkverk med bord.
Platting på terreng med impregnerte gulvbord på ca 42 m2.
Platting er fra ca 2020 og bygget på egeninnsats.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat, betonggulv på bodrom.
Veggoverflatene består av panel, pusset mur, malte plater, malt tapet og panelplater.
Himlingene er utført med himlingsplater og panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasje.

Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.
Det ble ikke registrert lokale skjevheter/ujevnheter på gulvflatene utover hva som kan betegnes som normalt. Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

1 Etasje:
I stue registreres høydeforskjell på ca 6 mm målt gjennom hele rommet.
På kjøkken registreres høydeforskjell på ca 5 mm målt gjennom hele rommet.

Underetasje:
I hall registreres høydeforskjell på ca 5 mm målt gjennom hele rommet.
På soverom registreres høydeforskjell på ca 5 mm målt gjennom hele rommet.

Det er elementpipe som er kledd med limtegl i stue. Påmontert peisovn i stue.
Glassplate på gulv foran ovn.

Malt tretrapp med liggende rekkverk og malt håndløper.
Innvendige dører av malte profilerte dører og malte og lakkerte finerdører.
Dør med glassfelt mellom vindfang og hall.
Garasje med murte vegger og støpt gulv.
Vippeport, påbegynt isolert noe av vegger.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017
Baderomsplater på vegger.
Våtromsbelegg på gulv.
Takess i himling.
Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Våtrommet er pusset opp med nye baderomsplater og gulvbelegg, samt innredning. Arbeidene er utført på egeninnsats i 2021.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i den definerte våtsonen utenfor dusjkabinett.
Våtrommet fungerer med denne løsningen da det er gjort tiltak med dusjkabinett som skiller vindu fra dusjsonen.
Opplysningen er gitt da man bør være klar over forholdet.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er foretatt hulltaking i bod 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.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er fra byggeår og har oppbrukt sin teoretiske levetid.
Malt panel på vegger og malte vinylfliser på gulv.
Panel i himling.

# Beskrivelse av eiendommen

Innredning med malte skap og laminert benkeplate.
Skyllekum av rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ikke laget som et våtrom etter dagens krav.
Det er foretatt hulltaking i vindfang, i tilstøtende vegg mot vaskerom, 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.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er fra ukjent alder.
Baderomsplater og panel på vegger.
panel i himling.
Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og blandebatteri til dusj på vegg med dusjforheng.
Varmekabel i gulv.

Det er foretatt hulltaking i bod  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 profilerte fronter.
Laminert benkeplate og oppvaskkum av kompositt med ett greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin og integrert koketopp og stekeovn.
Kitchenboard mellom over og underskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Stoppekran er plassert i skap på vaskerom.
Avløpsrør i boligen er utført i plast. Stakeluke i gulv på vaskerom.

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, kombinert med avtrekk på kjøkken.
Boligen har 2 stk  luft-til-luft varmepumper. En i hall i underetasje og en i stue i 1 etasje.
Varmepumpe i underetasje er i følge selger fra ca 2024.
Varmepumpe i stue er fra antatt rundt 2000.
Varmtvannstanken er på antatt 150 liter og er bygget inn i en kasse på vaskerom.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Innmat i el skapet er skiftet ca 2014 i følge selger.
Eget el skap i garasje samt el billader.
Boligen er utstyrt med røykvarslere samt brannslokningsapparat.
Boligen oppvarmes hovedsakelig med vedfyring og elektrisitet.

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.

Drenering og utvendig fuktsikring med synlig grunnmursplast langs deler av grunnmuren.
Grunnmuren er av lettklinkerblokker og står på såleblokk under grunnmur av blokker.
Front på grunnmur er kledd med limtegl.
Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak som normalt opparbeidet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

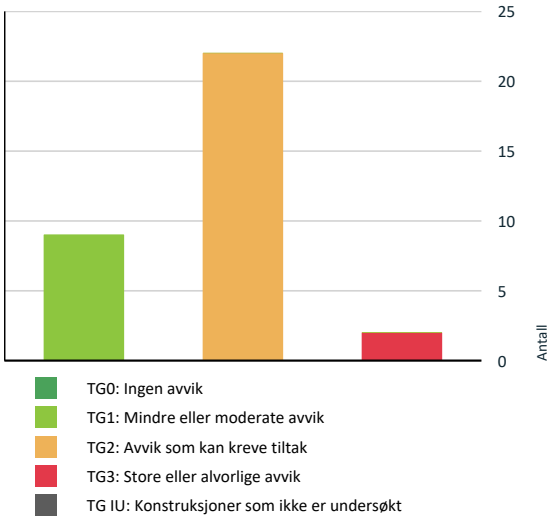
**Enebolig**

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

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens rominndeling og bruk.
I underetasjen er rom som på tegningene er angitt som toalettrom, i dag innredet og benyttet som bad. Videre er et rom som på tegningene er angitt som soverom, delt av og deler av dette er i dag benyttet som bod.
I 1. etasje er et rom som på tegningene er angitt som vindfang, i dag benyttet som bod.
Eventuell søknadsplikt og lovlighet må avklares med kommunen.

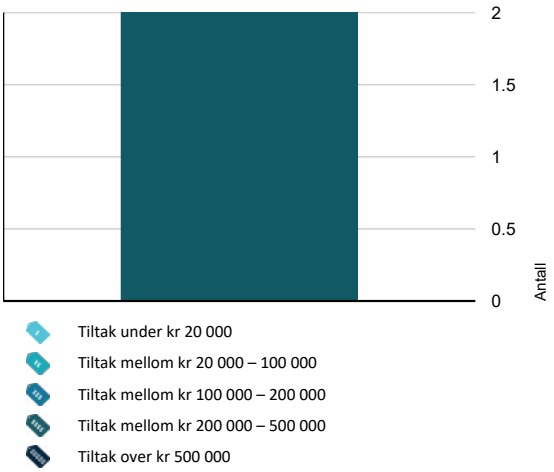
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

© [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.

## Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell**

Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet har flere feil og mangler.
Tettesjikt/ tetteløsninger og fall til sluk er ikke etter dagens krav.
Rommet har kun ventilasjon gjennom luftespalte til vindu.
Overflater er oppsprukket osv.
Opplistingen er ikke uttømmende, men ment å gi et overordnet inntrykk av registrerte feil og mangler ved våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > Underetasje > Bad > Generell**

Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet har flere registrerte feil og mangler, og utførelsen fremstår stedvis som ufagmessig.
Tettesjikt, tetteløsninger og fallforhold mot sluk tilfredsstiller ikke dagens krav.
Det er blant annet registrert følgende forhold:
- Gulvet fremstår i stor grad som flatt, med lite eller ingen fall mot sluk, både i og utenfor dusjsonen.
- Det er registrert omfattende bom i gulvfliser, løse fuger og sprekk i flis.
- Våtromsplatene har stedvis ufagmessig utførelse, med blant annet manglende bunnprofil og mangelfull fuging/tetting i nedkant.
- Det er ikke utført tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer.
- Sluket har ikke latt seg undersøke nærmere, da det ligger en plastring under slukristen som ikke lot seg fjerne.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er registrert avvik ved himlingen rundt avtrekksåpningen.
- Det mangler tilfredsstillende tilluft til våtrommet.
- Det er registrert fuktskader på baderomsinnredningen.

Opplistingen er ikke uttømmende, men er ment å gi et overordnet inntrykk av de registrerte feilene og manglene ved våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**

Gå til side

Det er registrert klemskader på to av taknedløpene.
Det er registrert noe avskalling av lakk på takhatt.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

Gå til side

Det er registrert svertesopp/misfarging på undertaket, noe som indikere fuktbelastning over tid. Det mangler stige til loftsluken, og det er registrert tydelige luftlekkasjer gjennom loftsluken, noe som tyder på mangelfull tetting.
Det er observert tegn til mus på kaldloft. Kaldloft gir gode skjulesteder for mus, spesielt i høst- og vinterhalvåret når de søker varme og ly. Mus kan gjøre skade på isolasjon, gnage på treverk og elektriske installasjoner, samt føre til luktproblemer og hygieniske utfordringer.
For å redusere risikoen for videre aktivitet er det viktig å tette eventuelle åpninger og sprekker der mus kan komme inn, samt sikre gjennomføringer for rør og kabler. Det anbefales også å holde loftet ryddig og fritt for materialer som kan brukes til reir.

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**

Gå til side

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

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

Gå til side

Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har oppnådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er økt risiko for svekkelse av isolerglassrutenes tetthet og isolasjonsevne som følge av naturlig aldring.
Det er registrert at lufteventilen på vinduet i hallen mangler.
Utvendig omramming ligger stedvis ned på vannbrettbeslag, hvor det er anbefalt med dreneringsspalte på ca 6 mm.

**Utvendig > Ytterdører**

Gå til side

Det er registrert utvendige skader i treverket på balkongdøren fra soverommet. Videre er det påvist sprekker i glasset i sidefeltet ved ytterdøren.

**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng**

Gå til side

Det er registrert betydelig slitasje på deler av terrassegulvet, med skadde gulvbord, grønske og stedvis flisete treverk.
Rekkverket er utført med liggende bord som gir mulighet for klatring. Utformingen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsninger for å hindre klatring i rekkverk.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er ca 88 cm høyt.

**Innvendig > Overflater - gulv**

Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert diverse merker, skader og slitasje på innvendige overflater. Det mangler stedvis belistning og enkelte avsluttende arbeider.
Laminatgulvet er flere steder lagt inntil eksisterende listverk, og det er registrert betydelige glipper og åpninger mellom vegg og gulv.

**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side

Det er stedvis registrert merker, hakk og sår i overflatene på vegger og himlinger. Forholdene vurderes i hovedsak som normal bruksslitasje og enkelte kosmetiske avvik.

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

Det er registrert synlige tegn til fuktgjennomtrenging i ytterveggene på bodrommene. Ved bruk av fuktsøker er det registrert indikasjoner på forhøyet fuktnivå i murkonstruksjonen. Fuktsøket er en indikasjon og ikke en direkte måling av fuktinnholdet.
På bakgrunn av de registrerte forholdene vurderes det som sannsynlig at det også kan være fuktbelastning bak innkledde yttervegger. Disse konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er registrert følgende avvik på innvendige dører:
- Dør til bodrom mangler dørhåndtak på innsiden.
- Dør til soverom i 1. etasje klyper i karm ved åpning og lukking.
- Dør til ett av soverommene mangler ferdigstillelse med belistning rundt dørkarmen.
- Det er registrert fuktskade på dør til bad i 1. etasje.

**Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

Det er registrert betydelig overflateslitasje på betonggulvet i garasjen, med flere sår, hakk og mindre overflateskader.

Garasjen er delvis isolert, men isolasjonen er stedvis lagt direkte mot murkonstruksjonen uten tilfredsstillende oppbygning eller fuktsikring.
Utførelsen vurderes som uheldig med tanke på risiko for fuktbelastning i konstruksjonen.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det mangler innvendige klaffventiler på bodrommet. Dette medfører at ventilasjonsåpningene ikke har mulighet for regulering av lufttilførselen.

**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side

Varmepumpen i 1 etasje er ca. 26 år gammel og har dermed overskredet sin forventede tekniske levetid. Normal levetid for varmepumper anslås vanligvis til ca. 12–15 år, avhengig av type, bruk, vedlikehold og driftsforhold. På bakgrunn av alderen vurderes varmepumpen å ha usikker fremtidig funksjon.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**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 er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg mot terreng. Dette kan indikere fuktgjennomtrenging fra omkringliggende masser og tyde på at drenering og utvendig fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende.
Det er registrert at grunnmursplasten mangler topplist på baksiden av boligen. Dette medfører at avslutningen av grunnmursplasten mot grunnmuren ikke er tilfredsstillende sikret.
Dreneringen er fra ca. 1983 og har på bakgrunn av alder og registrerte fuktforhold usikker fremtidig funksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare dreneringens tilstand og funksjon. På bakgrunn av alder og registrerte forhold må det påregnes at utskifting av dreneringen kan bli nødvendig innen rimelig tid.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Det er registrert at våtromsplatene ikke er montert i henhold til normal fagmessig utførelse. Det mangler bunnlist/sokkelprofil på våtromsplatene i våtsonen, noe som medfører usikkerhet rundt tettheten i overgangen mellom vegg og gulv.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk sammenlignet med kravene i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet utenfor dusjsonen fremstår i hovedsak uten fall mot sluk.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Gulvbelegget er lagt over eksisterende eldre belegg. Det er ikke utført tilfredsstillende oppbrett eller tetting av belegget rundt rørgjennomføringer i gulvet. Utførelsen medfører usikkerhet knyttet til gulvets vanntetthet.

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er ca 88 cm høyt. Gå til side

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

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1983

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Boligen bærer preg av noe mangel på vedlikehold og oppgraderinger.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med shingel. Taktekkingens synlige og tilgjengelige deler er besiktiget ved befaring fra takflaten.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Egenerklæring

### TG 2 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 registrert klemskader på to av taknedløpene.
- Det er registrert noe avskalling av lakk på takhatt.

**Konsekvens/tiltak**

- Klemskadene kan medføre noe redusert kapasitet for bortledning av takvann. Det anbefales å kontrollere at nedløpene har tilfredsstillende funksjon. Utbedring eller utskifting kan vurderes ved behov.
- Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk betydning, men manglende overflatebeskyttelse kan over tid medføre økt risiko for korrosjon. Det anbefales overflatebehandling ved behov som en del av normalt vedlikehold.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Valmet tak i trekonstruksjoner med prefabrikerte takstoler.
Undertak av bord.
Kaldloft er besiktiget fra luke pga manglende gangbane.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert svertesopp/misfarging på undertaket, noe som indikere fuktbelastning over tid. Det mangler stige til loftsluken, og det er registrert tydelige luftlekkasjer gjennom loftsluken, noe som tyder på mangelfull tetting.

• Det er observert tegn til mus på kaldloft. Kaldloft gir gode skjulesteder for mus, spesielt i høst- og vinterhalvåret når de søker varme og ly. Mus kan gjøre skade på isolasjon, gnage på treverk og elektriske installasjoner, samt føre til luktproblemer og hygieniske utfordringer.
For å redusere risikoen for videre aktivitet er det viktig å tette eventuelle åpninger og sprekker der mus kan komme inn, samt sikre gjennomføringer for rør og kabler. Det anbefales også å holde loftet ryddig og fritt for materialer som kan brukes til reir.

**Konsekvens/tiltak**

• Luftlekkasjer gjennom loftsluken kan medføre at varm og fuktig inneluft transporteres opp på kaldloftet, med risiko for kondens og økt fuktbelastning på takkonstruksjonen. Over tid kan dette bidra til utvikling av svertesopp og fuktskader.
Det anbefales å utbedre tettingen rundt loftsluken og montere egnet loftsstige for sikker adkomst. Videre bør fuktforholdene på loftet følges opp, og ventilasjonsforholdene kontrolleres, da manglende ventilasjon kan føre til kondensproblematikk.
Kontroll av lufting i raft bør gjøres og sørge for tilstrekkelig lufting da det er mulig det er noe lite luftespalter eller at disse er delvis tettet med isolasjon.
Ytterligere undersøkelser av kaldloft anbefales.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Bygningen har 2-lags vinduer med rammer av tre fra byggeår. Ett blyglassvindu i stue.
Det er skiftet glass i 3 stk vinduer på stue og vindu på vaskerom i ca 2018.
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:**

• Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har oppnådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er økt risiko for svekkelse av isolerglassrutenes tetthet og isolasjonsevne som følge av naturlig aldring.

• Det er registrert at lufteventilen på vinduet i hallen mangler.

• Utvendig omramming ligger stedvis ned på vannbrettbeslag, hvor det er anbefalt med dreneringsspalte på ca 6 mm.

**Konsekvens/tiltak**

• Med økende alder er det større risiko for punktering av isolerglassrutene, noe som kan medføre kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak, men utskifting av enkelte glassruter eller vinduer må påregnes over tid.

• Manglende lufteventil kan medføre noe redusert tilførsel av friskluft til rommet. Det anbefales å montere ny lufteventil for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

• Konsekvens med manglende dreneringsspalte på utvendig omramming kan være oppfukting av treverk som igjen kan føre til råteskader.





## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt ytterdør med sidefelt av glass, samt malt balkongdør i tre, skyvedør i stue med 3 lags glass fra byggeår.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 registrert utvendige skader i treverket på balkongdøren fra soverommet. Videre er det påvist sprekker i glasset i sidefeltet ved ytterdøren.

**Konsekvens/tiltak**

• Skader i treverket på balkongdøren kan over tid medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nødvendig vedlikehold og utbedring av skadene.
Sprekker i glasset på sidefeltet kan utvikle seg over tid og medføre risiko for ytterligere glassbrudd. Det anbefales å skifte den skadde glassruten.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Treterrasse/treplatting på ca 29 m2 med utgang fra stue med impregnerte gulvbord og malt liggende rekkverk med bord.

Platting på terreng med impregnerte gulvbord på ca 42 m2.
Platting er fra ca 2020.

**Vurdering av avvik:**

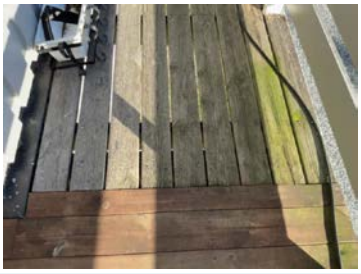
• Det er registrert betydelig slitasje på deler av terrassegulvet, med skadde gulvbord, grønske og stedvis flisete treverk.
Rekkverket er utført med liggende bord som gir mulighet for klatring. Utformingen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsninger for å hindre klatring i rekkverk.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er ca 88 cm høyt.

**Konsekvens/tiltak**

• Slitasje, oppsprekking og begynnende råteskader kan over tid medføre ytterligere nedbrytning av treverket og redusert levetid. Flisete treverk kan også medføre fare for flisskader ved bruk, mens grønske kan gjøre overflatene glatte når de er fuktige.
Det anbefales rengjøring, overflatebehandling og utskifting av skadde eller råteskadede terrassebord etter behov. Eldre terrassebord må påregnes skiftet ut over tid.
Rekkverkets utforming med klatremuligheter medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales å vurdere tiltak som reduserer klatremulighetene og ivaretar sikkerheten ved bruk av terrassen.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er belagt med laminat, betonggulv på bodrom.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert diverse merker, skader og slitasje på innvendige overflater. Det mangler stedvis belistning og enkelte avsluttende arbeider.
Laminatgulvet er flere steder lagt inntil eksisterende listverk, og det er registrert betydelige glipper og åpninger mellom vegg og gulv.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Forholdene har i hovedsak estetisk betydning, men mangelfull legging av laminatgulvet kan medføre ytterligere åpninger i skjøter, bevegelser og økt slitasje over tid. Laminatgulv skal normalt legges med tilstrekkelig bevegelsesfuge mot faste konstruksjoner.
Det anbefales å vurdere utbedring av gulvets avslutninger, samt ferdigstille manglende belistning.






## TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggoverflatene består av panel, pusset mur, malte plater, malt tapet og panelplater.
Himlingene er utført med himlingsplater og panel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er stedvis registrert merker, hakk og sår i overflatene på vegger og himlinger. Forholdene vurderes i hovedsak som normal bruksslitasje og enkelte kosmetiske avvik.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvikene har i hovedsak estetisk betydning og vurderes ikke å påvirke bygningsdelenes funksjon. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men lokal utbedring og overflatebehandling kan utføres etter behov.



## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn i underetasje.
Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.
Det ble ikke registrert lokale skjevheter/ujevnheter på gulvflatene utover hva som kan betegnes som normalt. Det gjøres oppmerksom på at dette er

stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

1 Etasje:
I stue registreres høydeforskjell på ca 6 mm målt gjennom hele rommet.
På kjøkken registreres høydeforskjell på ca 5 mm målt gjennom hele rommet.

Underetasje:
I hall registreres høydeforskjell på ca 5 mm målt gjennom hele rommet.
På soverom registreres høydeforskjell på ca 5 mm målt gjennom hele rommet.

### Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt radonmålinger, 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.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er elementpipe som er kledd med limtegl i stue. Påmontert peisovn i stue.
Glassplate på gulv foran ovn.

Det ble montert ny peisovn i 2023.

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulv av betong og vegger av lettklinkerblokker.
Det er ikke foretatt hulltaking i vegger mot terreng, da disse i hovedsak består av synlige murkonstruksjoner uten innvendig innkledning. Enkelte sidevegger er imidlertid innkledd.
Det er registrert synlige tegn til fuktgjennomtrenging på de åpne murveggene, noe som indikerer fuktbelastning i konstruksjonen. På bakgrunn av disse funnene er hulltaking ikke vurdert som nødvendig for å påvise fuktforholdene.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert synlige tegn til fuktgjennomtrenging i ytterveggene på bodrommene. Ved bruk av fuktsøker er det registrert indikasjoner på forhøyet fuktnivå i murkonstruksjonen. Fuktsøket er en indikasjon og ikke en direkte måling av fuktinnholdet.
På bakgrunn av de registrerte forholdene vurderes det som sannsynlig at det også kan være fuktbelastning bak innkledde yttervegger. Disse konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuktgjennomtrenging kan over tid medføre fuktskader på innvendige overflater og innkledde konstruksjoner, med risiko for utvikling av mugg- og råteskader der det finnes organiske materialer.
Det anbefales ytterligere undersøkelser, herunder åpning av innkledde yttervegger på utvalgte steder, for å avklare fuktforholdene og eventuelle skjulte skader. Behovet for utbedring av drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes på bakgrunn av undersøkelsene.

# Tilstandsrapport



Synlige tegn på fuktgjennomgang i rom under terreng.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Malt tretrapp med liggende rekkverk og malt håndløper.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører av malte profilerte dører og malte og lakkerte finerdører.
Dør med glassfelt mellom vindfang og hall.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert følgende avvik på innvendige dører:
- Dør til bodrom mangler dørhåndtak på innsiden.
- Dør til soverom i 1. etasje klyper i karm ved åpning og lukking.
- Dør til ett av soverommene mangler ferdigstillelse med belistning rundt dørkarmen.
- Det er registrert fuktskade på dør til bad i 1. etasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Avvikene har i hovedsak begrenset betydning for dørenes funksjon, men enkelte forhold kan medføre økt slitasje og redusert brukervennlighet.
Fuktskaden på baderomsdøren kan over tid utvikle seg dersom døren fortsatt utsettes for fukt.
Det anbefales å montere manglende dørhåndtak, justere døren som klyper i karm og ferdigstille manglende belistning. Fuktskadet dør bør vurderes utbedret eller skiftet ut ved behov.

# Tilstandsrapport







### TG 2 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Garasje med murte vegger og støpt gulv.
Vippeport, påbegynt isolert noe av vegger.
Integrert garasje er tilstandsvurdert som en del av bygningen. Vurderingen er utført med utgangspunkt i rommets funksjon, og det legges til grunn at slike arealer normalt har enklere utførelse og standard enn ordinære oppholdsrom. Det må påregnes økt slitasje, samt større påvirkning fra fukt og mekanisk belastning sammenlignet med boligrom.
Konsekvensen er at avvik og slitasje i slike rom i større grad anses som påregnelig, og det kan være behov for hyppigere vedlikehold og tiltak over tid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert betydelig overflateslitasje på betonggulvet i garasjen, med flere sår, hakk og mindre overflateskader.

Garasjen er delvis isolert, men isolasjonen er stedvis lagt direkte mot murkonstruksjonen uten tilfredsstillende oppbygning eller fuktsikring. Utførelsen vurderes som uheldig med tanke på risiko for fuktbelastning i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Skadene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter og har normalt begrenset betydning for gulvets funksjon. Enkelte skader kan over tid utvikle seg ved fortsatt mekanisk belastning og påvirkning fra fukt og veisalt.

Isolasjon som ligger direkte mot mur kan være utsatt for fuktpåvirkning, særlig dersom muren har fuktinntrenging eller kondensdannelse. Dette kan over tid medføre redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og muggskader.
Det anbefales å fjerne eksisterende isolasjon og bygge opp konstruksjonen på nytt med en løsning som er tilpasset murens fuktforhold og garasjens bruk. Eventuelle fuktforhold i muren bør undersøkes før ny isolering utføres.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017
Baderomsplater på vegger.
Våtromsbelegg på gulv.
Takess i himling.
Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

# Tilstandsrapport

Våtrommet er pusset opp med nye baderomsplater og gulvbelegg, samt innredning. Arbeidene er utført på egeninnsats i 2021.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i den definerte våtsonen utenfor dusjkabinett.
Våtrommet fungerer med denne løsningen da det er gjort tiltak med dusjkabinett som skiller vindu fra dusjsonen.
Opplysningen er gitt da man bør være klar over forholdet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert at våtromsplatene ikke er montert i henhold til normal fagmessig utførelse. Det mangler bunnlist/sokkelprofil på våtromsplatene i våtsonen, noe som medfører usikkerhet rundt tettheten i overgangen mellom vegg og gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende bunnlist kan medføre at vann og fukt trenger inn bak våtromsplatene, med risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner over tid. Dette er særlig uheldig i våtsoner som utsettes for direkte vannbelastning.
På dette rommet er det ikke direkte vannbelastning i dag da det brukes dusjkabinett.

Ved fjerning av dusjkabinettet må det foretas utbedringer om det skal være direkte vannbelastning.

1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har våtromsbelegg og har elektriske varmekabler.
Det er målt høydeforskjell fra topp gulv ved terskel til topp sluk på ca 20 mm. Fallforholdet er vurdert ut fra utførte målinger på befaringstidspunktet.
Vurdering av fall og utførelse er basert på synlige forhold og enkle målinger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk sammenlignet med kravene i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet utenfor dusjsonen fremstår i hovedsak uten fall mot sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende fall utenfor dusjsonen kan medføre at vann ved eventuelt vannsøl eller lekkasjer blir liggende på gulvet fremfor å ledes mot sluket. Dette kan gi økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Ved normal bruk av dusjsonen vurderes forholdet å ha begrenset betydning, forutsatt at vannet ledes tilfredsstillende mot sluket i dusjsonen. Det anbefales å være oppmerksom på vannsøl utenfor dusjsonen. Utbedring av fallforholdene kan vurderes ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

1 ETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har baderomspanel på vegger og våtromsvinyl på gulv. Sluket er av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Gulvbelegget er lagt over eksisterende eldre belegg. Det er ikke utført tilfredsstillende oppbrett eller tetting av belegget rundt rørgjennomføringer i gulvet. Utførelsen medfører usikkerhet knyttet til gulvets vanntetthet.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer kan medføre at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer, med risiko for fuktskader over tid.
Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvets oppbygning og tetthet, særlig rundt gjennomføringene. Utbedring bør vurderes for å sikre tilfredsstillende vanntetthet.

# Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking i bod 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.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Våtrommet er fra byggeår og har oppbrukt sin teoretiske levetid.
Malt panel på vegger og malte vinylfliser på gulv.
Panel i himling.
Innredning med malte skap og laminert benkeplate.
Skyllekum av rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ikke laget som et våtrom etter dagens krav.

**Vurdering av avvik:**

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

• Våtrommet har flere feil og mangler.
Tettesjikt/ tetteløsninger og fall til sluk er ikke etter dagens krav.
Rommet har kun ventilasjon gjennom luftespalte til vindu.
Overflater er oppsprukket osv.
Opplistingen er ikke uttømmende, men ment å gi et overordnet inntrykk av registrerte feil og mangler ved våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det anbefales full oppgradering/totalrenovering av vaskerommet. 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**





## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking i vindfang, i tilstøtende vegg mot vaskerom, 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.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er fra ukjent alder.
Baderomsplater og panel på vegger.
panel i himling.
Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og blandebatteri til dusj på vegg med dusjforheng.
Varmekabel i gulv.

**Vurdering av avvik:**

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

• Våtrommet har flere registrerte feil og mangler, og utførelsen fremstår stedvis som ufagmessig. Tettesjikt, tetteløsninger og fallforhold mot sluk tilfredsstiller ikke dagens krav.
Det er blant annet registrert følgende forhold:
- Gulvet fremstår i stor grad som flatt, med lite eller ingen fall mot sluk, både i og utenfor dusjsonen.
- Det er registrert omfattende bom i gulvfliser, løse fuger og sprekk i flis.
- Våtromsplatene har stedvis ufagmessig utførelse, med blant annet manglende bunnprofil og mangelfull fuging/tetting i nedkant.
- Det er ikke utført tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer.
- Sluket har ikke latt seg undersøke nærmere, da det ligger en plastring under slukristen som ikke lot seg fjerne.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er registrert avvik ved himlingen rundt avtrekksåpningen.
- Det mangler tilfredsstillende tilluft til våtrommet.
- Det er registrert fuktskader på baderomsinnredningen.
Opplistingen er ikke uttømmende, men er ment å gi et overordnet inntrykk av de registrerte feilene og manglene ved våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**

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

• De samlede avvikene medfører betydelig usikkerhet knyttet til våtrommets vanntetthet og fremtidige funksjon. Mangelfulle tetteløsninger, utilstrekkelige fallforhold og ufagmessig utførelse øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
Mangelfull ventilasjon kan i tillegg bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørking av våtrommet.
På bakgrunn av omfanget og karakteren av de registrerte avvikene anbefales en fullstendig rehabilitering av våtrommet, slik at gulv, sluk, membran, veggkonstruksjoner og ventilasjon kan utføres i henhold til gjeldende krav og anerkjente løsninger.
Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader i konstruksjonene. Dette må avklares nærmere ved eventuell demontering og rehabilitering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport






UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking i bod  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

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminert benkeplate og oppvaskkum av kompositt med ett greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin og integrert koketopp og stekeovn.
Kitchenboard mellom over og underskap.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Stoppekran er plassert i skap på vaskerom.
Det er registrert en kveil med rør-i-rør-ledninger hengende på veggen i det ene bodrommet. Det er ikke undersøkt nærmere hva som er bakgrunnen for dette, men det antas at rørene er lagt opp med tanke på eventuell videreføring eller fremtidig bruk.

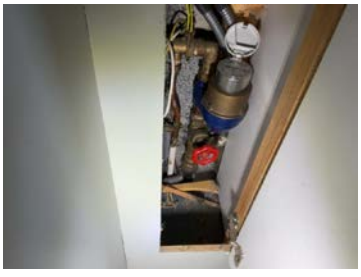
Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert utover det som var synlig ved befaring. Skjulte føringer, koblinger og gjennomføringer er ikke kontrollert.
Eventuell utvidet undersøkelse må utføres av kvalifisert rørlegger.

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

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





### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Avløpsrør i boligen er utført i plast. Stakeluke i gulv på vaskerom.
Røroppleggene er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringsdagen, utover det som er synlig i rommene. Eventuell utvidet kontroll må utføres av autorisert rørlegger.
Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:
– Avløpsledninger av plast: ca. 25–50 år.
– Gulvsluk: ca. 25–50 år.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, kombinert med avtrekk på kjøkken.
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.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler innvendige klaffventiler på bodrommet. Dette medfører at ventilasjonsåpningene ikke har mulighet for regulering av lufttilførselen.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende klaffventiler kan medføre ukontrollert lufttilførsel og økt varmetap, særlig i kalde perioder. Det anbefales å montere egnede klaffventiler for å kunne regulere lufttilførselen etter behov.

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Boligen har 2 stk  luft-til-luft varmepumper. En i hall i underetasje og en i stue i 1 etasje.
Varmepumpe i underetasje er i følge selger fra ca 2024.
Varmepumpe i stue er fra antatt rundt 2000.

**Vurdering av avvik:**
• Varmepumpen i 1 etasje er ca. 26 år gammel og har dermed overskredet sin forventede tekniske levetid. Normal levetid for varmepumper anslås vanligvis til ca. 12–15 år, avhengig av type, bruk, vedlikehold og driftsforhold. På bakgrunn av alderen vurderes varmepumpen å ha usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Varmepumpens høye alder medfører økt risiko for driftsforstyrrelser og funksjonssvikt. Selv om anlegget fungerer i dag, må det påregnes at behov for reparasjoner eller utskifting kan oppstå på kort sikt.
Det anbefales å vurdere utskifting til en nyere og mer energieffektiv varmepumpe. Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak dersom anlegget fungerer tilfredsstillende.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på antatt 150 liter og er bygget inn i en kasse på vaskerom.

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.
• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

# Tilstandsrapport

- Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
- Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

## ⚠ 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.
Innmat i el skapet er skiftet ca 2014 i følge selger.
Eget el skap i garasje samt el billader.
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.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med at anlegget har feil eller mangler.
- På bakgrunn av opplyst eller registrert alder på det elektriske anlegget, manglende samsvarserklæring, anbefales det at det gjennomføres en el-kontroll utført av eltakstmann
eller annen kvalifisert fagperson med kompetanse innen kontroll av elektriske anlegg.
En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik, slitasje eller behov for oppgraderinger som ikke lar seg avdekke ved en ordinær visuell befaring.





## Brannteknisk forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med røykvarslere samt brannslokningsapparat.

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.

## Andre installasjoner

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Boligen oppvarmes hovedsakelig med vedfyring og elektrisitet.

## 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**

Drenering og utvendig fuktsikring med synlig grunnmursplast langs deler av grunnmuren.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg mot terreng. Dette kan indikere fuktgjennomtrenging fra omkringliggende masser og tyde på at drenering og utvendig fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende.

• Det er registrert at grunnmursplasten mangler topplist på baksiden av boligen. Dette medfører at avslutningen av grunnmursplasten mot grunnmuren ikke er tilfredsstillende sikret.

• Dreneringen er fra ca. 1983 og har på bakgrunn av alder og registrerte fuktforhold usikker fremtidig funksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare dreneringens tilstand og funksjon. På bakgrunn av alder og registrerte forhold må det påregnes at utskifting av dreneringen kan bli nødvendig innen rimelig tid.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Forhøyet fuktnivå i kjellervegger kan over tid medføre fuktskader, saltutslag og skader på innvendige overflater. Ved innkledde konstruksjoner kan det også være risiko for utvikling av mugg- og råteskader.
Det anbefales å følge med på fuktforholdene og foreta nærmere undersøkelser for å avklare årsaken og omfanget. Behovet for utbedring av drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes på bakgrunn av undersøkelsene.

• Manglende topplist kan medføre at overflatevann og fukt trenger ned mellom grunnmursplasten og grunnmuren, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen og redusere fuktsikringens funksjon.
Det anbefales å montere egnet topplist for å sikre en tilfredsstillende avslutning av grunnmursplasten og begrense risikoen for fuktinntrengning.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er av lettklinkerblokker og står på såleblokk under grunnmur av blokker.
Front på grunnmur er kledd med limtegl.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

• 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. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avklare om sprekkene påvirker byggets stabilitet og om tiltak bør iverksettes for å forhindre videre utvikling.

# 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.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er ca 88 cm høyt.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at de aktuelle arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med at anlegget har feil eller mangler.
- På bakgrunn av opplyst eller registrert alder på det elektriske anlegget, manglende samsvarserklæring, anbefales det at det gjennomføres en el-kontroll utført av eltakstmann
eller annen kvalifisert fagperson med kompetanse innen kontroll av elektriske anlegg.
En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik, slitasje eller behov for oppgraderinger som ikke lar seg avdekke ved en ordinær visuell befaring.

# Tilstandsrapport

# 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

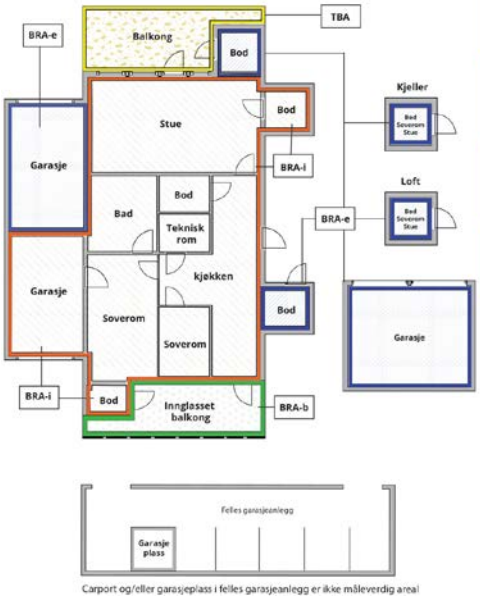
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 1 Etasje | 99 | | | 99 | 71 |
| Underetasje | 62 | 36 | | 98 | |
| **SUM** | **161** | **36** | | | **71** |
| **SUM BRA** | **197** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bod, bad | | |
| Underetasje | Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, 2 bodrom | Garasje | |

**Kommentar**

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens rominndeling og bruk.
I underetasjen er rom som på tegningene er angitt som toalettrom, i dag innredet og benyttet som bad. Videre er et rom som på tegningene er angitt som soverom, delt av og deler av dette er i dag benyttet som bod.
I 1. etasje er et rom som på tegningene er angitt som vindfang, i dag benyttet som bod.
Eventuell søknadsplikt og lovlighet må avklares med kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se egenerklæring.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.10.2026 | Kenneth Talberg Gulbrandsen | Takstingeniør |
| | Knut Magne Torgunrud | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3240 EIDSVOLL | 233 | 150 | | 0 | 1067.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Flesviklia 8

**Hjemmelshaver**
Torgunrud Knut Magne

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Flesviklia i Feiring, i Eidsvoll kommune. Området har landlige og naturskjønne omgivelser med spredt boligbebyggelse, skogsområder og gode muligheter for friluftsliv. Feiring ligger langs Mjøsa og byr på flotte naturområder med muligheter for turer og rekreasjon gjennom hele året.
Området har et rolig og landlig preg, samtidig som det er kjøreavstand til Eidsvoll og øvrige servicetilbud i kommunen.
Eiendommen ligger i et etablert boligområde med nærhet til Feiring skole og lokale tilbud. Fra området er det adkomst til fylkesvei 33, som gir forbindelse sørover mot Minnesund og Eidsvoll og nordover mot Toten og Gjøvik.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Flat og skrånende tomt som er opparbeidet med plen og beplantninger, delvis inngjerdet.
Gruset gårdsplass.

**Tinglyste/andre forhold**

Opplysninger om tinglyste forhold er ikke hentet inn.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | Oppdragsbekreftelse sendt ut fra undertegnede. | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 05.10.2026 | Diverse kommunal informasjon. | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 30.09.2026 | Egenerklæringsskjema fylt ut av selger. | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Eidsvoll kommune | 18.09.1984 | Midlertidig brukstillatelse | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.10.2026 | |
| 2 | 12.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREAL

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

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

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

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

### PERSONVERN

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Torgunrud, Knut Magne
30.09.2026
Signed
bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Knut Magne Torgunrud

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Flesviklia 8
2093 Feiring

3240-233/150/0/0

# Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** På badet på hovedplan: Lagt nye våtromsplater, og våtromsbelegg. Satt inn ny baderomsinnredning.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   **Firmanavn:** Nannestad Bygdeservise.

   **Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ny takshingel.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

# Tekniske installasjoner

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

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

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   **Firmanavn:** Morten Nordbeck AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Satt ny vedovn i stua.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble byttet sikringsskap av tidligere eier som er død. Vi vet ikke hvem som utførte jobben eller hvilket år det ble gjort.

# 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?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **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**

# Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Ufaglært

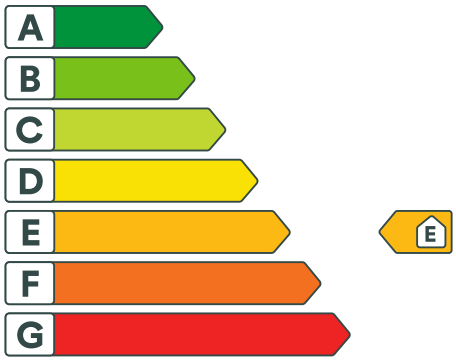
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Flesviklia 8, 2093 FEIRING** | |
| Dato for energimerking<br>**25.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-359566** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**6974872** |
| Gårdsnummer<br>**233** | Bruksnummer<br>**150** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1982** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**240,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**230,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk 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<br>**246,97** |

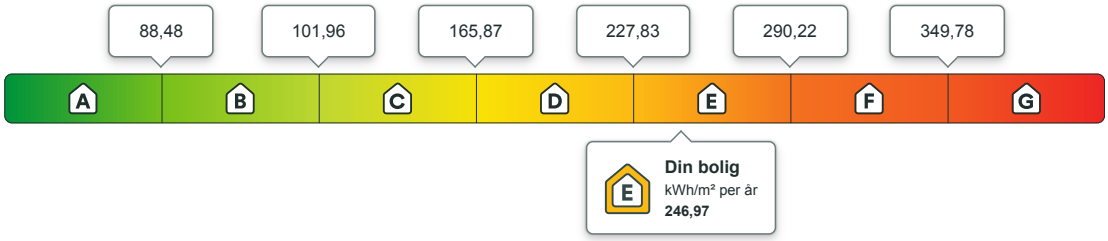
# Flesviklia 8, 2093 FEIRING

## 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 |
|---|---|
| **68 502,77** | **297,84** |

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




# Flesviklia 8, 2093 FEIRING

## 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<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Flesviklia 8, 2093 FEIRING

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

#### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

### 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 24: 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.

EIDSVOLL KOMMUNE

Bygningskontoret Bygningsrådssak nr. 415/82 - 2.9.82

Eidsvoll, den 18.9.84

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(For nybygg og større arbeider).

Befaring den 17.9.84

Arbeidssted Flesvik Eiendommen gnr. 233 bnr. 150

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Enebolig av tre i 1 etg. m/U.etg., plasstegnet

Byggherre Tor Smedstad, Floraveien 10, 2007 KJELLER

Byggemelder Tor Smedstad " "

Ansvarshavende Nils Svendby, 2093 FEIRING

Ovenfor nevnte arbeider er utført under lovmessig tilsyn i samsvar med gjeldende bygningslov.

Brukstillatelsen omfatter hele huset.

Ved synsforretningen ble det funnet følgende mangler:

1. Utvendig: Pipe må pusses over tak.

2. 1. etg.: O.K.

3. Kjeller: Gjenstår noe innredningsarbeid.
Feieluker må monteres og pipe pusses i bunnen.

4. Loft: O.K.

5. Garasje: Vegger mot sokkelètg. må pusses.
Ventiler må holdes åpne.

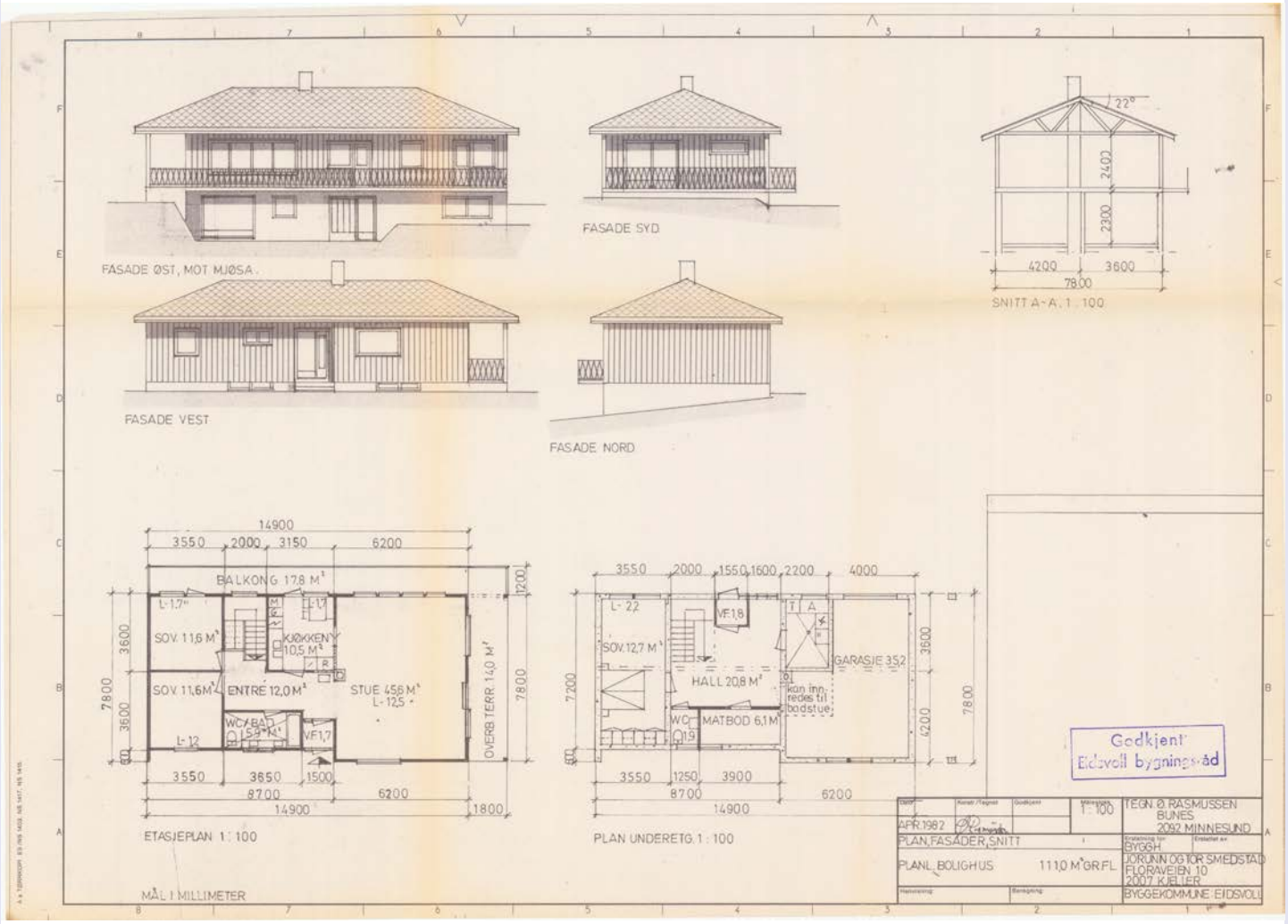
Ansvarshavende må sørge for at disse arbeider blir utført innen 1.3.85

Når ovenfor nevnte punkter er utført plikter byggherren å varsle bygningskontrollen slik at avsluttende synsforretning kan foretas og ferdigattest utstedes.

Bygningsgebyr kr. 530,- er betalt den 6.9.82

for Bygnings- og reguleringssjefen
Leif Halvor Ljødal
Leif Halvor Ljødal
bygningskontrollør

Gjenpart: Brannsjefen/Husbankens takstbestyrer/Ansvarshavende.


FASADE ØST, MOT MJØSA
FASADE SYD
FASADE VEST
FASADE NORD
22°
2400
2300
4200
3600
7800
SNITT A-A. 1 : 100
14900
3550
2000
3150
6200
BALKONG 17,8 M²
SOV. 11,6 M²
KJØKKEN 10,5 M²
SOV. 11,6 M²
ENTRÉ 12,0 M²
STUE 45,6 M²
L-12,5
WC/BAD 5,4 M²
VF 1,7
L-12
OVERB. TERR. 14,0 M²
3600
7800
1200
3550
3650
1500
8700
6200
14900
1800
ETASJEPLAN 1 : 100
3550
2000
1550
1600
2200
4000
L-2,2
VF 1,8
SOV. 12,7 M²
HALL 20,8 M²
kan inn-redes til badstue
GARASJE 35,2
WC
MATBOD 6,1 M²
7200
7800
6200
3550
1250
3900
8700
6200
14900
PLAN UNDERETG. 1 : 100
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
APR. 1982
1 : 100
TEGN. Ø. RASMUSSEN
BUNES
2092 MINNESUND
PLAN, FASADER, SNITT
BYGGH.
PLANL. BOLIGHUS
111,0 M² GR.FL
JORUNN OG TOR SMEDSTAD
FLORAVEIEN 10
2007 KJELLER
BYGGEKOMMUNE: EIDSVOLL
MÅL I MILLIMETER

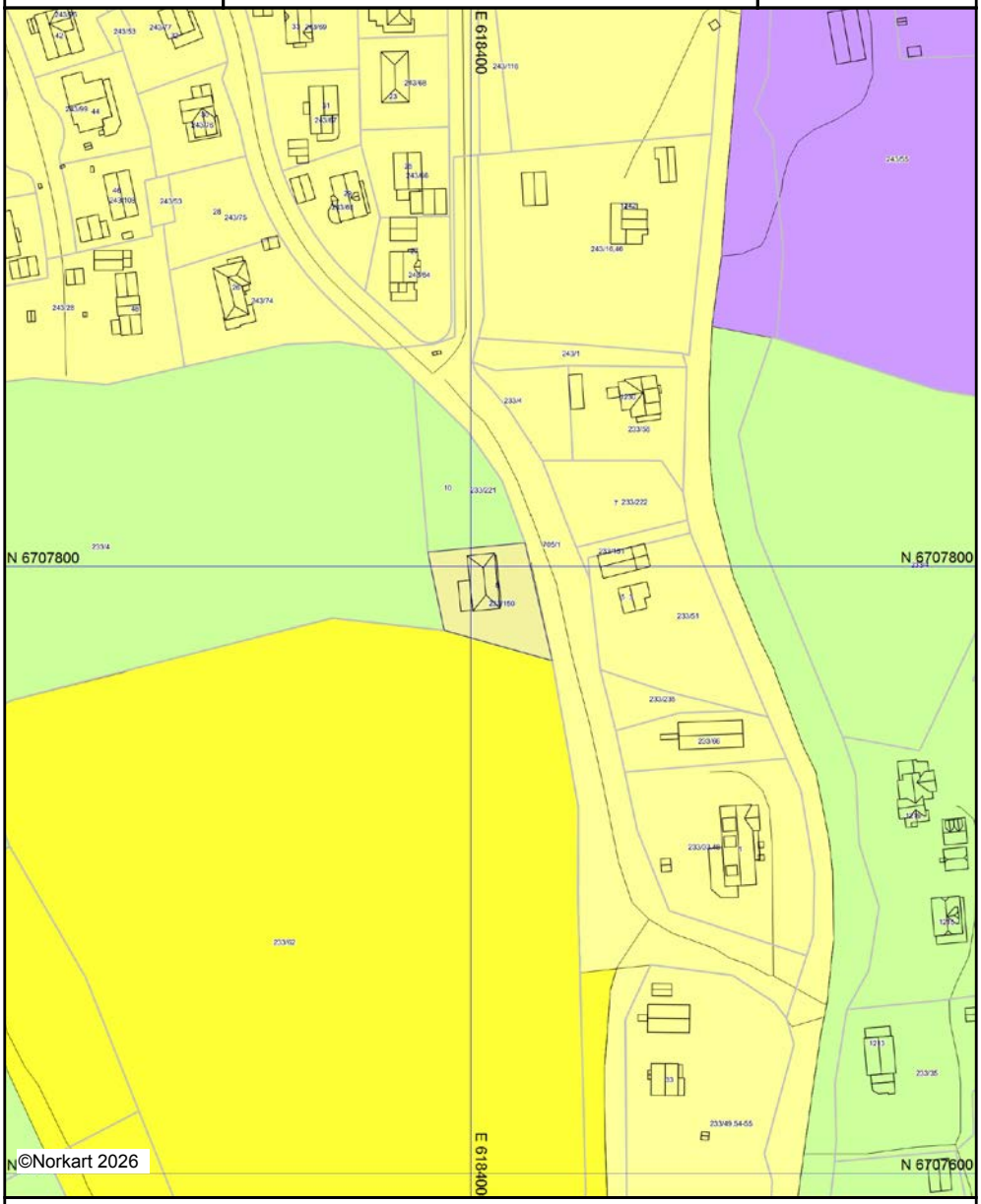
Eidsvoll kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 233/150
Adresse: Flesviklia 8
Utskriftsdato: 18.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**



Utskriftsdato: 18.09.2026

# Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
**Telefon:** +4766107000

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3240 | **Gårdsnr.** | 233 | **Bruksnr.** | 150 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Flesviklia 8, 2093 FEIRING | | | | | | | | |

## 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 | 5 631,36 kr |
| Eiendomsskatt | 3 740,05 kr |
| Feiing | 1 052,08 kr |
| Renovasjon | 5 524,00 kr |
| Vann | 4 326,72 kr |
| **Sum** | **20 274,21 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% | 29.5 $m^3$ | 47.00 | 1/1 | 0 % | 1 386,50 kr | 1 386,50 kr |
| Avløp etter måler 15% mva | 15% | 29.5 m3 | 43.24 | 1/1 | 0 % | 1 275,58 kr | 1 275,58 kr |
| Forskudd avløpsgebyr | 15% | 58 m3 | 38.00 | 1/1 | 0 % | 2 203,77 kr | 1 652,83 kr |
| Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva | 25% | -30.5 $m^3$ | 47.00 | 1/1 | 0 % | -1 433,50 kr | -1 433,50 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva | 15% | -30.5 m3 | 43.24 | 1/1 | 0 % | -1 318,82 kr | -1 318,82 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% | 29.5 $m^3$ | 34.00 | 1/1 | 0 % | 1 003,00 kr | 1 003,00 kr |
| Vann etter måler 15% mva | 15% | 29.5 m3 | 31.28 | 1/1 | 0 % | 922,76 kr | 922,76 kr |
| Forskudd vanngebyr | 15% | 58 m3 | 26.00 | 1/1 | 0 % | 1 508,09 kr | 1 131,05 kr |
| Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva | 25% | -30.5 m3 | 34.00 | 1/1 | 0 % | -1 037,00 kr | -1 037,00 kr |
| Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva | 15% | -30.5 m3 | 31.28 | 1/1 | 0 % | -954,04 kr | -954,04 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% | 1862100 prom | 1.80 | 1/1 | 0 % | 3 352,00 kr | 2 513,25 kr |
| | | | | | **Sum** | **17 618,34 kr** | **13 174,12 kr** |

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

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

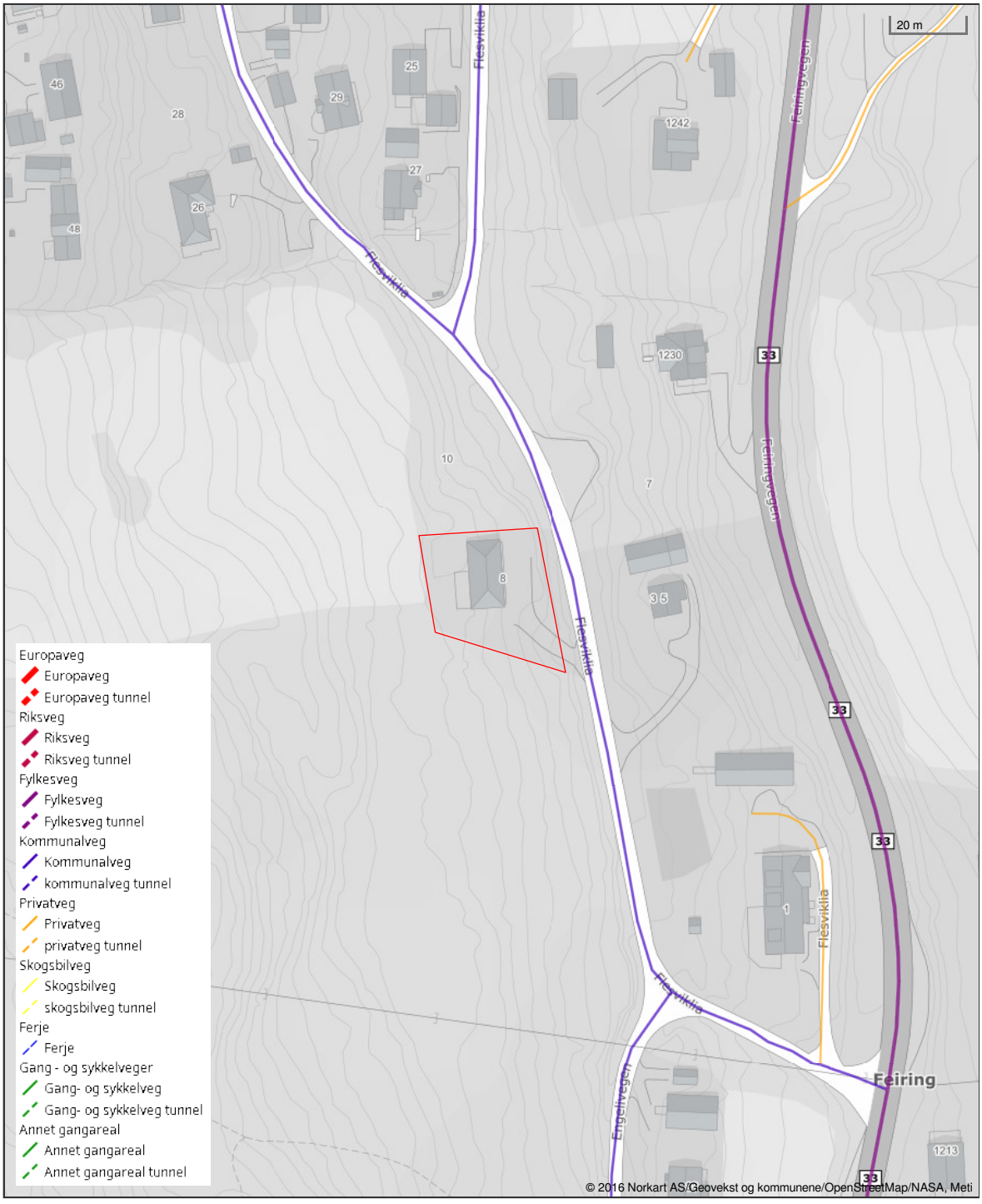
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 18.09.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3240 - 233/150//




*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: 18.09.2026

# 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.** | 233 | **Bruksnr.** | 150 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Flesviklia 8, 2093 FEIRING | | | | | | | | |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

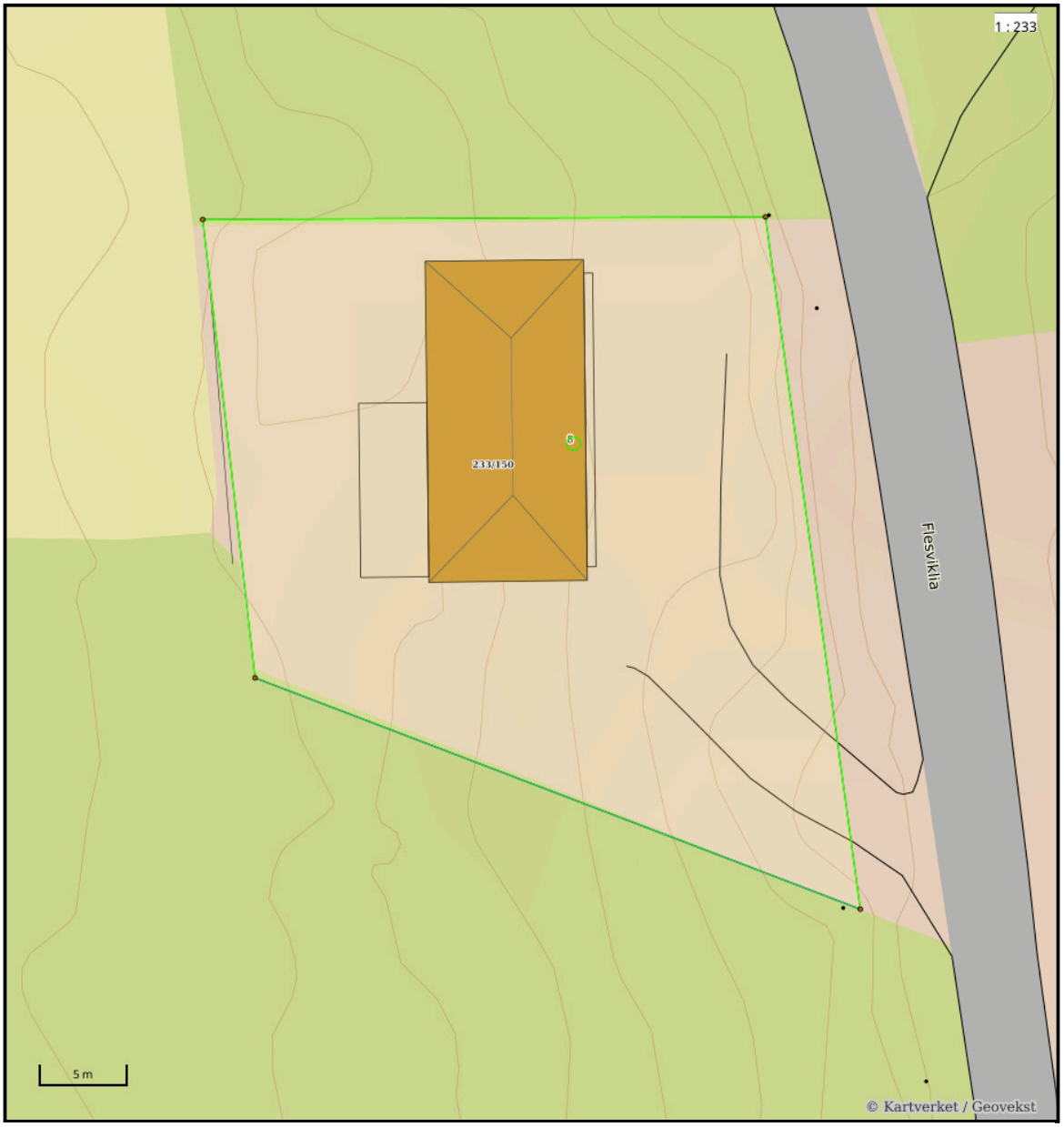
| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **60359503** | 1524 | 08.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 59 |

| | |
|---|---|
| **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.

**Oversiktskart**




**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

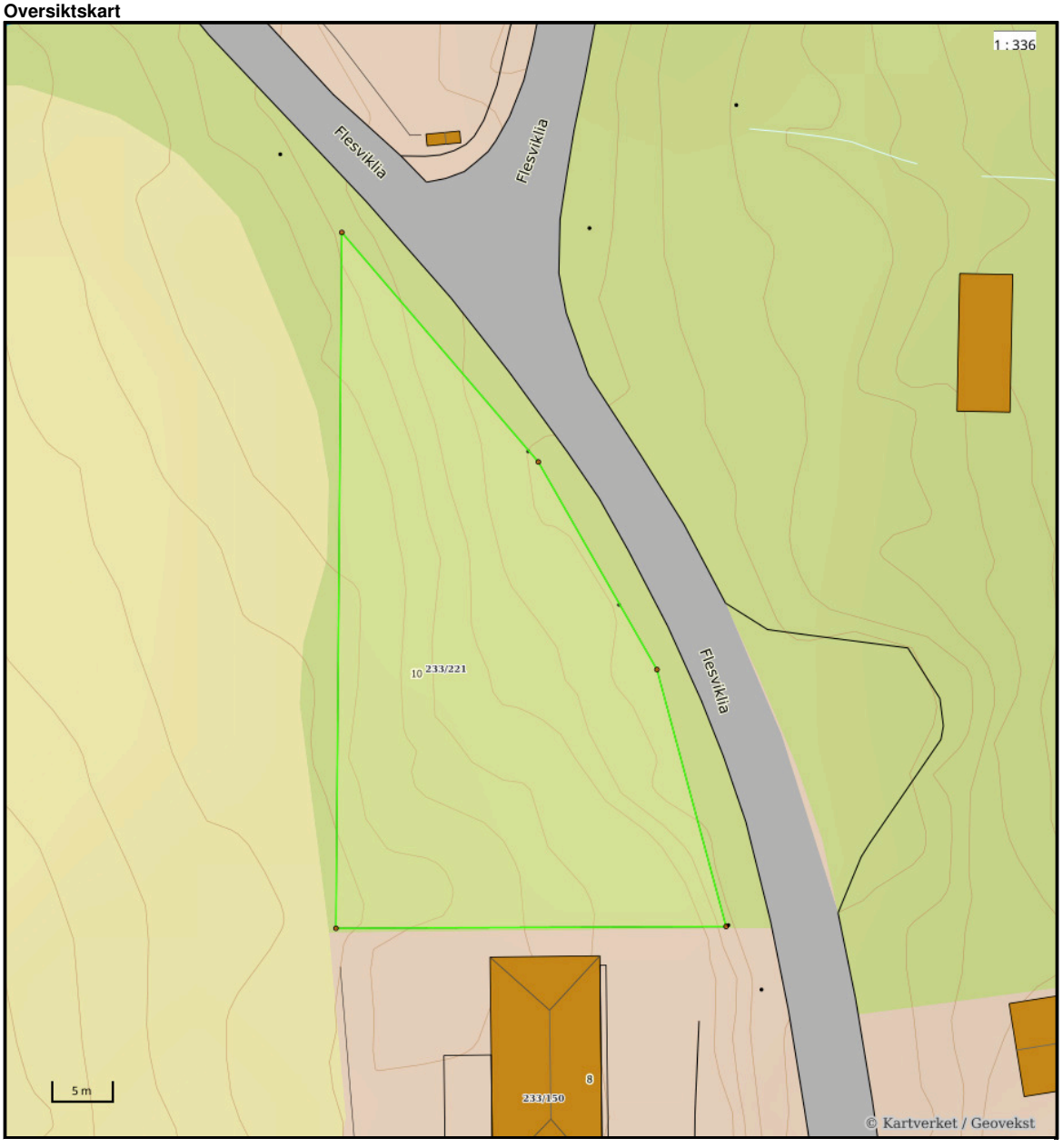
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

# Matrikkelkart

| Kommune | KNR | | GNR | | BNR | | FNR | | SNR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eidsvoll | 3240 | - | 233 | / | 221 | / | 0 | / | 0 |

**Oversiktskart**




**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
26.MAR83 - 2685
SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL
1215

# Skjøte [1]

**EIENDOMMEN(E)**

| Registernummer [2] | Kommune |
|---|---|
| Gårdsnr. 233 br nr 150 | Eidsvoll |

**OVERDRAS FRA**

| Navn | Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr |
|---|---|
| Per Olaf Bjørnstad<br>2o93 Feiring | o8 o4 43 [redacted] |

**TIL**

| Navn | Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr |
|---|---|
| Jorunn Smedstad<br>Floraveien lo 2oo7 Kjeller<br>som gave Verdi kr. 5.ooo,- | 13 o6 28 [redacted] |

**KJØPESUMMEN KR.** ..... **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Ved salg forbeholder giveren seg forkjøpsrett for seg selv og sine sønner.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.
×

Fetsund — Sted
26. mars 1983 — Dato

Ola Bjørnstad — Utstederens underskrift
Randi Bjørnstad — Ektefellens underskrift[5]

020349/[redacted] — Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Torill J. Blaker — Vitneunderskrift
Ruth Kittelsbye — Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

TINGLYST
06 JUL 2001
EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 7933

# ERKLÆRING

Undertegnede Edel Jorunn Smedstad eier av eiendommen

Gnr 233 bnr 150 i Eidsvoll kommune samtykker i at eier av eiendommen

gnr 233 bnr 221 skal ha uhindret adgang til å foreta

nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av vann- og avløpsledninger på

undertegnedes eiendom.

Skader og ulemper anlegget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet

Mellom grunneierne.

Undertegnede er pliktig til å ta hensyn, slik at vann- og avløpsledning ikke

utsettes for trykk, forskyvning eller endringer av grunnforholdene.

Denne erklæringen tinglyses på undertegnedes eiendom.

Tiving den 2/4-2001

Jorunn Smedstad

Grunneier

Doknr: 7933 Tinglyst: 06.07.2001 Emb.010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

C:/mine dokumenter/skjemaer/erklæring vann-og avløp på nabogrunn

Verdien på f.e.kr 22.000,-iflg.liggg.takst.
Kjøpekontr.29.5.65, stpl.
her idag med 230,-

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 2308 B. 65
A 102

# S K J Ö T E.

Underskrevne Kristian O. Björnstad, f. 16.02.1894, skjöter og overdrar til min sönn Olaf Björnstad, 28.04.1943, min eiendom "BRAATEN" gnr. 233 bnr. 4 av skyld 66 öre i Eidsvoll. Kjöpesummen kr. 6.000.- kronersekstusen er avgjort på avtalt måte.

I tillegg til kjöpesummen forbeholder selgeren vederlagsfritt

a. rett til å disponere to rom i hovedbygningen, så lenge han eller kona lever.

b. rett til å disponere nödvendige uthus, så lenge han eller kona lever.

Den femårlige verdi av denne husrett settes til kr. 3.000.-

Feiring, den 29. mai 1965.

Vedtas: Kristian O. Björnstad

Olaf Björnstad

Som ektefelle til selgeren samtykker jeg i handelen.

Feiring, den 29. mai 1965.

Olga Björnstad

Det stadfestes at Olga, Kristian og Olaf Björnstad egenhendig har skrevet under dette skjöte i mitt nærvær og at de er over 21 år, og myndige.

Feiring, den 29. mai 1965.

M. Tandstad.

M. Tandstad
lensmann

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**
Flesviklia 8 og 10, 2093 FEIRING
Gnr 233, bnr 150, , Gnr 233, bnr 221, , i Eidsvoll kommune.
Oppdragsnr. 6035260411

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 6035260411
Sist oppdatert 15.10.2026

Lasse Wicklund Kristiansen
eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet