

aktiv

Statsrådvegen 116 H, 2074 EIDSVOLL VERK

**Pen og oppgradert 3-roms
selveierleilighet i 1. etg. m/
garasjeplass og terrasse!**



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692
E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Felleskostn.: Kr 3 190,-
Selger: Anne Marie Kristensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 1277 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 97, bnr. 144
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1208250189

Pen og oppgradert 3-roms selveierleilighet i 1. etg. med garasjeplass!

Velkommen til Statsrådvegen 116 H!

En pen 3-roms selveierleilighet fra 2023 med flott hjørnebeliggenhet i 1. etg. Denne boligen tilbyr en komfortabel og praktisk livsstil og har en fin overbygget terrasse på 9 kvm med plass til utemøblement. Leiligheten har et flott kjøkken med glatte fronter og moderne hvitevarer, lys stue, to gode soverom, et stilfullt bad med elektriske varmekabler og innvendig bod. Det er gulvvarme i stue, kjøkken og gang.

Det medfølger garasjeplass med sportsbod i bakkant.

Leiligheten har en meget fin beliggenhet på Eidsvoll Verk. Det er kort vei til skoler, barnehager, kollektivtilbud og Amfi kjøpesenter. Det er også flere store matvarekjeder, svømme- og idrettshall og treningssentre i nærområdet. Fra Eidsvoll Verk stasjon går det ofte tog til Oslo og Gardermoen.



Innhold

Velkommen2
Plantegning23
Om eiendommen25
Nabolagsprofil.....36
Energiattest39
Tilstandsrapport40
Egenerklæring58
Forbrukerinformasjon78
Budskjema79



Fasade og nedkjøring til garasjeanlegg.



Flott terrasse med steinheller og treplattning.



Terrassen er på ca 9 kvm og har levegg på en side,samt fine fellesområder rett utenfor.



Flott og stilfullt kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen ble ifm bygging oppgradert.



Leiligheten har åpen og fin løsning mellom stue og kjøkken - perfekt for sosiale settinger.



Leiligheten har lyse farger og gjennomgående parkett.



En romslig og flott hjørneleilighet i 1. etasje.







Plantegning

1. etasje

Statsrådsvegen 116h



aktiv.

iD
IMAGEDAY

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

1. etasje



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 66 m² Stue, kjøkken, bad, to soverom, bod og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasseareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1277 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets felles tomt er flat, og har pent opparbeidet uteområde med plen og beplantning, samt lekeplass og benker. Videre er det asfaltert parkeringsareal på fremsiden av bygget.

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde på Eidsvoll Verk i Eidsvoll kommune.

Det er gangavstand til Råholt sentrum hvor du blant annet finner Amfi kjøpesenter med ca 50 forretninger. Her er alt fra cafeer, apotek, gullsmed,

sportsbutikk, populære kles- og interiørkjeder, spennende nisjebutikker, dagligvarebutikk og andre fasiliteter. Dagligvarehandelen kan også gjøres på blant annet Rema 1000, Spar, Coop Extra eller Kiwi.

Det er mange fine tur og rekreasjonsmuligheter for løping, sykkel og ski i nærområdet hvor du kan være i både skog og mark i Staviåsen. Eller ta en topptur til for eks. Mistberget (663 moh) som har et av de fineste utsiktspunktene på øvre Romerike. Det er kort vei til Andelva, med fine bade- og båtmuligheter. Ikke langt unna ligger også Hurdalsjøen hvor det er mye bade- og båtliv. Du kan fiske både her og i Andelva. Ved Eidsvollbygningen har man en flott park, elva, kafe og Galleri Festiviteten.

Reiser du til Jessheim har du i tillegg Ullensaker kulturhus. Her tilbys det kino med flere saler, kunstgalleri, teater og konserter. I tillegg har du også Jessheim storsenter med ca 140 butikker og cafeer. Senteret er Øvre Romerikes største motehus med mange små og store kjedebutikker samt flere spennende nisjebutikker.

Med bil tar det ca:

Jessheim 15 min.

Gardermoen 15 min.

Oslo 45 min.

Hamar 50 min.

For mer info om Råholt og Eidsvoll Verk søk:
www.eidsvoll.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av E6 ved Nebbenes og følg Øste Hurdalsvegen og Trondheimsvegen mot Eidsvoll Verk. Følg Trondheimsvegen forbi Eidsvollbygningen og over Andelva. Etter noen hundre meter ta til høyre

inn Sundbyvegen. Følg Sundbyvegen i ca 800 meter og du fårStatsrådvegen på din venstre hånd i krysset Sundbyvegen og Statsrådvegen. Leiligheten er merket med Aktiv "Til-Salgs" plakat.

Man kan også ta av E6 ved Dal / Letohallen og følge Trondheimsvegen gjennom Råholt.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort gangavstand til Eidsvoll Verk barneskole som eiendommen sokner til, og ca 1,6 km til Råholt ungdomsskole. Det er også et godt utvalg av barnehager i området. Det finnes flere videregående skoler på Øvre Romerike bla. Eidsvoll, Jessheim og Nannestad.

Skolekrets

Eidsvoll Verk skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 1 km til Eidsvoll Verk stasjon. Fra Eidsvoll Verk stasjon går det tog til Oslo Lufthavn Gardermoen, Lillestrøm og Oslo S. Tog til OSL Gardermoen tar ca 6 minutter og til Oslo S tar det ca 30 minutter.

Det går også ofte buss fra stasjonen mellom Eidsvoll og Jessheim.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 1. etasje i boligblokk fra 2023, generelt oppført i trekonstruksjoner. Bygningen er etablert

med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er flatt tak tekket med PVC-duk. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, og har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Leiligheten har utelukkende oppnådd tilstandsgrad 1 eller 0 i vedlagte tilstandsrapport for øvrig.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Overflatesøk er utført i våtrommet uten påviste avvik.

Lovlighet - Byggetegninger: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023, og selger har bodd de siste 12 måneder.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Nybygg, fremdeles garanti.
Arbeid utført av: Hedalm Anebyhus.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Beskrivelse: Nybygg

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Montert taklampe og satt opp en stikkontakt.

Arbeid utført av: Sigvartsen Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja. Beskrivelse: De er i gang med å bygge på naboeiendommen.

Innhold

Planløsning:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, to soverom, bod og bad.

Kort fortalt:

- Fin og oppgradert 3-roms hjørneleilighet.
- Gang med praktisk skyvedørsgarderobe.
- Lys og hyggelig stue.
- Fint og oppgradert kjøkken med tilhørende Miele hvitevarer.
- To gode soverom, begge med garderobeskap.
- Romslig og delikat flislagt bad med gulvvarme.

- Praktisk innvendig bod.
- Fin overbygget terrasse på ca 9 kvm med platting, steinheller og markise.
- Gulvvarme i alle gulv, utenom soverom.
- Balansert ventilasjon.
- Garasje plass i kjelleranlegg.
- Bod i bakkant av garasjeplassen.
- Fin beliggenhet på Eidsvoll Verk med kort vei til de fleste servicetilbud.

Standard

Kjøkken
Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med grå, glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarene i kjøkkenet er fra Miele, og medfølger i handelen. Videre er det installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Bad
Delikat flislagt baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, spill med integrert belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Rommet har balansert ventilasjon og tilluft fra dør.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett. Fliser på bad.
Vegger: Malte plater. Fliser på baderomsvegger.
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale for tv/bredbånd i sameiet som betales via felleskostnadene.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjekjeller under bygget. For øvrig gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er klagtjort for el-bil lading på plassen, og forbruk faktureres fra sameiet.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring

Polisenummer
7177610

Radonmåling
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det må påregnes noe flystøy over Råholt og Eidsvoll Verk.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektriske varmekabler i gulvet på badet, i stue/ kjøkken og i gang. Panelovner på soverommene.

Energikarakter
C

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 900 000

Kommunale avgifter
Kr 15 804

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil variere med forbruk. Kommunale avgifter inkl. vann, avløp og renovasjon.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten vil utgjøre 2,9 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Det er ikke oppgitt sum enda for leiligheten da eiendomsskatt ikke enda har vært fakturert her. Nybygg er fritatt for eiendomsskatt de to første årene.

Formuesverdi primær
Kr 846 322

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 385 289

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter
Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, innboforsikring, m.m.

Velforening
Det er pliktig medlemskap i i Statsrådvegen vei og pumpelag.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
Eierbrøk
65/802

Felleskostnader inkluderer
Drift, noe vedlikehold, felles bygningsforsikring, strøm til fellesareal, gressklipping, snøbrøyting,

grunnpakke fiber/tv, styrehonorar og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3190

Andel fellesformue
Kr 6 769

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sundbyhagan 3 Sameie

Organisasjonsnummer
930665363

Om sameiet
Sundbyhagan 3 sameie består av 14 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 97 Bnr. 144 i Eidsvoll kommune. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsvedtak 22.12.2022.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Det ble i 2025 krevd inn kapital fra beboerne grunnet

dårlig likviditet i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Forretningsfører

Forretningsfører
Geni AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 97, bruksnummer 144, seksjonsnummer 7 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3240/97/144/7:
20.09.1973 - Dokumentnr: 7067 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2020 - Dokumentnr: 2230658 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:107
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Eidsvoll Kommune
Org.nr: 964 950 113
Veirett til underjordisk parkeringsanlegg
Overført fra: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2020 - Dokumentnr: 3301512 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 184440 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

22.12.2022 - Dokumentnr: 1453464 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 65/802

Heftelsene omhandler bestemmelse om nettstasjon (oppføring, drift og vedlikehold, byggeforbud og beplantning, og adkomstrett), vannledning, veirett til underjordisk parkeringsanlegg, pliktig medlemskap i i Statsrådvegen vei og pumpelag, og seksjonering

med boligformål.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tre boligblokker med tilhørende fellesareal, datert 19.07.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
19.07.2023.

Vei, vann og avløp
Statsrådvegen er en privat vei som er tilknyttet en fylkesvei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i reguleringsplan for Sandhaugen, gbnr. 97/9 og 42 regulert til boligblokkbebyggelse på felt BBB1.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2021-2031 avsatt til nåværende boligbebyggelse og grønn grense.

Det bygges/ er planlagt bygging på naboeiendommen til sameiet, og det må i den forbindelse påregnes noe byggestøy og anleggstrafikk.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt, men styret skal underrettes om alle leieforhold i sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen ligger innenfor et kulturmiljø som er fredet etter kulturminnelova § 20, samt område med vernestatus.

Objekt:
Fra Tingvoll til Eidsvoll Verk langs Andelva -
Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen.

Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 900 000 (Prisantydning)
Omkostninger
97 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 850 (Omkostninger totalt)
109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 009 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 012 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 98 850

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave
Tilstandsrapport, datert 06.10.2025
Egenerklæringsskjema, datert 06.10.2025
Forretningsførerinfo, datert 02.10.2025
Kommunal info, datert 03.10.2025

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 485,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger og eierskiftegebyr fra forretningsfører Geni AS. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Ansvarlig megler bistås av
Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Oppdragstaker
Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato
09.10.2025

Nabolagsprofil

Statsrådvegen 116H - Nabolaget Sagmoen nordre - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Håpet	6 min
Linje 430, 433, 445, 447	0.5 km
Eidsvoll verk stasjon	11 min
Linje RE11, R12	1 km
Oslo Gardermoen	20 min

Skoler

Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.)	8 min
231 elever, 13 klasser	0.8 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.)	19 min
334 elever, 20 klasser	1.7 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
631 elever, 29 klasser	1.4 km
Eidsvoll videregående skole	17 min
700 elever	11.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

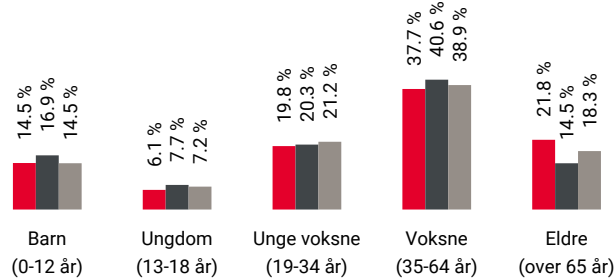
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagmoen nordre	1 776	854
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ankertunet barnehage (1-5 år)	7 min
64 barn	0.6 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år)	8 min
30 barn	0.8 km
Andungen barnehage (1-5 år)	15 min
20 barn	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Råholthallen	13 min
Rema 1000 Råholt	13 min
PostNord	1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 88/100



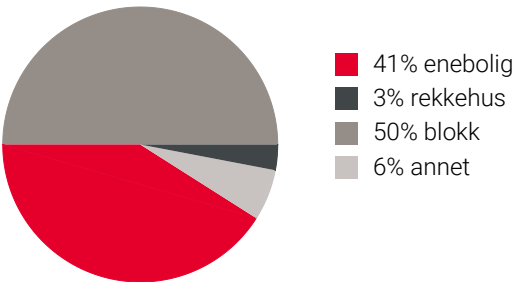
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

Eidvoll Verk skole - delanlegg friidrett	8 min
Friidrett	0.7 km
Eidsvold Verk skole - gymnastikksal	8 min
Aktivitetshall	0.7 km
MOVA Eidsvoll	19 min
Fitnesspoint Råholt	20 min

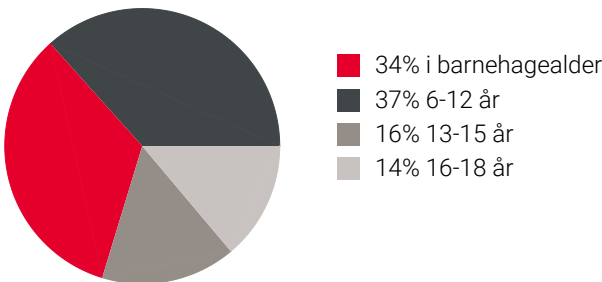
Boligmasse



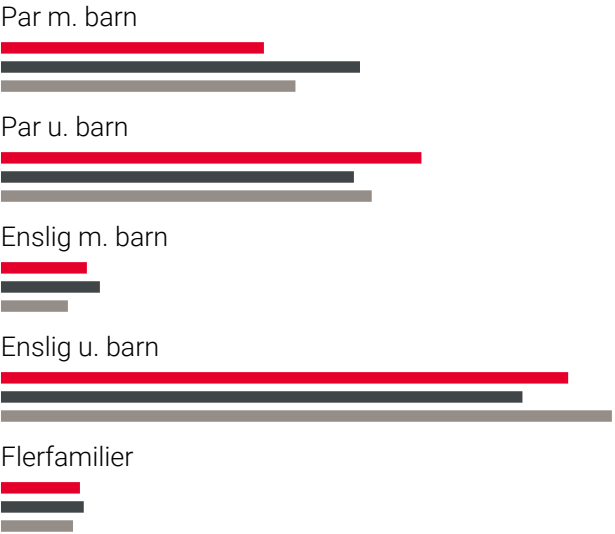
Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll	19 min
Apotek 1 Eidsvoll Verk	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



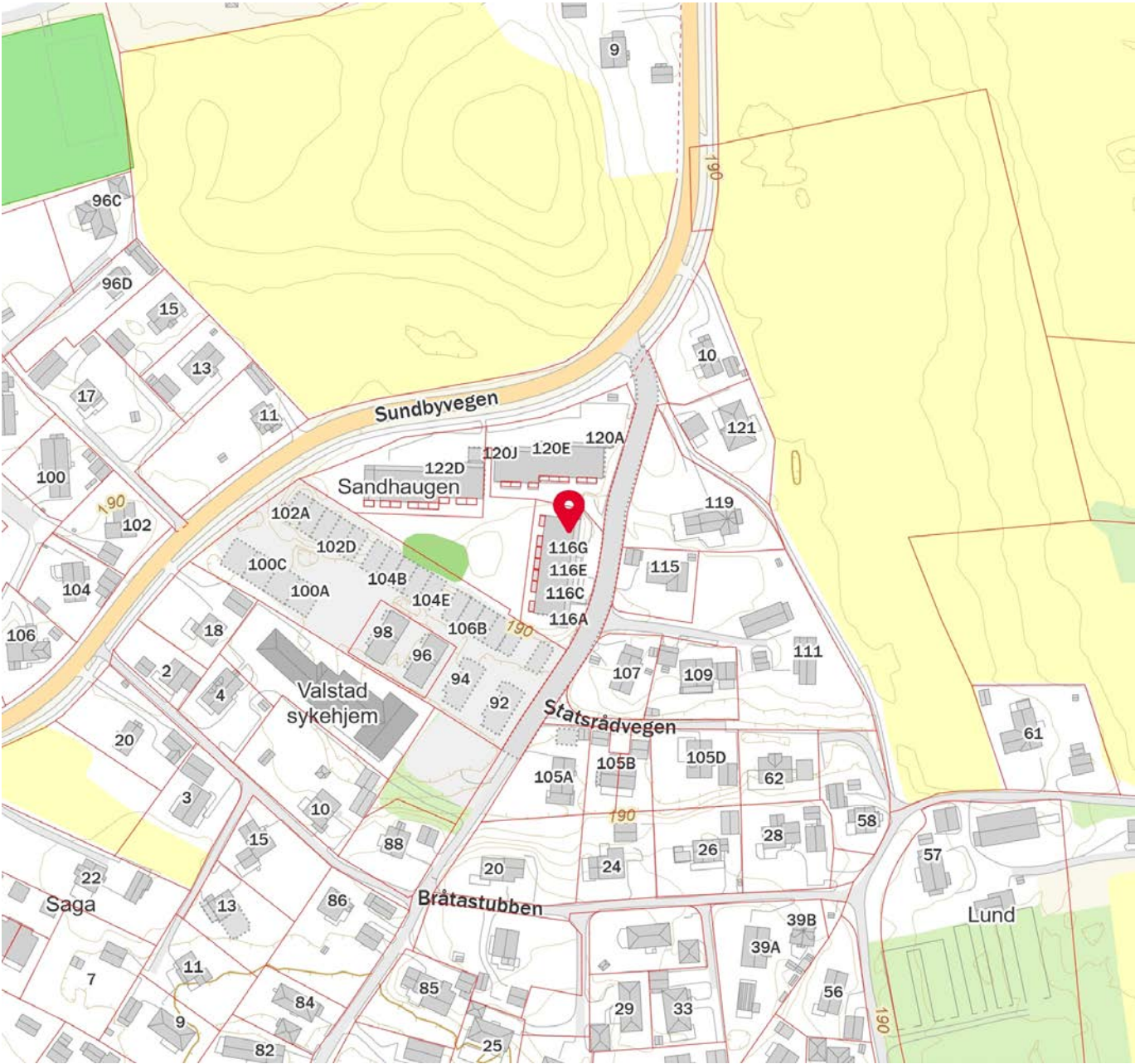
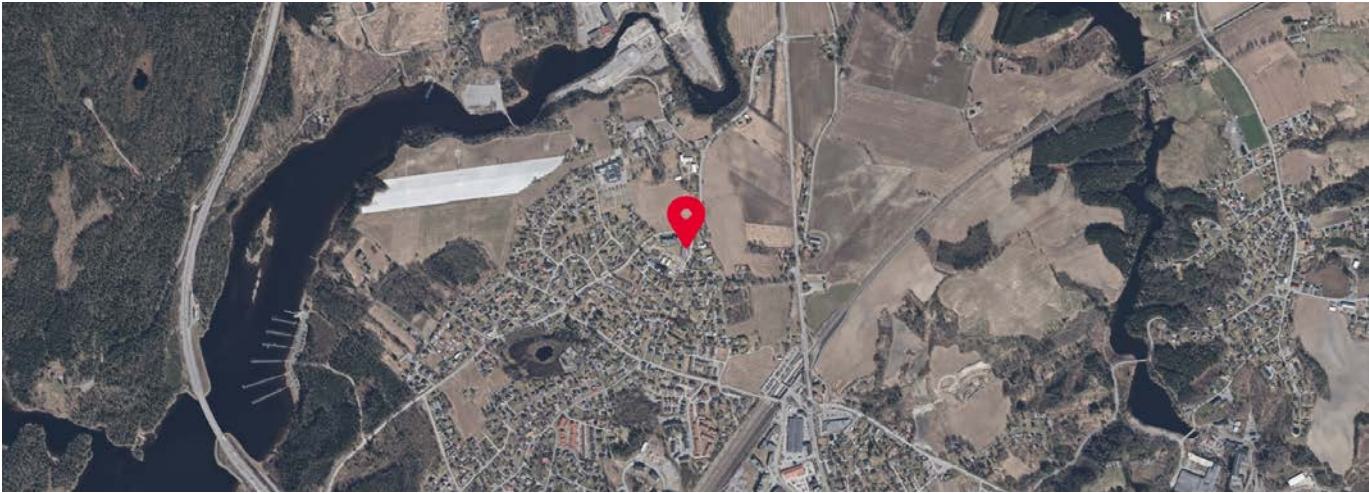
Familiesammensetning



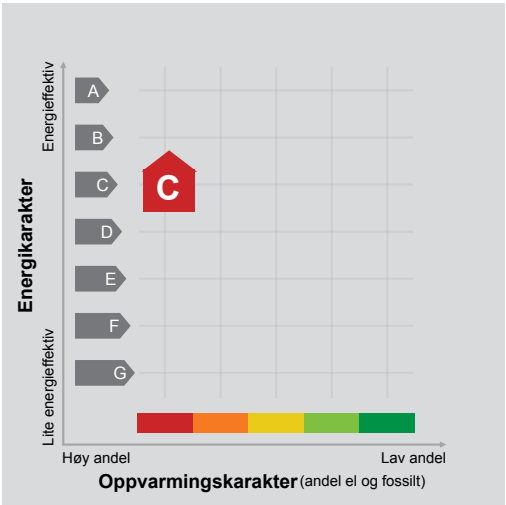
0%	43%
Sagmoen nordre	
Råholt	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Adresse	Statsrådvegen 116H
Postnummer	2074
Sted	EIDSVOLL VERK
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	97
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300815944
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-178444
Dato	09.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Statsrådvegen 116 H, 2074 EIDSVOLL VERK
EIDSVOLL kommune
gnr. 97, bnr. 144, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 Rapportdato: 09.10.2025 Oppdragsnr.: 21739-1778 Referansenummer: SD7046
Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim Vår ref: Eirik Kalheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334



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 fuktspøk.

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i boligblokk fra 2023,
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som
var vanlig ved oppføringstidspunktet

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med
tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i
rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-
lags glass.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til 9m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og
dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med
ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell
fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er
25.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Overflatesøk er utført i våtrommet uten påviste avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av
laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn,
vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i
rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

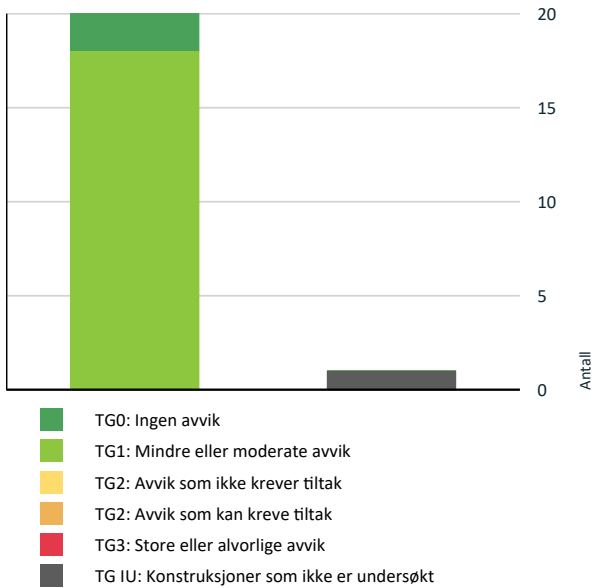
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det
registreres ingen avvik ut i fra disse.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere
bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg,
bygningdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik
som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel
beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Ferdigattest er brukt som dokumentasjon.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at
arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i
utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig
god utførelse.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til 9m2.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkkenen måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentert med ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Overflatesøk er utført i våtrommet uten påviste avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN



Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Nyanlegg fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja



Tilstandsrapport

- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

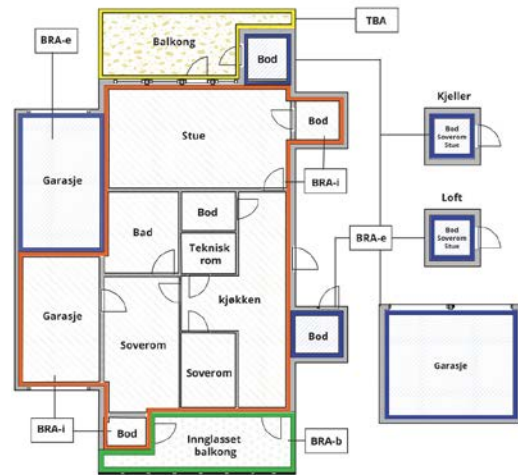
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	66			66	9
Kjeller		5		5	
SUM	66	5			9
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, bod, gang		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget innenfor de siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Anne Marie Lauksund Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	97	144		7	8.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Statsrådvegen 116 H

Hjemmelshaver

Kristensen Anne Marie Lauksund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen har adkomst via kommunal vei og ligger i et rolig nabolag med hovedsakelig eneboliger og rekkehus. Det er gangavstand til togstasjonen på Eidsvoll Verk, med forbindelse mot Oslo og Gardermoen. Beliggenheten gir rask tilgang til E6, noe som er relevant for pendlere. Området ligger nær Eidsvollsbygningen og har tilgang til turstier og grøntområder.
Adkomstvei
Offentlig vei med private stikkveier.
Tilknytning vann
Offentlig vannledning med private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Offentlig avløp med private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tinglyste/andre forhold
Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.
Opplysninger gitt av eier
Det er gjort en rekke tilvalg ut i fra standard leveranse i byggeåret. .. Dette gjelder: Kjøkken Varmekabler i flere rom Fliser på bad og i gang.
Oppvarming av boligen
Det er elektriske varmekabler på badet, stue og gang. Utover dette er det panelovner på soverommene.
Byggemåte
Bygnningen er etablert med grunnmur av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvenidg kledd med liggende trekledning. Taket er flatt tak tekket med PVC-duk. Etasjeskiller av tre. Vinduer med 3-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 818 078	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	07.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	07.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	07.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	07.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SD7046>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Jessheim

Oppdragsnr.

1208250189

Selger 1 navn

Anne Marie Kristensen

Gateadresse

Statsrådvegen 116 H

Poststed

EIDSVOLL VERK

Postnr

2074

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalendr.

5308127

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg, fremdeles garanti

Arbeid utført av

Hedalm Anebyhus

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert taklampe og satt opp en stikkontakt

Arbeid utført av

Sigvartsen Elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

De er i gang med å bygge på naboeiendommen

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1208250189

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250189

Initialer selger: AMK

3

60

Initialer selger: AMK

4

61

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marie Lauksund Kristensen	Odd1d55dec1c739e63e65 f8fbf1db3fe9871cb84	06.10.2025 08:17:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1208250189

Geni AS
Sørums­gata 6
2000 Lillestrøm

Vår referanse: 1208250189 Vår saksbehandler: Eli Grønvold Telefon: 482 20 737 Vår dato: 01.10.2025

Megleropplysninger på Statsrådvegen 116H - gnr. 97, bnr. 144, snr. 7 i Eidsvoll kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Anne Marie Kristensen	Statsrådvegen 116H, 2074 Eidsvoll Verk	08.06.1939

Under henvisning til eiendoms­meglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn Glenn Ruben Forberg	Tlf. 481 07 522	E-post. glenn.forberg@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 97	Bnr. 144	Snr. 7	Kommune Eidsvoll	
Sameiets org.nr:	930 665 363		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind, polisenr 7177610 og 7177562			
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Følger med ved salg av seksjonen			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr	

Faktureres for forbruk av sameiet

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	Ikke låneopptak				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr kr. 83.517,-		Seksjonens andel formue? Kr kr. 6.769,-	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr kr. 3.190,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Se vedlagte budsjett			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr kr. 6.570,-	Kontonummer for betaling: Faktura sendes når informasjon om ny eier mottas		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Geni AS

Lillestrøm, 02.10.2025

Sted, dato

Signatur
Gunn Nordeide

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post eli.gronvold@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Eli Grønvoid
Fagansvarlig MNEF / Backoffice
eli.gronvold@aktiv.no

Rambøll Norge As
Anne Efjestad
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	20/9578 - 67	Morten Christiansen	19.07.2023

Gbnr. 97/144, 97/42, 97/107, 97/9 - Statsrådvegen 116A-H, 120A-J og 122A-K - Ferdigattest for tre boligblokker med tilhørende fellesarealer innenfor felt BBB1

Ansvarlig søker: Rambøll Norge AS
Tiltakshaver: Sagmoen Prosjekt AS

Vedtak:

Ferdigattest gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1 for følgende tiltak:

- Tre boligblokker:
 - **BT1: Gbnr. 97/42, Statsrådvegen 120A-J, 32 boenheter**
 - **BT2: Gbnr. 97/107, Statsrådvegen 122A-K, 34 boenheter**
 - **BT3: Gbnr. 97/144, Statsrådvegen 116A-H, 14 boenheter**
- Opparbeidete fellesarealer/bygg/anlegg innenfor felt BBB1 tilknyttet boligblokkene, eksempelvis nevnes lekeplasser, sykkelparkering og renovasjon

Søknad om ferdigattest er innsendt 30.06.23.

Det er tidligere gitt følgende tillatelser:

- Rammetillatelse ble gitt 29.05.20 for oppføring av tre boligblokker, benevnt BT1, BT2 og BT3, med tilhørende opparbeidelse av fellesarealer innenfor felt BBB1
- Igangsettingstillatelse nr. 1 ble gitt 09.07.20 for grunnarbeider og fundamentering inkludert oppføring av betongelementer for BT1 og BT3
- Igangsettingstillatelse nr. 2 ble gitt 08.09.20 for resterende arbeider tilknyttet oppføring av boligblokk BT1

Postadresse Postboks 90 2081 EIDSVOLL	Besøksadresse Rådhusgata 1 2081 EIDSVOLL	Telefon +47	Kontonr. 3207.32.37091 Org.nr. 964 950 113	E-post Internett www.eidsvoll.kommune.no
--	---	-----------------------	---	--

- Igangsettingstillatelse nr. 3 ble gitt 28.01.21 for grunnarbeider og fundamenter til boligblokk BT2
- Midlertidig brukstillatelse for boligblokk BT1 ble gitt 03.02.21
- Igangsettingstillatelse nr. 4 ble gitt 06.04.21 for resterende arbeider tilknyttet oppføring av boligblokk BT2
- Vedtak om endring av gitt rammetillatelse for parkeringskjeller til blokk BT3 ble gitt 22.07.21
- Igangsettingstillatelse nr. 5 ble gitt 15.10.21 for grunnarbeider og fundamenter til blokk BT3
- Igangsettingstillatelse nr. 6 for oppføring av parkeringskjeller til blokk BT3 ble gitt 20.12.21
- Igangsettingstillatelse nr. 7 for resterende arbeider knyttet til boligblokk BT3 ble gitt 16.02.22
- Midlertidig brukstillatelse for boenhetene i 1. etasje og P-kjeller i blokk BT3 ble gitt 30.01.23
- Midlertidig brukstillatelse for boenhetene i 2. etasje i blokk BT3 ble gitt 17.02.23

Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til tiltakshaver. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstiller kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn er mottatt 30.06.23, se byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Tilsyn:

Kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Dette følger av plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Klageadgang:

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen tre, 3, uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til statsforvalteren for avgjørelse.

Med hilsen

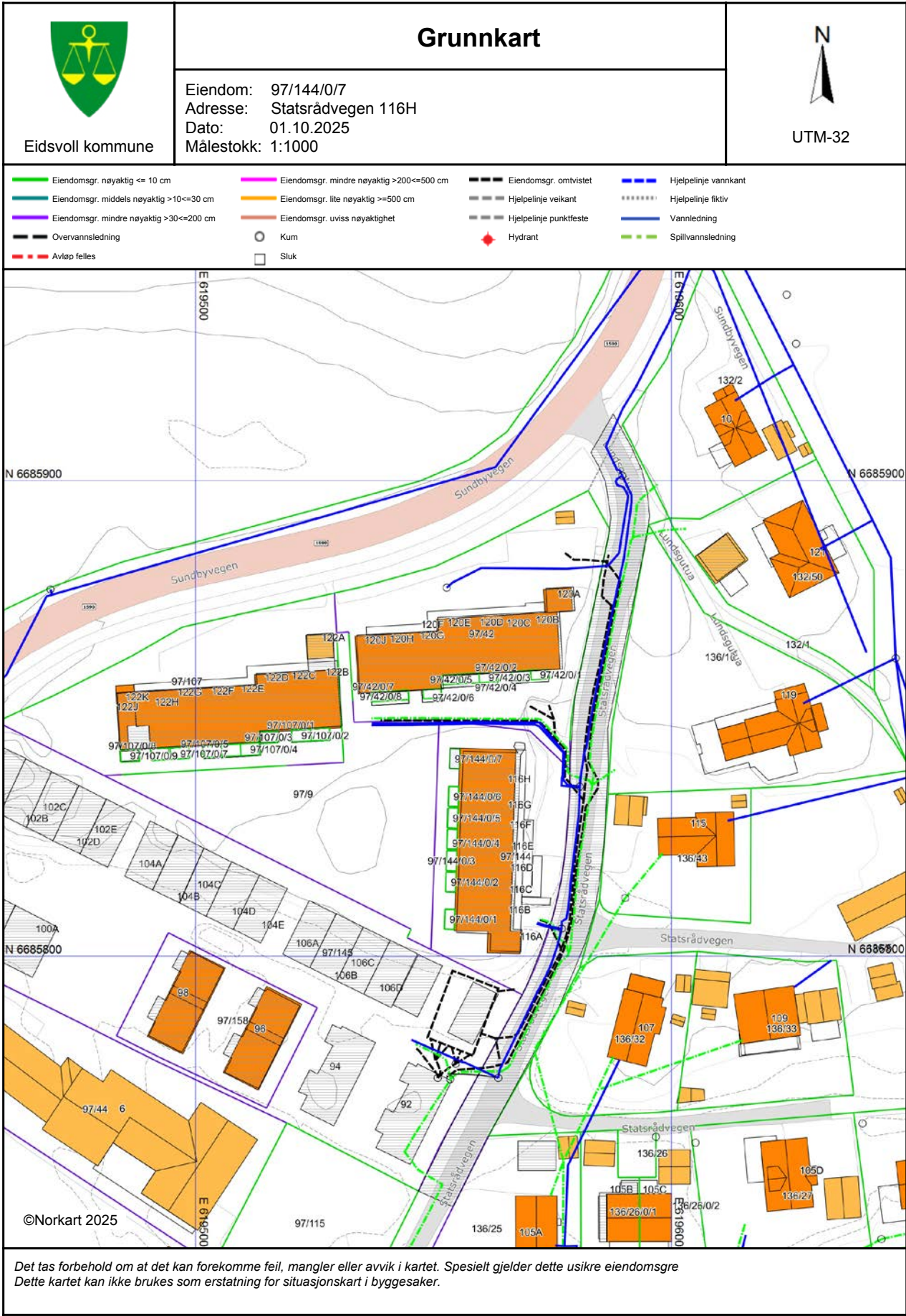
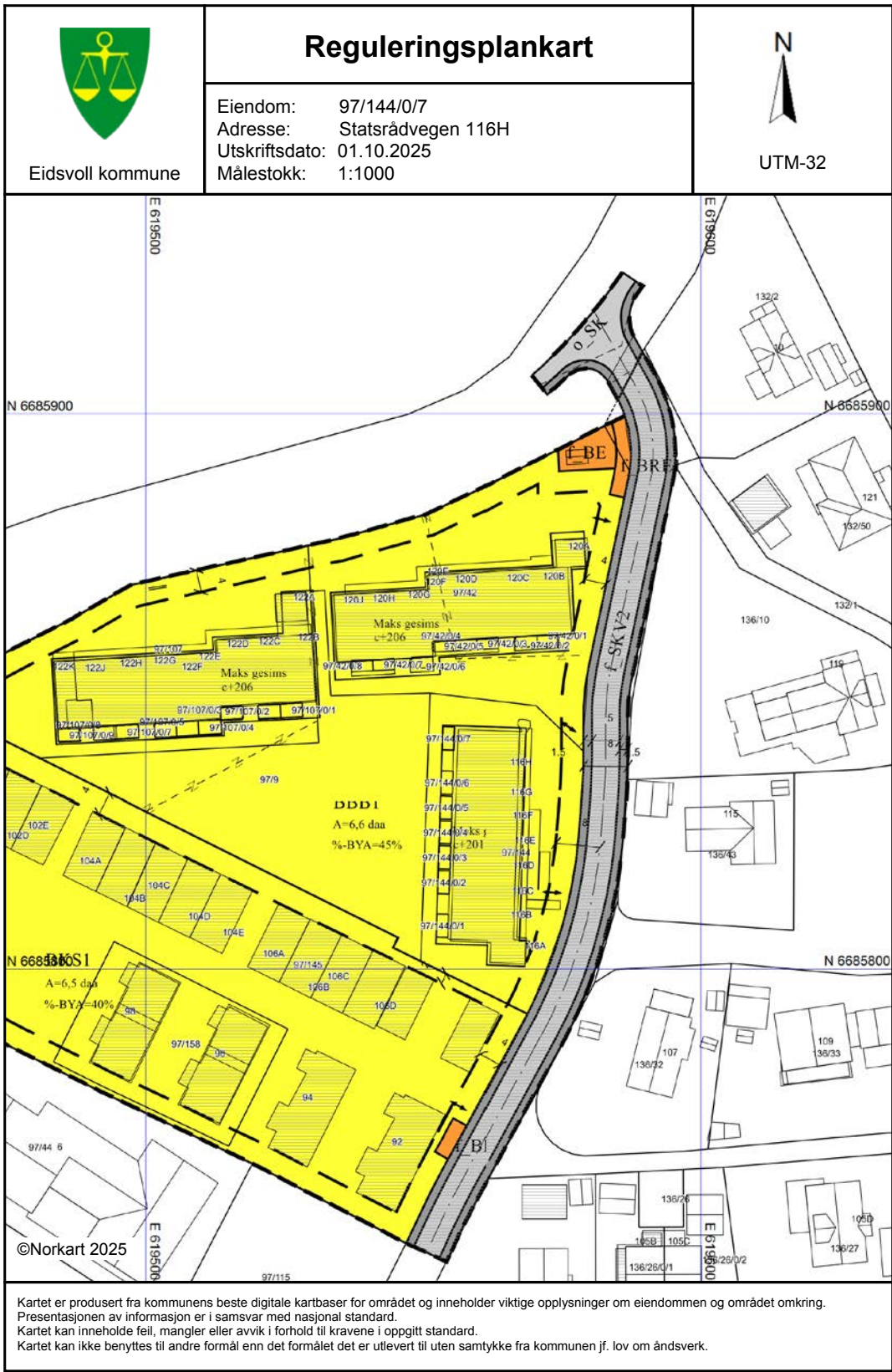
Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Morten Christiansen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Arne Müller	Postboks 90	2081	EIDSVOLL
Hilde Jacobsen	Postboks 90	2081	EIDSVOLL
Sagmoen Prosjekt AS	Sørumsgata 6	2000	LILLESTRØM

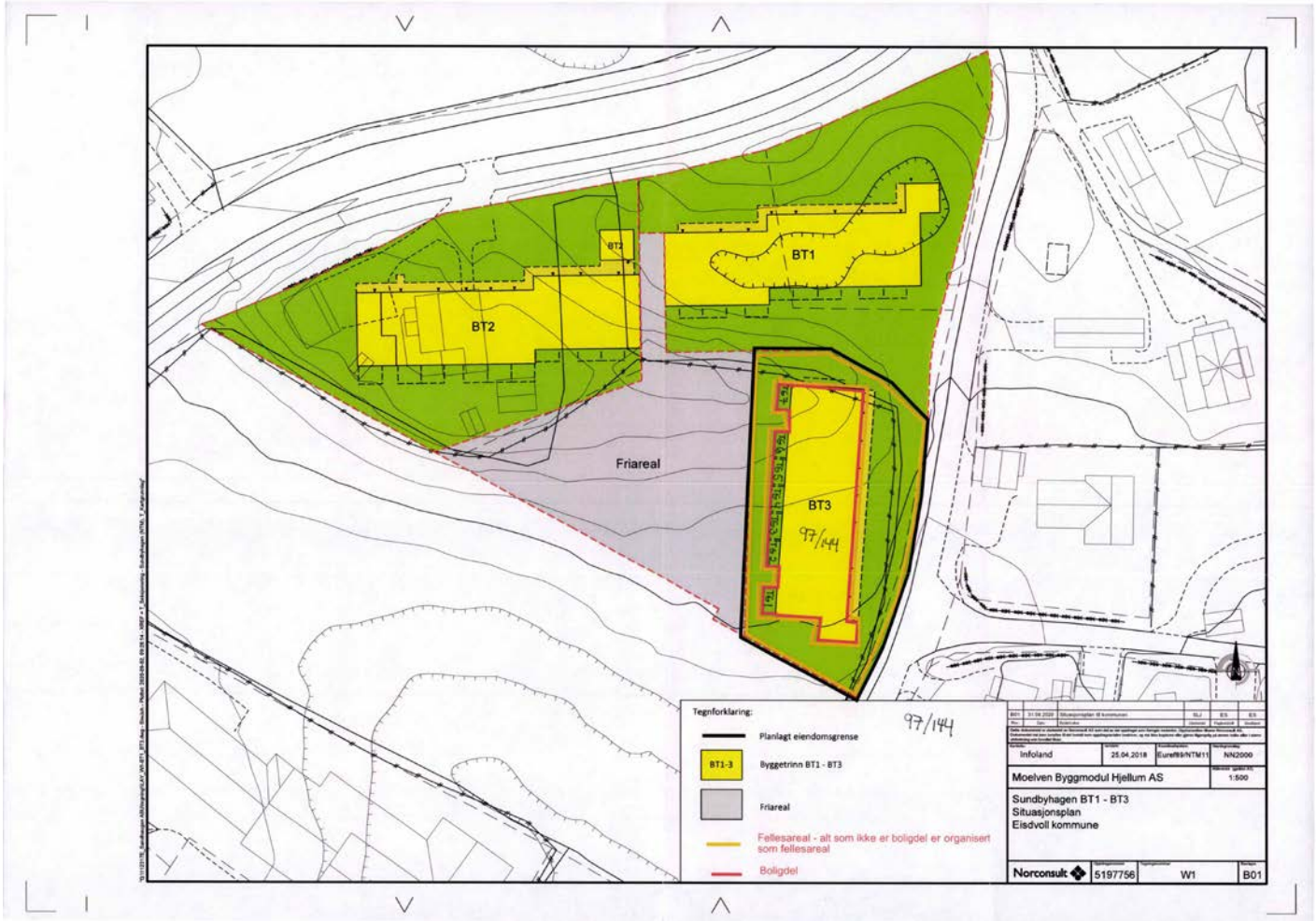




Oversiktskart for eiendom 3240 - 97/144//7



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.



Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

Boligtyper
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg av et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkle over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

aktiv.
Tar deg videre



Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no

 **Aurskog**
SPAREBANK



Et trygt skritt videre

For oss i Aktiv Eiendomsmegling handler det om å ta deg videre i livet – om å dele gleder, fellesskap og seire med deg. Derfor er vi også hovedsamarbeidspartner til SOS Barnebyer.

Hver gang noen kjøper eller selger bolig gjennom oss bidrar det til at flere barn får et trygt og godt hjem gjennom SOS Barnebyer – et trygt skritt videre i livet.

For hvert hjem vi formidler, gir vi 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å gi flere barn et trygt og godt hjem?
Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2260, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



aktiv.
Tar deg videre



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. 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 med 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 avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

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.

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.

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

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Statsrådvegen 116 H
2074 EIDSVOLL VERK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

Telefon: 980 85 692
E-post: ann.kristin.hoset@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre