



aktiv.

Elstadlia 23, 2080 EIDSVOLL

**Romslig enebolig med hybel i u.etc  
og høytliggende beliggenhet-  
familievennlig område- Kort veg til  
skole.**





Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

## Kristina Birkeland

**Mobil** 911 02 784

**E-post** kristina.birkeland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 108 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 398 490,-  
**Selger:** Yousef Shaban Husein

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 191/191 kvm  
**Tomtstr.:** 644.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 15, bnr. 113  
**Oppdragsnr.:** 1206230019

# Romslig enebolig med hybel i u.etg-høytliggende beliggenhet.

Velkommen til Elstadlia 23!

Dette er en romslig enebolig over to plan. Hovedetasjen inneholder gang, stue, spisestue, kjøkken, toalett, bad, tre soverom og trapperom. Sokkeletasjen inneholder gang, vaskerom, flere bodrom, stue/ kjøkken i åpen løsning, bad og soverom. Rom med inngang fra gang er godkjent som bodrom på opprinnelige byggetegninger. Boligen holder noe variert standard og oppgradering må påregnes.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område på Elstadlia i Eidsvoll.

Noen få minutter unna ligger skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Boligen har umiddelbar nærhet til marka og kan friste med gode turområde. Kort veg til Sundet.

Velkommen til visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Energiattest .....	67
Nabolagsprofil .....	68
Budskjema .....	95

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 191 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 191 m<sup>2</sup>

TBA: 73 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 191 m<sup>2</sup> 1.etg.

Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom ,  
Soverom , Soverom 2, Soverom 3

U. etg.

Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom  
2, Gang , Entré , Soverom 3, Bod , Bod 2,  
Vaskerom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Alle arealer er beskrevet/målt etter nåværende/tiltenkt bruk.

Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P rom og S rom.

Soverommet/alkoven innehar ikke anbefalt størrelse for rom til varig opphold (7 kvm).

Forskriftskravet i TEK10 § 12-7 angir at "Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning".

Viser til vedlagt Tilstandsrapport

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

644.9 m<sup>2</sup>



## **Tomtebeskrivelse**

Skrånende tomt, opparbeidet med plen, uteareal og stedvis belggningssten.

## **Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende i et attraktivt, rolig og barnevennlig boligområde på Elstadlia i Eidsvoll, kun få minutters kjøring fra Sundet. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 Eidsvoll og Kiwi Eidsvoll. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Eidsvoll over 50 butikker og 3 restauranter. Jessheim Storsenter som ligger ca. 30 min unna og er et moderne kjøpesenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon, hvor nærmeste stasjon for buss er Lilleborg 750 meter fra boligen. Nærmeste togstasjon er Eidsvoll som ligger ca. 3,9 km unna med gode pendlermuligheter inn mot Oslo (ca. 35 min med tog), Gardermoen (10 min med tog) og Lillestrøm (25 min med tog). Det er også kort vei til Oslo lufthavn Gardermoen og påkjøringen til E6. Med bil tar det ca. 29 min til Jessheim, 30 min til Oslo lufthavn og 59 min til Oslo S.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder, både sommer og vinter. Eidsvolls høyeste topp heter Mistberget (663 moh) og er et populært turmål. På toppen får du fantastisk utsikt fra utsiktstårnet. Hasleråsen ligger delvis i Eidsvoll og delvis i Ullensaker. Dette er et utgangspunkt for en rekke turmuligheter. På toppen av Hasleråsen er det også bygget et utsiktstårn.

I Eidsvoll finner man skiløyper både i skogen og i nærheten av boligområder. Det er lysløype i Finnkollen som ligger kun 1 km fra boligen. Lysløypa prepareres av Finnkollen IL og er ca. 2,6 km lang. Lysløypa er tilknyttet flere løypenett som gir mulighet for å gå lengre turer.

Hurdalssjøen har flere badeplasser, samt egen småbåthavn med båtslipp, noe som fører til et yrende båt- og badeliv om sommeren.

Hurdal alpinanlegg ligger kun 30 minutters kjøring fra boligen. Anlegget har 11 nedfarer fordelt på 3 heiser, samt egne barnebakker og akebakke.

Råholt bad har også et godt og variert tilbud til både mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier. Vannet er klorfritt og svømmehallen har stupetårn, samt innendørs og utendørs boblebad.

På Eidsvoll finner du for øvrig den flotte Eidsvollsbygningen. 17. mai ved Eidsvollsbygningen er en tradisjon for mange som bor i området. Eidsvollbygningen byr på er rekke opplevelser og aktiviteter for små og store på nasjonaldagen!

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Offentlig kommunikasjon**

Holdplass ved hovedvegen.

**Bygningssakkyndig**

Joachim Tollefsen;

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enebolig i en etasje over kjeller, oppført i 1975 med materialvalg typisk for byggetiden.

Boligen har varierende vedlikeholdt på overflater og innredning med gjennomgående normalt bruks-, og aldringsslitasje, alder tatt i betraktning.

Det bør påregnes vedlikehold og utbedringer på boligen.

**YTTERTAK:**

Bølget takblekk.

**RENNER:**

Takrenner i lakkert metall.

**NEDLØP:**

Nedløp i lakkert metall.

**VINDUER:**

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass og et nyere PVC vinduer med 2-lags glass på det ene soverommet i u. etg.

**YTTERDØRER:**

Bygningen har tre/teak hovedytterdører, skyvebalkongdør og terrassedør med isolerglass.

**TERRASSER:****INNVENDIG****GULV:**



Laminat, belegg, tarkett og parkett.

**VEGGER:**

Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.

**HIMLINGER:**

Panel, takplater og malte flater.

**ETASJESKILLER:**

Støpt plate på mark og lettbetongdekke med oppforet tregulv mellom u. etg. og 1. etg.

**PIPELØP:**

Elementpipe.

**ILDSTEDER:**

Det er en eldre peis i stuen i 1. etg.

**OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG**

**GULV:**

Tarkett/parkett, fliser og betong.

**VEGGER:**

Betong/murvegger og panel.

**HIMLINGER:**

Panel og malte flater.

**INNVENDIGE TRAPPER:**

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

**INNVENDIGE DØRER:**

Hvite formpressede fyllingsdører og noen finerdører

Viser til vedlagt tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Dugnad

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja

Beskrivelse: utleidel

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja

Viser til vedlagt Egenerklæringsskjema

Selger opplyser om:

- Det er ikke blitt gjort bruksendring. Det er kun satt opp vegg mellom utleiedel og hoveddel. Brannvesen har vært på kontroll for rømningsveier og bruk.

- Beskrivelse Byttet begge sikringssskap. Satt inn spotter i tak. Byttet stikkontakter. Alt er gjort av faglært person på dugnad.

### **Innhold**

1.etasje: Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , 3 Soverom

U.etasje: Gang , Entré , Soverom, Bad , Stue/kjøkken , Vaskerom

### **Standard**

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

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

-Utvendig > Veggkonstruksjon:

Bindingsverkvegger kledd med stående panel utvendig og plateslått på innsiden.

GENERELT:

Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.

Husets tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

TAK:

Valmtak av takstoler.

LOFT:

Adkomst via innvendig luke.



#### LUFTING:

Luftet med gavlventiler og via gesimser.

#### BEGRENSNINGER:

Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra innside loft.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det må gjøres nærmere undersøkelser

#### -Utvendig > Vinduer:

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass og et nyere PVC vinduer med 2-lags glass på det ene soverommet i u. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut

#### -Utvendig > Dører:

##### YTTERDØRER:

Bygningen har tre/teak hovedytterdører, skyvebalkongdør og terrassedør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut

#### -Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkong:

Det er en terrasse på ca. 37 kvm. ved inngangspartiet i u. etg. Deler av terrassen har overbygg (balkongen til 2. etg.).

Det er også en balkong med utgang fra stue og det ene soverommet i 1. etg. på ca. 38 kvm.

Terrassen og balkongen er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

-Utvendig > Utvendige trapper:

Det er en trapp av betong som er kledd med skifer på utsiden av boligen som fører ned til boligen.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak

-Innvendig > Overflater:

VURDERING AV OVERFLATER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater.

Innvendige overflater er stedvis renoverert i senere tid, dette arbeidet er preget av ufagmessig utførelse.

Rommene fungerer som normalt/tiltenkt, men på sikt kan det være ønskelig med stedvis overflate renovering.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

• Andre tiltak:

Noe av den påbegynte overflatebehandlingen mangler ferdigstillelse

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt plate på mark og lettbetongdekke med oppforet tregulv mellom u. etg. og 1. etg.

Det er stedvis knirk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Innvendig > Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



-Innvendig > Pipe og ildsted:

PIPELØP:

Elementpipe.

ILDSTEDER:

Det er en eldre peis i stuen i 1. etg.

DOKUMENTASJON:

Ikke fremlagt.

BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende ildstedet.

For registrerte opplysninger, lovlighet og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

-Innvendig > Rom Under Terreng:

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke utført da deler av yttervegger i kjeller som ikke er kledd igjen med panel innehar indikasjoner på fuktproblematikk.

INNVENDIG UTFOREDE VEGGER:

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Innvendig > Innvendige trapper:

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

-Innvendig > Innvendige dører:

INNVENDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører og noen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

-Våtrom > 1. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Platene i yttervegg (vindusvegg) er tydelig preget av fukt, da disse ikke lenger har tette skjøter mellom plater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade

-Spesialrom > 1. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres

-Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonskanalene må isoleres.
- Bedre ventilering må etableres.

-Tomteforhold > Drenering:

Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygget.

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drensør.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Forhold som har fått TG3:

-Våtrom > 1. etg. > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Våtrom > U. etg. > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

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

For våtrom som er eldre en 15 år er det fare for at endret bruk av våtrommet kan føre til skader/lekasjer.

Det er derfor badet er gitt en TG3.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

-Våtrom > U. etg. > Vaskerom > Generell:

Vurdering av avvik:

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

Da rommet er et våtrom/vaskerom så skal det være et

tettesjikt/membran på vegger og gulv.

Når det ikke er det og rommet er laget før 1997 blir det automatisk en TG 3.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

-Kjøkken > U. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonskanalene må isoleres.
- Bedre ventilering må etableres.

#### -Tekniske installasjoner > 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 forenklete 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

Kostnadsestimatet er hva det kanskje kan koste med en el-kontroll (ingen eventuell utbedring).

Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Viser til vedlagt tilstandsrapport

#### **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.

Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er tilknyttet TV og bredbånd.

#### **Parkering**

Gateparkering.

Det opplyses fra veglaget parkeringslommene kan brukes av eier av boligen ved innhenting av samtykke fra de øvrige brukerne av vegen. Ny eier må selv innhente



dette.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

7726358

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Bygget er ikke utstyrt med radonsperre

### **Diverse**

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Luft til luft varmluftpumpe, el samt vedfyring.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

### Kommunale avgifter

Kr 23 431

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Formuesverdi primær

Kr 1 165 161

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 427 613

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, veglag, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Listen er ikke uttømmende.

Det er lagt varmekabler i vegen på området som fordeles på eiendommene. Kostnaden opplyses å være kr. 650,- pr. mnd.

I tillegg kommer utgifter til brøyting.

Veglaget opplyser følgende: snømåking/strøing har fordelingen vært at Elstadlia 21, 23 og 25 betaler 80% av regningen, også fordeles de siste 20% på alle fem husene (21, 23, 25, 19 og 27). Førrige vinter var regningen på 12375 kr. Tidligere har vi hatt enkelte reparasjoner av varmekablene i bakken, som fordeles likt på alle fem husene.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 15, bruksnummer 113 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:

3240/15/113:

01.10.2024 - Dokumentnr: 2023504 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

07.06.1974 - Dokumentnr: 4334 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:15 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 212685 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:15 Bnr:113

01.01.2024 - Dokumentnr: 218315 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:15 Bnr:113

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Nybygg, enebolig av tre i 1 etasje, m/ sokkeletasje. plasstegnet" datert 28.01.77.

1. utvendig: Planering av fall ut fra bygget og bortledning av takvann. (kfr.vedlegg).

Utvendig permanent trapp gjenstår.

Tekking på t sting av inngangsdør i kjeller gjenstår.

2. 1.etasje: Det må monteres plate foran peis (min.30 cm).

3. kjeller: En del legging av tepper/belegg på gulv og noe listing gjenstår.  
Det skal være avtrekk fra vaskerom og bad og WC.  
Ved naturlig avtrekk skal dette føres over tak. Bygn.forskr.  
kap. 47:153

4. Loft: Luftkanaler skal isoleres på loftet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bodrom i sokkeletasjen som er innredet og brukt som soverom ikke er godkjent som dette. Rom som endres fra bodrom til rom for varig opphold er å regne som søknadspliktig og bruksendringen er ikke foretatt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Byggetegningene følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Lovlighet

Enebolig

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

På tegninger er ikke utvendig terrasser med, det er kun en liten balkong utenfor soverom i 1. etg. Ikke terrasse med utgang fra stue 1. etg. og utenfor kjelleretasjen. Dette er en fasadeendring og skal søkes/registreres hos kommunen.

Inne i boligen 1. etg. er det gjort noen mindre endringer. Døren inn til kjøkken fra gang/entre er tettet og veggen fra entré til gang er tatt bort. I boligens u. etg. er det også gjort noen endringer. På det som i tegninger heter sport/hobby, var det en vegg inn til klær.

Denne veggen er tatt bort og døren som går til v.f./entre er også tatt bort. I det stue u. etg. er det tatt bort en liten lettvegg og det er satt opp en ny lettvegg til det som nå er det ekstra soverom.

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg i salgsoppgaven.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.01.1977.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via privat stikkledning.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Delareal 645 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn FELT F

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

**Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Gjør oppmerksom på at boligen pr. nå er leid ut og at oppsigelsestid til leieboer må hensyntas ved overtagelse.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

**Budgivning**



#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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. 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 via «Trygg Budgivning». 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

108 490 (Omkostninger totalt)

123 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 398 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 413 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 416 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 108 490

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.000,- oppgjørshonorar kr 6.500,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5.885,-. Utleggene omfatter Kommunale opplysninger samt sikring. Dersom handel ikke kommer i stand har

megler krav på å få dekket 35.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Kristina Birkeland

Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

kristina.birkeland@aktiv.no

Tlf: 911 02 784

**Ansvarlig megler**

Kristina Birkeland

Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

kristina.birkeland@aktiv.no

Tlf: 911 02 784

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22

2070 Råholt

Tlf: 639 30 000

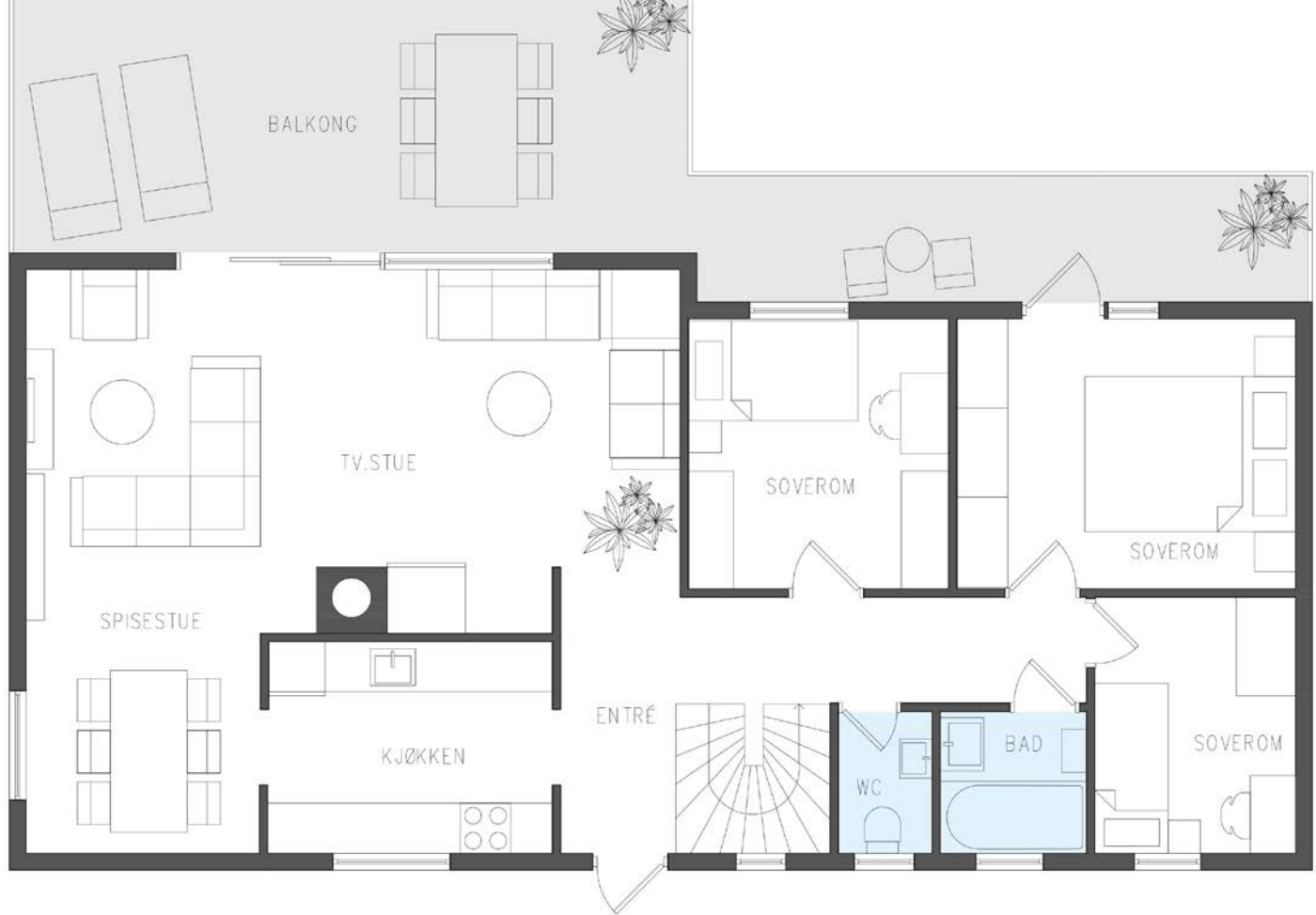
**Salgsoppgavedato**

18.03.2025





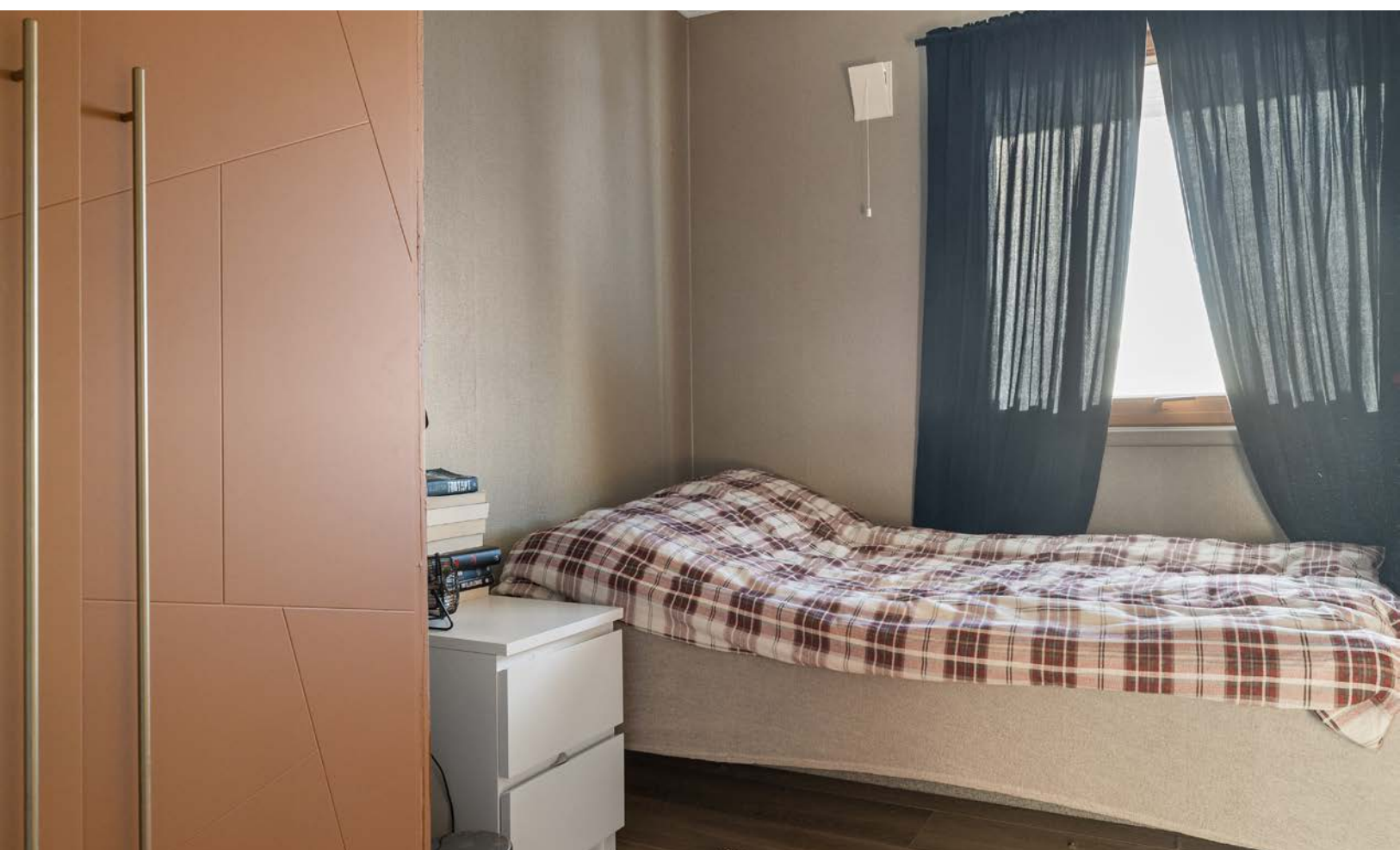








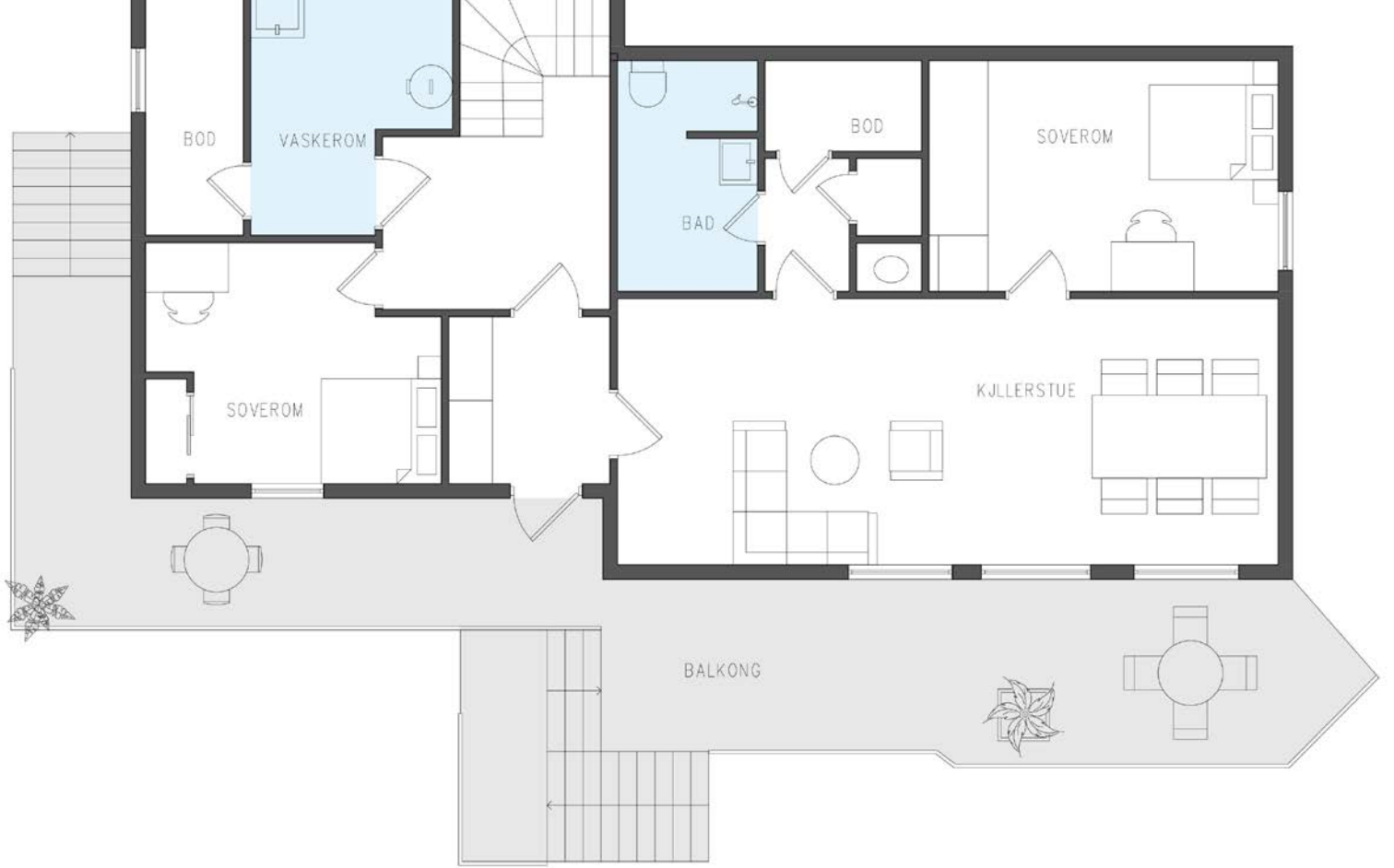














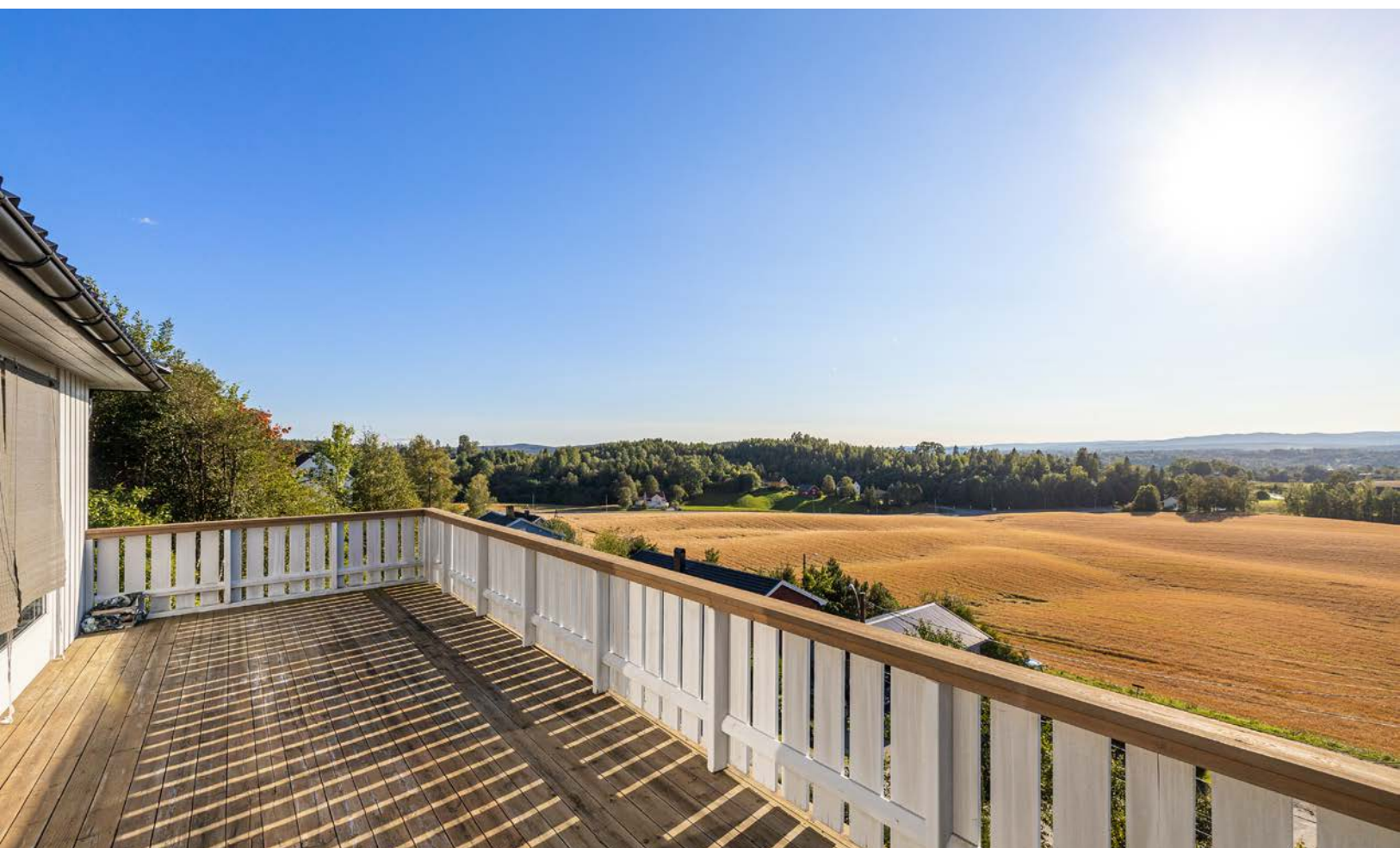




















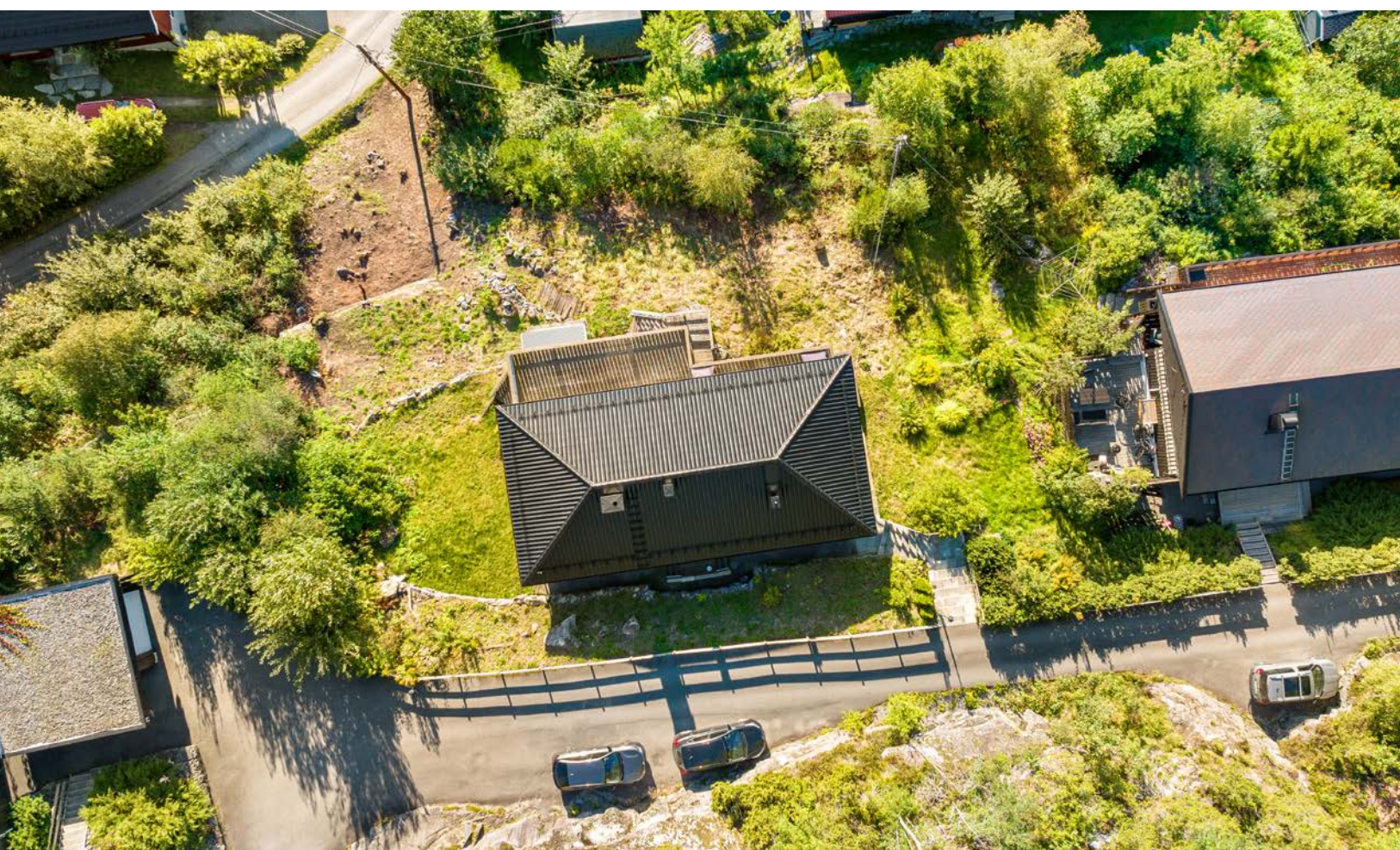






















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Elstadlia 23, 2080 EIDSVOLL  
 EIDSVOLL kommune  
 # gnr. 15, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 20041-1298

Referansenummer: PQ1877

Autorisert foretak: Bad & Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Joachim Tollefsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.

Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig

Joachim Tollefsen

Joachim Tollefsen

Uavhengig Takstingeniør

post@badogboligtakst.no

913 15 705





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### 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.



### 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.



### 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

Enebolig i en etasje over kjeller, oppført i 1975 med materialvalg typisk for byggetiden. Boligen har varierende vedlikeholdt på overflater og innredning med gjennomgående normalt bruks-, og aldringsslitasje, alder tatt i betraktning. Det bør påregnes vedlikehold og utbedringer på boligen.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

### Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

YTTERTAK:  
Bølget takblekk.  
UNDERTAK:  
Takstoler med ru-panel.  
VINDSKIER:  
Malt tre.  
GESIMSER:  
Malt tre.

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

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

TAK:  
Valmtak av takstoler.  
LOFT:  
Adkomst via innvendig luke.  
LUFTING:  
Luftet med gavlventiler og via gesimser.

VINDUER:  
Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass og et nyere PVC vinduer med 2-lags glass på det ene soverommet i u. etg.

YTTERDØRER:  
Bygningen har tre/teak hovedytterdører, skyvebalkongdør og terrassedør med isolerglass.

TERRASSER:  
Det er en terrasse på ca. 37 kvm. ved inngangspartiet i u. etg. Deler av terrassen har overbygg (balkongen til 2. etg.). Det er også en balkong med utgang fra stue og det ene soverommet i 1. etg. på ca. 38 kvm. Terrassen og balkongen er i trekonstruksjoner.

UTVENDIGE TRAPPER:  
Det er en trapp av betong som er kledd med skifer på utsiden av boligen som fører ned til boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## GULV:

Laminat, belegg, tarkett og parkett.

## VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.

## HIMLINGER:

Panel, takplater og malte flater.

## ETASJESKILLER:

Støpt plate på mark og lettbetongdekke med oppforet tregulv mellom u. etg. og 1. etg.

## PIPELØP:

Elementpipe.

## ILDSTEDER:

Det er en eldre peis i stuen i 1. etg.

## OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

### GULV:

Tarkett/parkett, fliser og betong.

### VEGGER:

Betong/murvegger og panel.

### HIMLINGER:

Panel og malte flater.

## INNVENDIGE TRAPPER:

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

## INNVENDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører og noen finerdører.

[Gå til side](#)

## VÅTROM

Bad u. etg. med baderomsplater og fliser på vegger og belegg og fliser på gulv.

### UTSTYR:

Det er montert dusjgarnityr på vegg.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.

Bad 1. etg. med baderomsplater på vegger og belegg på gulv.

### UTSTYR:

Det er montert dusjkabinett.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.

Eldre grov vaskerom med panel og murpuss på vegger og betong på gulv.

### UTSTYR:

Det er montert utslagsvask av stål.

Opplegg vaskemaskin.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1. etg. med glatte fronter og laminert benkeplate.

Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning u. etg. med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med Kitchen Board over benkeplaten.

Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

### BESKRIVELSE TOALETTRUM:

Malte-flater på vegg og belegg på gulv.

### UTSTYR:

Gulvmontert wc.

Liten vask med speil over.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.

### AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

### VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

### VARMTVANNBEREDER:

Det er to stk. 200 liters varmtvannstanker.

### ELEKTRISITET:

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i skapet i det ene soverommet i u. etg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

På tegninger er ikke utvendig terrasser med, det er kun en liten balkong utenfor soverom i 1. etg. Ikke terrasse med utgang fra stue 1. etg. og utenfor kjelleretasjen.

Dette er en fasadeendring og skal søkes/registreres hos kommunen. Inne i boligen 1. etg. er det gjort noen mindre endringer. Døren inn til kjøkken fra gang/entre er tettet og veggen fra entré til gang er tatt bort.

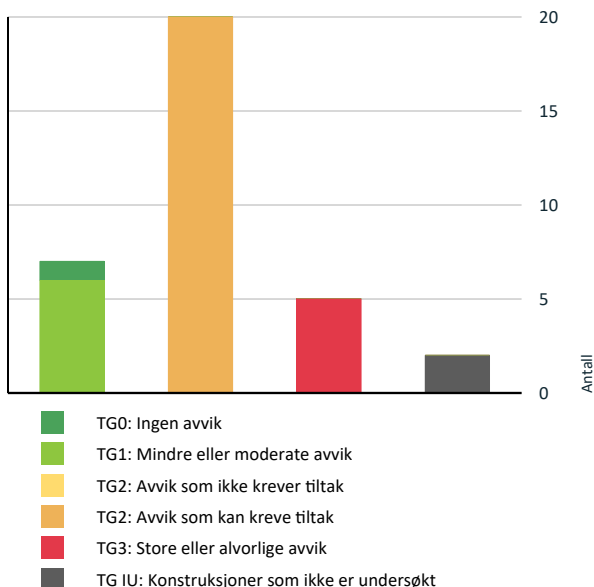
I boligens u. etg. er det også gjort noen endringer. På det som i tegninger heter sport/hobby, var det en vegg inn til klær. Denne veggen er tatt bort og døren som går til v.f/entre er også tatt bort. I det stue u. etg. er det tatt bort en liten lettvegg og det er satt opp en ny lettvegg til det som nå er det ekstra soverom.

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

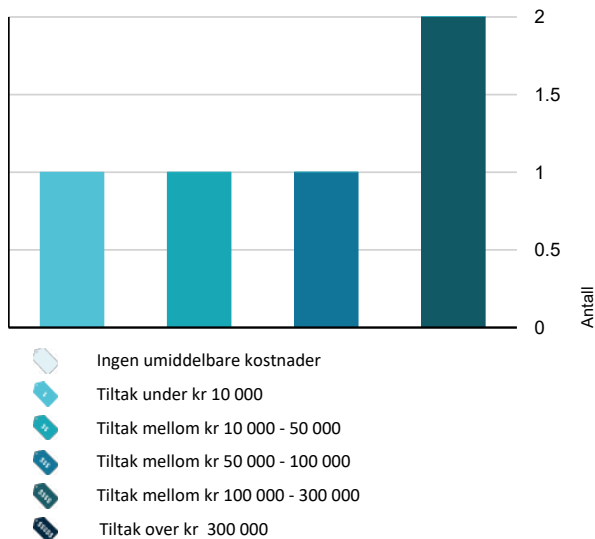
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etg. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > U. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > U. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1975

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

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**YTERTAK:**  
Bølget takblekk.  
**UNDERTAK:**  
Takstoler med ru-panel.  
**VINDSKIER:**  
Malt tre.  
**GESIMSER:**  
Malt tre.  
**BEGRENSNINGER:**  
Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan og fra innside loft.

### TG 1 Nedløp og beslag

**RENNER:**  
Takrenner i lakkert metall.  
**NEDLØP:**  
Nedløp i lakkert metall.  
**BESLAG:**  
Blekk.  
**BEGRENSNINGER:**  
Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

**Vurdering av avvik:**  
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

**TAK:**  
Valmtak av takstoler.  
**LOFT:**  
Adkomst via innvendig luke.  
**LUFTING:**  
Luftet med gavlventiler og via gesimser.  
**BEGRENSNINGER:**  
Tak og ventilering er kun utvendig besiktiget fra bakkenivå og fra innside loft.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass og et nyere PVC vinduer med 2-lags glass på det ene soverommet i u. etg.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**  
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.  
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### TG 2 Dører

**YTTERDØRER:**  
Bygningen har tre/teak hovedytterdører, skyvebalkongdør og terrassedør med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**  
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse på ca. 37 kvm. ved inngangspartiet i u. etg. Deler av terrassen har overbygg (balkongen til 2. etg.).  
Det er også en balkong med utgang fra stue og det ene soverommet i 1. etg. på ca. 38 kvm.  
Terrassen og balkongen er i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
• Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## 📍 TG 2 Utvendige trapper

Det er en trapp av betong som er kledd med skifer på utsiden av boligen som fører ned til boligen.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## INNSENDIG

## 📍 TG 2 Overflater

### GULV:

Laminat, belegg, tarket og parkett.

### VEGGER:

Fliser, panel, tapet, malte flater og smart-panel.

### HIMLINGER:

Panel, takplater og malte flater.

### VURDERING AV OVERFLATER:

Normal aldersslitasje/bruksslitasje på innvendige overflater.

Innvendige overflater er stedvis renoverert i senere tid, dette arbeidet er preget av ufagmessig utførelse.

Rommene fungerer som normalt/tiltenkt, men på sikt kan det være ønskelig med stedvis overflate renovering.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Noe av den påbegynte overflatebehandlingen mangler ferdigstillelse.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark og lettbetongdekke med oppforet tregulv mellom u. etg. og 1. etg.

Det er stedvis knirk i gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 📍 TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

### PIPELØP:

Elementpipe.

### ILDSTEDER:

Det er en eldre peis i stuen i 1. etg.

### DOKUMENTASJON:

Ikke fremlagt.

### BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:

Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende ildstedet.

For registrerte opplysninger, lovlighet og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG

#### GULV:

Tarket/parkett, fliser og betong.

#### VEGGER:

Betong/murvegger og panel.

#### HIMLINGER:

Panel og malte flater.

### HULLTAKING:

Hulltaking er ikke utført da deler av yttervegger i kjeller som ikke er kledd igjen med panel innehar indikasjoner på fuktproblematikk.

### INNSENDIG UTFOREDE VEGGER:

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## 📍 TG 2 Innvendige trapper



# Tilstandsrapport

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## 1. ETG. > BAD

### INNVEDIGE DØRER:

Hvite formpressede fyllingsdører og noen finerdører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### 1. ETG. > BAD

#### 1 TG 3 Generell

### BESKRIVELSE:

Baderomsplater på vegger og belegg på gulv.

### UTSTYR:

Det er montert dusjkabinett.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.

### FALLFORHOLD:

Svakt.

Ca. 15 mm. fall fra topp belegg ved døråpning til front badekar.

### SLUK:

1 stk. under badekar.

### LUFTING:

Naturlig avtrekk i tak.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### 1. ETG. > BAD

#### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Platene i yttervegg (vindusvegg) er tydelig preget av fukt, da disse ikke lenger har tette skjøter mellom plater.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

### U. ETG. > BAD

#### 1 TG 3 Generell

### BESKRIVELSE:

Baderomsplater og fliser på vegger og belegg og fliser på gulv.

### UTSTYR:

Det er montert dusjgarnityr på vegg.

Gulvmontert wc.

Baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap på vegg.

### SLUK:

1 stk. i dusj.

### LUFTING:

Naturlig avtrekk.

## Vurdering av avvik:

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

For våtrom som er eldre en 15 år er det fare for at endret bruk av våtrommet kan føre til skader/lekasjer.

Det er derfor badet er gitt en TG3.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### U. ETG. > BAD

#### 1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### U. ETG. > VASKEROM

#### 1 TG 3 Generell

### BESKRIVELSE:

Eldre grov vaskerom med panel og murpuss på vegger og betong på gulv.

### UTSTYR:

Det er montert utslagsvask av stål.

Opplegg vaskemaskin.

### SLUK:

1 stk. eldre sluk.

### LUFTING:

Naturlig avtrekk.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Da rommet er et våtrom/vaskerom så skal det være et tettesjikt/membran på vegger og gulv.  
Når det ikke er det og rommet er laget før 1997 blir det automatisk en TG 3.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## U. ETG. > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETG. > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

### 1. ETG. > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### U. ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med Kitchen Board over benkeplaten.  
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

### U. ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## SPESIALROM

### 1. ETG. > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

## BESKRIVELSE TOALETTRUM:

Malte-flater på vegg og belegg på gulv.

## UTSTYR:

Gulvmontert wc.  
Liten vask med speil over.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

## VANNRØR:

Kobber-rør og noen rør i rør.  
Det er montert vannmåler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

#### TG 2 Avløpsrør

## AVLØPSRØR:

Pvc rør (plast).

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### TG 2 Ventilasjon

## VENTILASJON:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken.  
Forøvrig naturlig ventilasjon med lufteluker i boligen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonskanalene må isoleres.
- Bedre ventilering må etableres.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Det er to stk. 200 liters varmtvannstanker.  
Begge er plassert på vaskerom i u. etg.

## ! TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i skapet i det ene soverommet i u. etg.

1. 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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

3. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

5. 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**
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
7. 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?

**Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.  
Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.**

## Generell kommentar

Kostnadsestimatet er hva det kanskje kan koste med en el-kontroll (ingen eventuell utbedring).  
Ønsker man en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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



# Tilstandsrapport

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### BESKRIVELSE:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

### ALDER:

Mulig fra byggeår.

### TAKVANN:

Utkast fra nedløp til drensrør.

### DRENSKUMMER:

Ingen påviste.

Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygget.

Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drensrør.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.

# 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

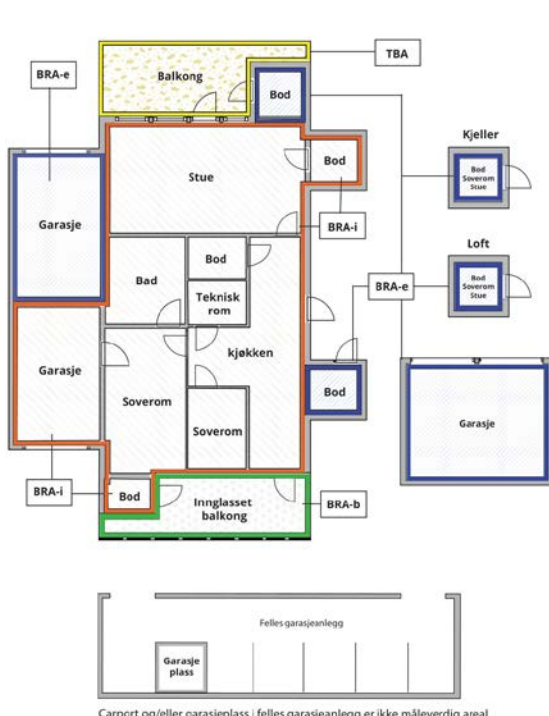
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodrer
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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	98			98	37
U. etg.	93			93	36
<b>SUM</b>	<b>191</b>				<b>73</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
U. etg.	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Entré , Soverom 3, Bod , Bod 2, Vaskerom		

### Kommentar

Soverommet/alkoven innehar ikke anbefalt størrelse for rom til varig opphold (7 kvm).

Forskriftskravet i TEK10 § 12-7 angir at "Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning".

Terrasse utenfor u. etg. på ca. 36 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/rekkverket).

Balkong med utgang fra stue og et soverom i 1. etg. på ca. 37 kvm (terrassen er målt fra innsiden av vegg/rekkverket).

NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:

(Nettoareal er areal mellom veggens innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).

SOVEROM:

3 stk. soverom 1. etg på ca. 6,7 kvm. ca. 11,6 kvm. og ca. 9,3 kvm.

3 stk. soverom u. etg på ca. 7,9 kvm. ca. 11 kvm. og ca. 12,5 kvm.

VÅTROM:

Bad 1. etg. på ca. 3 kvm.

Bad u. etg. på ca. 5,6 kvm.

KJØKKEN:

Kjøkken 1. etg. på ca. 8,2 kvm.

STUE:

Stue 1. etg. på ca. 41 kvm.

Stue med hybel-kjøkken u. etg. på ca. 20 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

På tegninger er ikke utvendig terrasser med, det er kun en liten balkong utenfor soverom i 1. etg. Ikke terrasse med utgang fra stue 1. etg. og utenfor kjelleretasjen.

Dette er en fasadeendring og skal søkes/registreres hos kommunen. Inne i boligen 1. etg. er det gjort noen mindre endringer. Døren inn til kjøkken fra gang/entre er tettet og veggen fra entré til gang er tatt bort.

I boligens u. etg. er det også gjort noen endringer. På det som i tegninger heter sport/hobby, var det en vegg inn til klær.

Denne veggen er tatt bort og døren som går til v.f/entre er også tatt bort. I det stue u. etg. er det tatt bort en liten lettvegg og det er satt opp en ny lettvegg til det som nå er det ekstra soverom.

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.

Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er blitt utført overflate renovering på deler av innvendige overflater og nytt kjøkken i 1. etg.

Arbeidene ser ut til å være utført av en ufaglært, da det er stedvis ufagmessig utført.

#### 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)
Enebolig	183	8

#### Kommentar

Enebolig Alle arealer er beskrevet/målt etter nåværende/tiltenkt bruk.  
Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P rom og S rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Joachim Tollefsen	Takstingeniør
17.10.2024	Joachim Tollefsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3035 EIDSVOLL	15	113		0	644.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Elstadlia 23

### Hjemmelshaver

Husein Yousef Shaban

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i et stille og rolig område bestående av eneboliger. Kort vei til Eidsvoll sentrum som har alle fasiliteter, samt meget gode rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter i umiddelbar nærhet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet.

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

### Om tomten

TOMT:

Skrånende tomt, opparbeidet med plen, uteareal og stedvis belgningssten.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 990 000	2020



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 tilleggsundersøkelser 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## 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 fuktinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 befaringstidspunktet 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/PQ1877>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Råholt	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1206230019	
<b>Selger 1 navn</b>	
Yousef Shaban Husein	
<b>Gateadresse</b>	
Elstadlia 23	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1206230019

## 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

Initialer selger: YSH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjeggkre 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   
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

- 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
- 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



## Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

## ENERGIATTEST

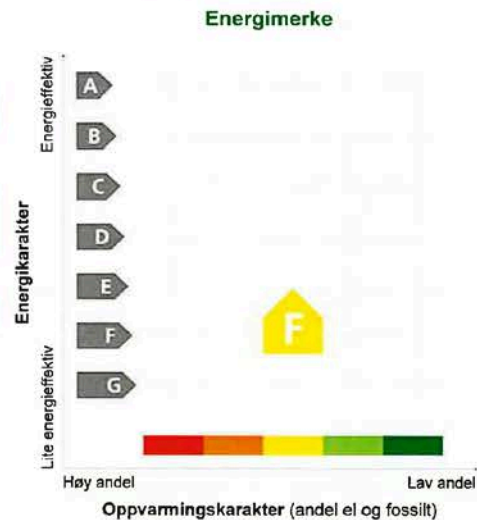
Adresse	Elstadlia 23
Postnr	2080
Sted	EIDSVOLL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	113
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	151690904
Bolignr.	H0101
Merkenr.	
Dato	

Innmeldt av

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Elstadlia 23

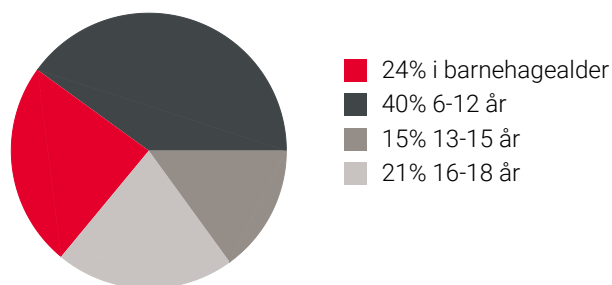
## Offentlig transport

🚗 Lilleborg	9 min 🚶
Linje 121, 442, 444	0.7 km
🚗 Eidsvoll stasjon	6 min 🚗
Linje RE10, RE11, R12, R13	3.9 km
✈ Oslo Gardermoen	29 min 🚗

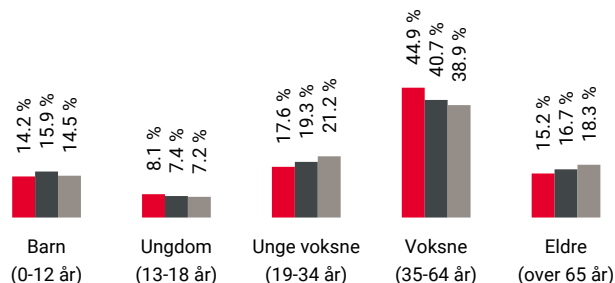
## Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
356 elever, 20 klasser	3.1 km
Ås skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
305 elever, 18 klasser	6 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
402 elever, 17 klasser	3 km
Eidsvoll videregående skole	6 min 🚶
700 elever	2.5 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Knausen Fus barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
81 barn	2.8 km
Vilberg barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
74 barn	3.1 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg (0-5 ...)	7 min 🚶
37 barn	4.8 km

## Dagligvare

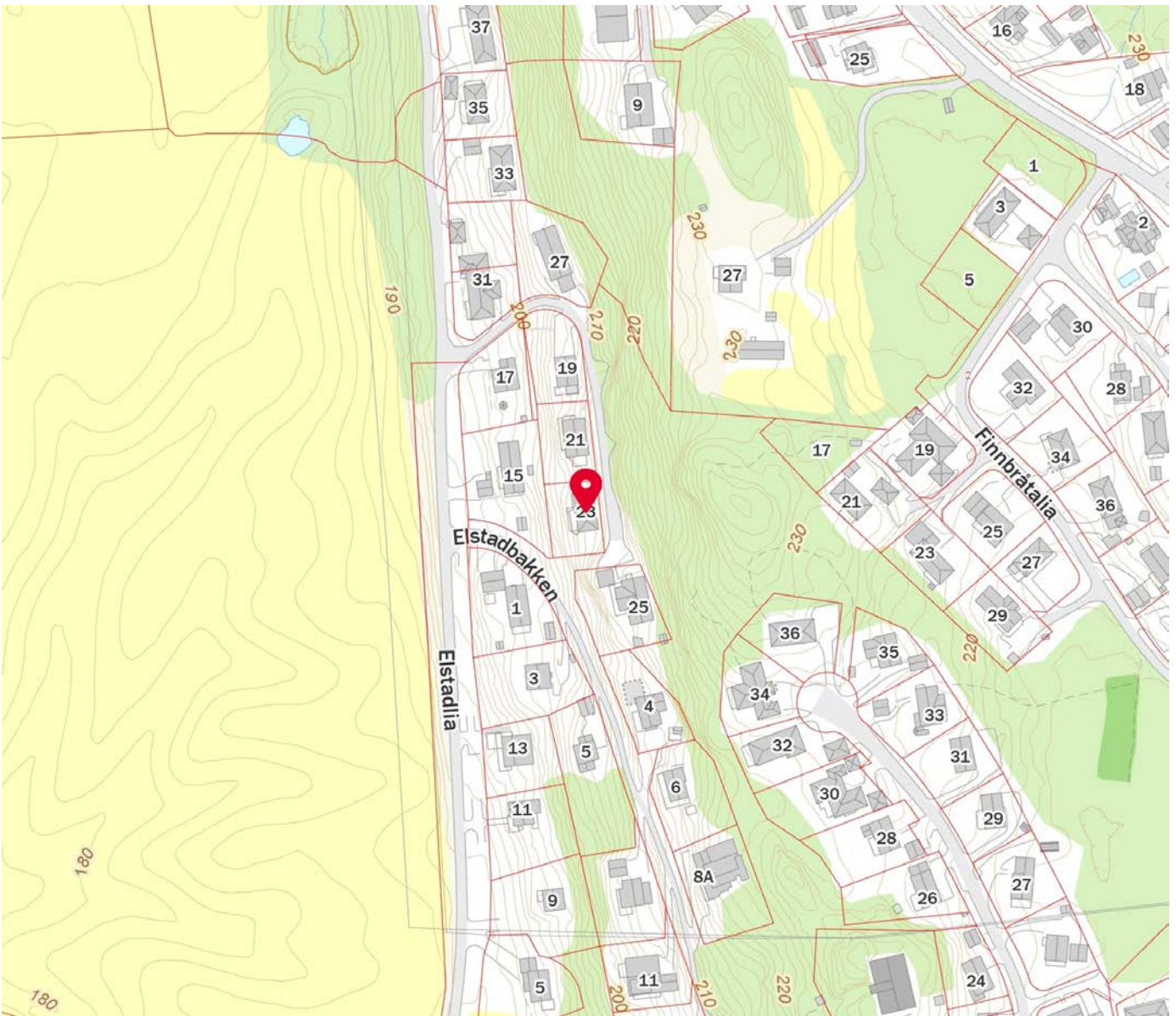
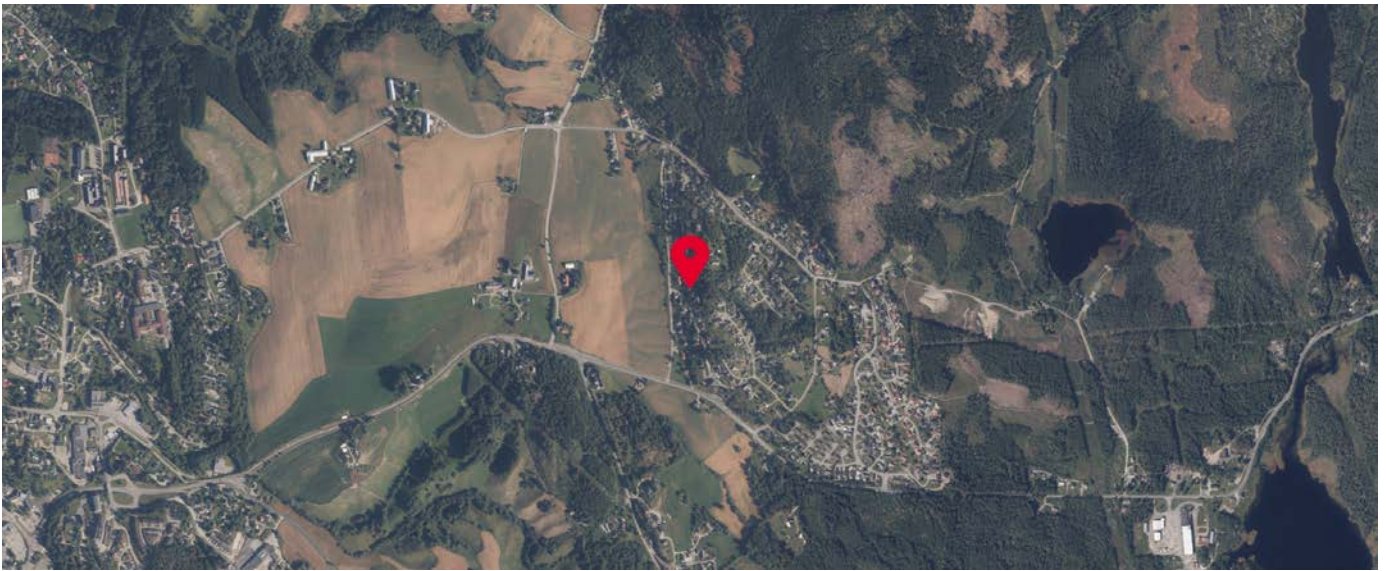
Coop Extra Eidsvoll	4 min 🚶
PostNord	2.4 km
Rema 1000 Eidsvoll	5 min 🚶
Post i butikk	2.7 km

## Sport

🏀 Finnkollen idrettsanlegg - ballslette	19 min 🚶
Ballspill	1.4 km
🏀 Vilberg skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	3.1 km
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	4 min 🚶
🏊 Trento Eidsvoll	17 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Råholt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Råholt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





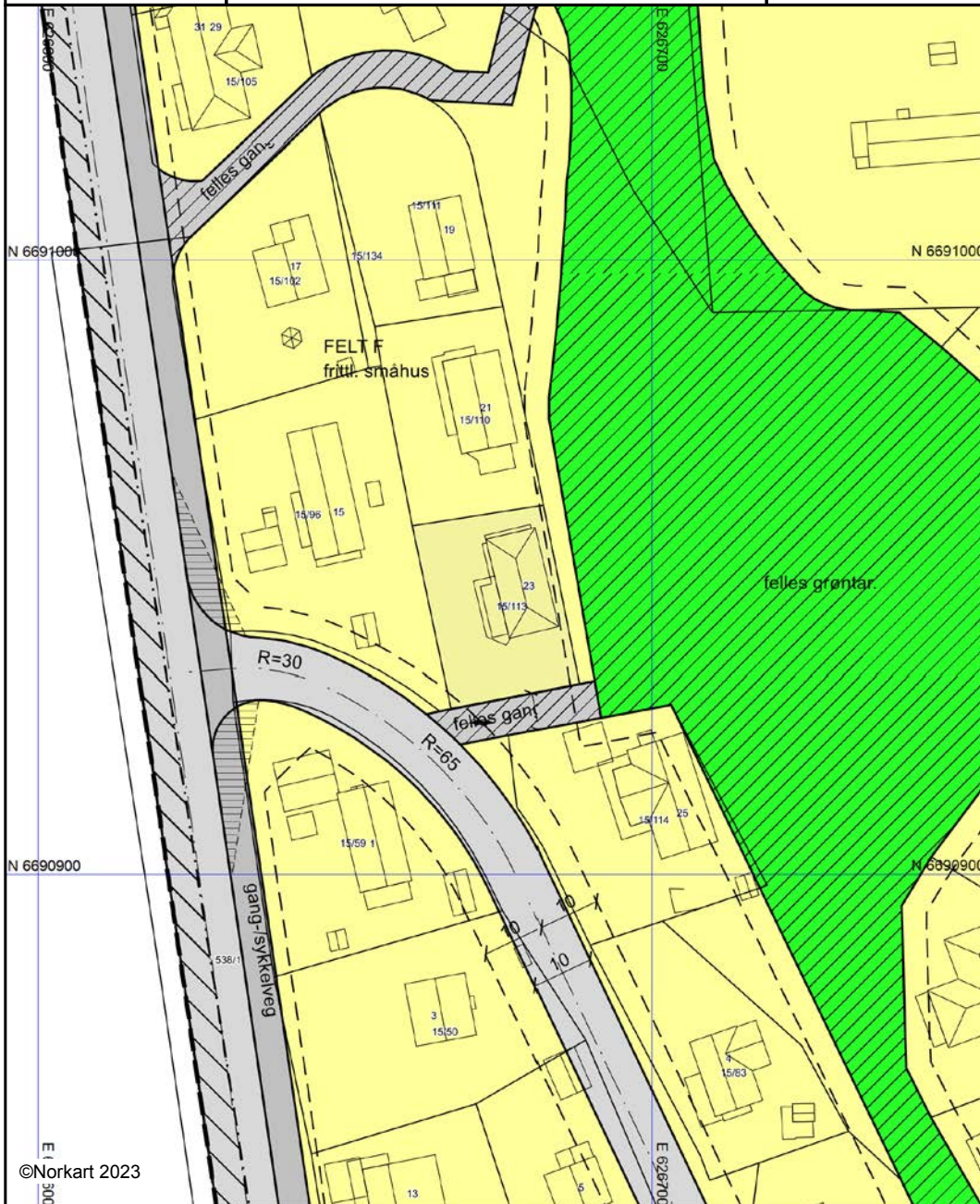
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 15/113  
Adresse: Elstadlia 23  
Utskriftsdato: 08.03.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 15/113  
Adresse: Elstadlia 23  
Utskriftsdato: 08.03.2023  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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





Eidsvoll kommune

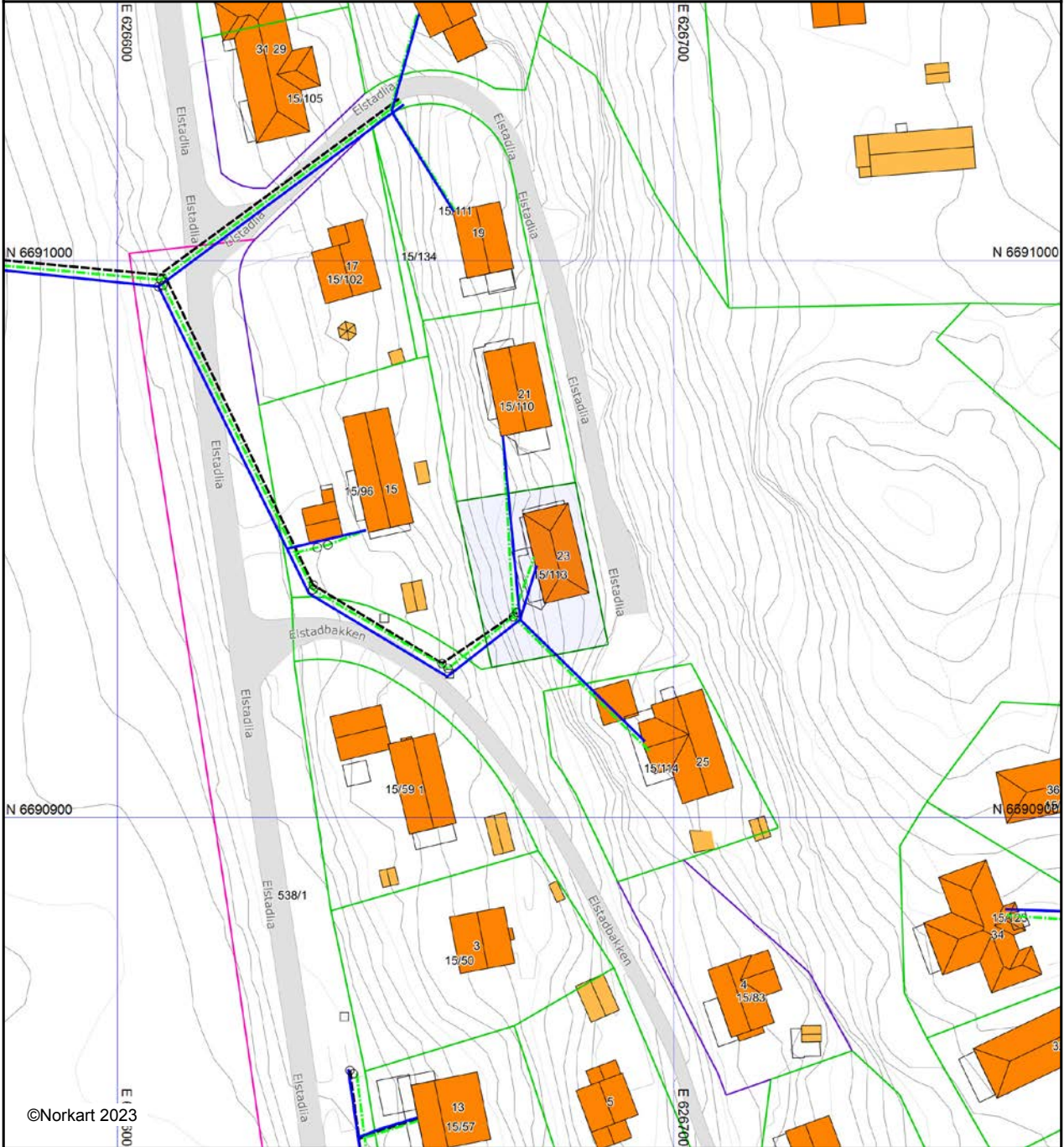
# Grunnkart

Eiendom: 15/113  
Adresse: Elstadlia 23  
Dato: 08.03.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgnr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgnr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgnr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgnr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgnr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgnr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgnr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	Vannledning
Overvannsledning	Kum	Hydrant	Spillvannsledning
Avløp felles	Sluk		



©Norkart 2023

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

# Eiendomskart for eiendom 3035 - 15/113//



5 m



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrænse - omtvistet	----- Eiendomsgrænse - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrænse - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrænse - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrænse - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrænse - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

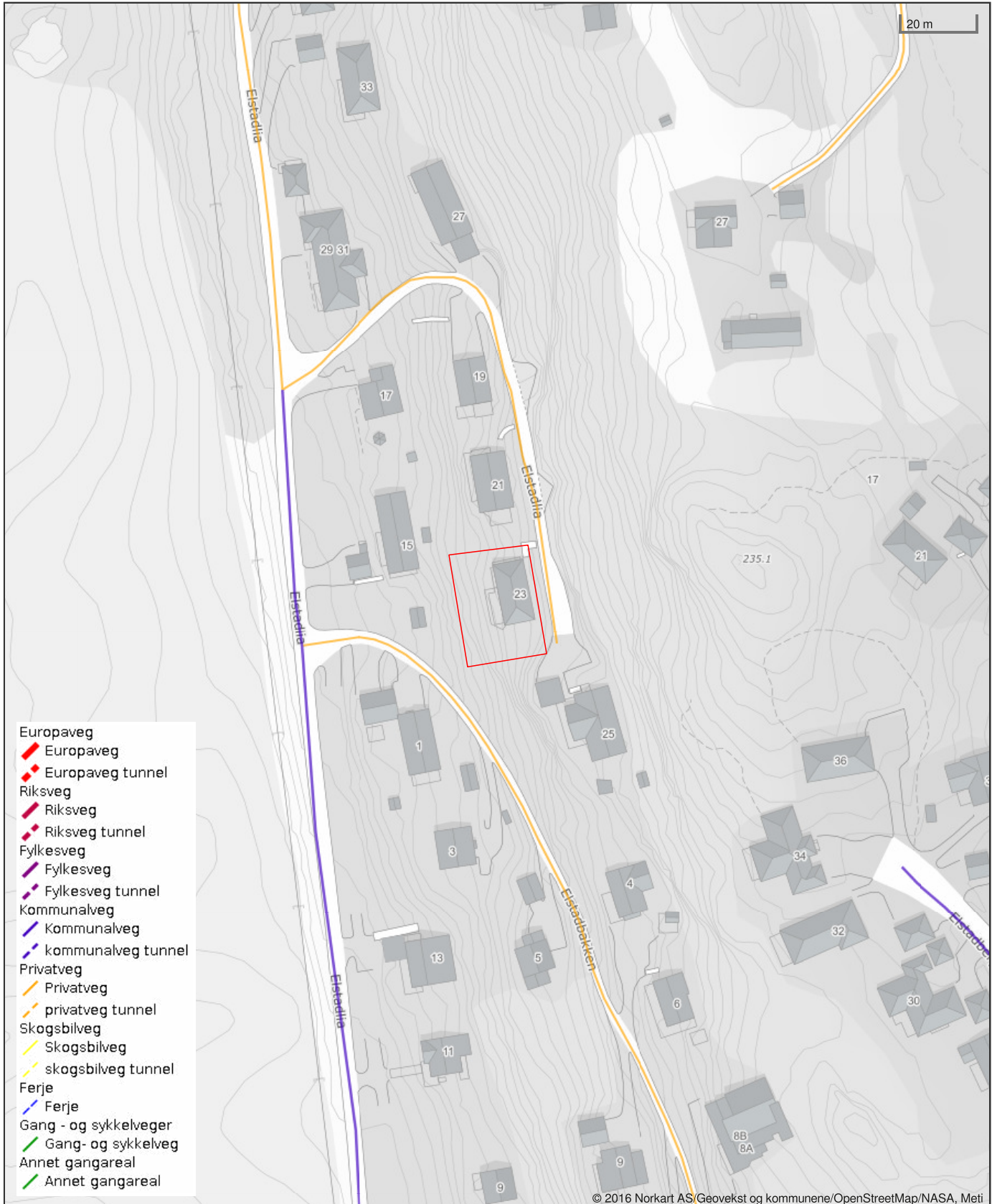
<b>Areal</b>	644,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6690943,53	<b>Øst</b>	626674,58

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6690956,72	626660,95	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	30,42	
2	6690960,11	626682,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kamjern (67)	21,63	
3	6690931,02	626688,19	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	29,68	
4	6690926,96	626667,26	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	21,32	





# Vegstatuskart for eiendom 3035 - 15/113//





# Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

**Telefon:** +4766107000

Utskriftsdato: 08.03.2023

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3035	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	113	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Elstadlia 23, 2080 EIDSVOLL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0237202001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.04.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 645 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende <b>Områdenavn</b> a_B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

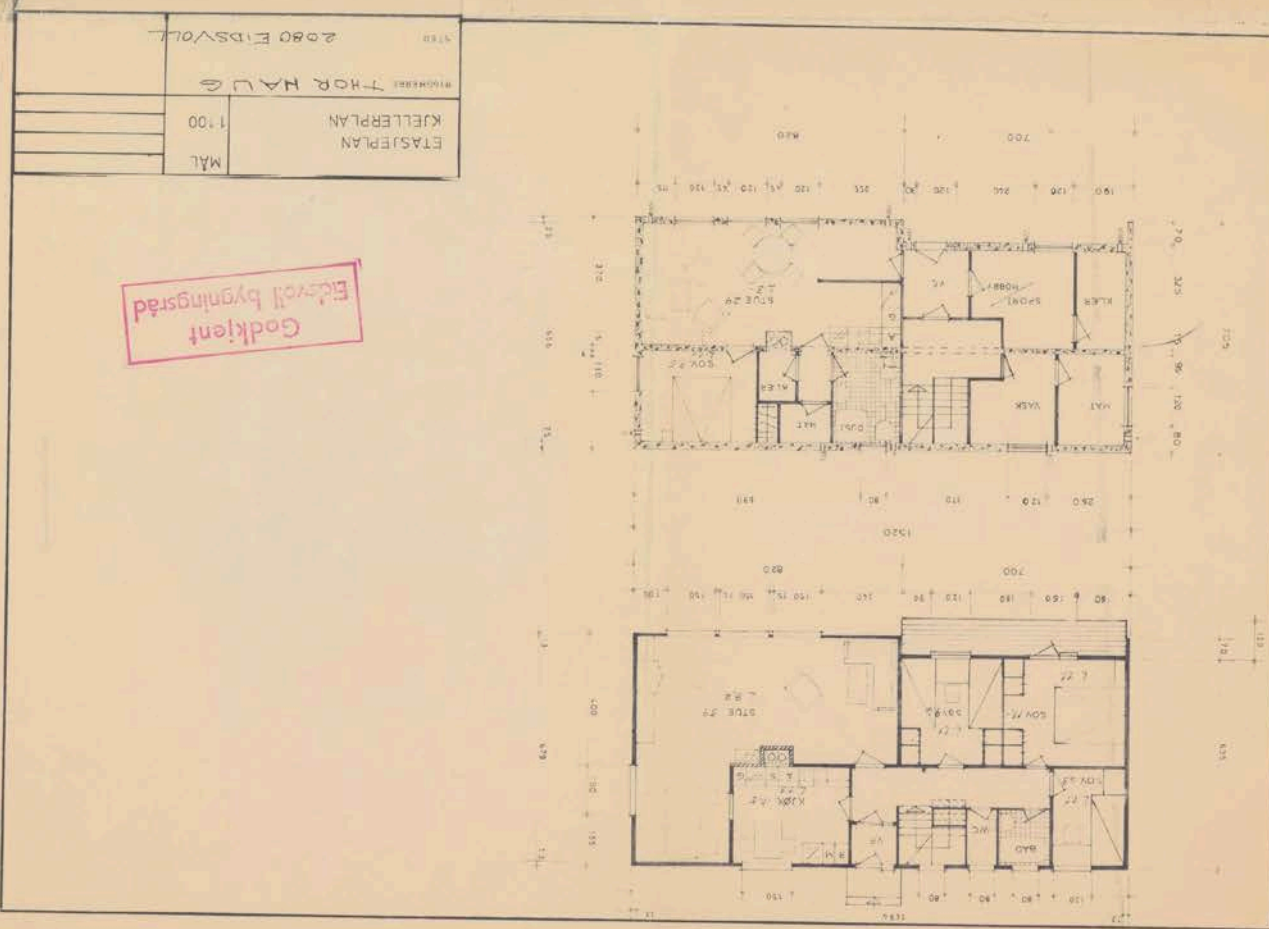
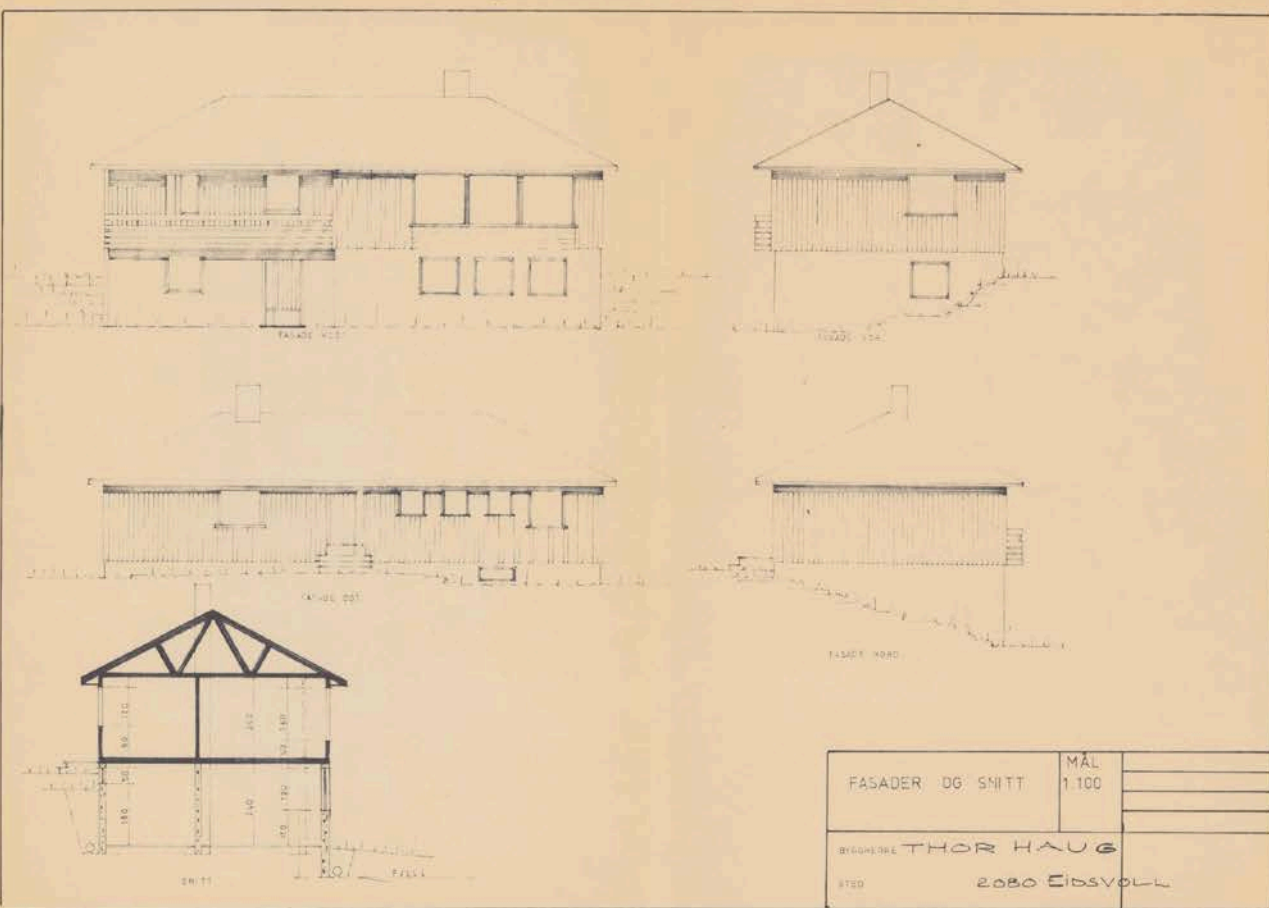
<b>Id</b>	023702300
<b>Navn</b>	Elstadlia
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	08.10.1973
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/023702300/Dokumenter/023702300.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/023702300/Dokumenter/023702300.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 645 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> FELT F

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.





For sngk. snggen kr. 4.  
Ert om i slngstken ned.  
Kirkvoll Toms. kn. i. sng. lute  
som nr. 4224 den 1/2 1974  
Tertinn i. gnte. l.  
E. F. Raskon, sng.  
lgn.

MÅLEREV

strykt av  
døgnak nr. 4024 7/2 74  
P. 158

År 1974 den 5/3-74 ble det i møtehold av §82 i bygningsloven av 19.  
juni 1966, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Tomt nr. 137 gar. 15 bar. 113 av Elstad Østre gnt. 15/3

Forretningen er rekvirert av Arnt Elstad  
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.

Forretningen ble administrert av undertegnede og som karlvitne var tilstede:

E. Habberstad og H. Hømsen.

Alle vedkommende var lovlig varslet den

Ved forretningen møtte:

Av partene: Ingen. Tomten er stukket ut etter gjeldene reg.plan.

Av naboene: Ingen.

Grensebeskrivelse:

Tomten grenser i nord til den samme dag fradelte  
tomt nr. 141 med I-B = 21,65 m.  
I øst til adkomstveg av 15/3 med B-C = 29,67 m.  
I syd til gangveg av 15/3 med C-J = 21,32 m.  
I vest til 15/96 med J-I = 30,42 m.

Grensemerker:

Kanestål i pkt. B. Fjellbolt i pkt C og J.  
Rør i fjell i pkt. I.

Det stiftes ikke nytt felleskap ved delingen.

Arealet utgjør 645 m<sup>2</sup>.

Bygningerådssek 119/74

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med  
kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Byggetomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 1 øre.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i sam-  
svar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 22/3 1974

Anders Sørde

3868

Erling Habberstad

Harald Hømsen

O. Sakke-Lytle

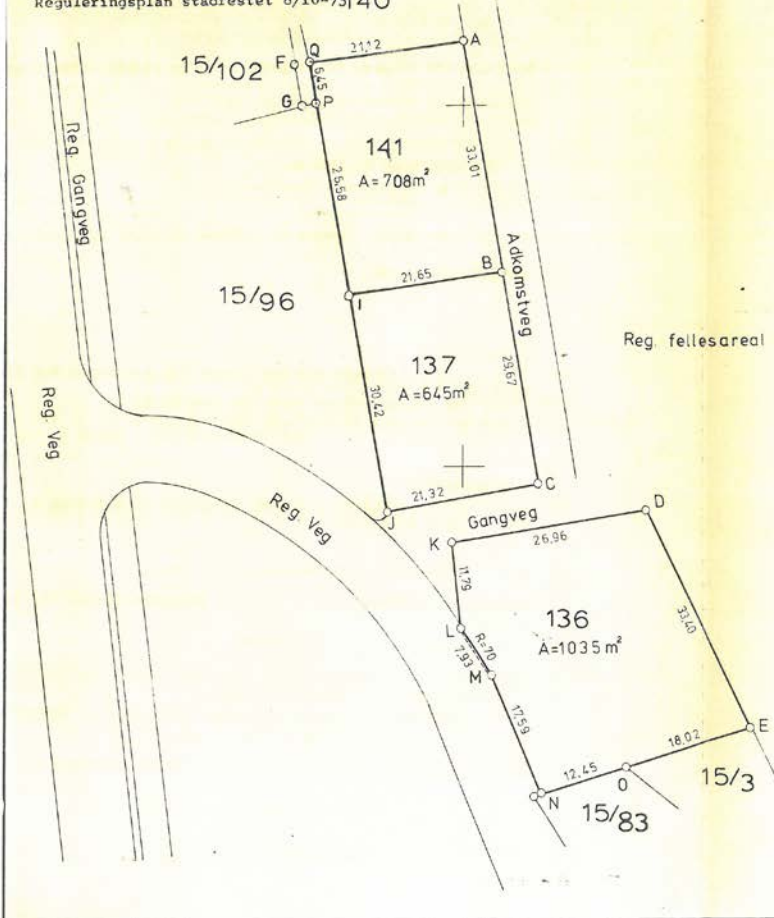
Nr. 2254 a

Linje B og Boverdel 1. Et. 7.68

\*Stryk det som ikke passer

Kartplate CS 055-1-56

Reguleringsplan stadfestet 8/10-73/40



KOORDINATER

Pkt.	Y	X
A	31849,726	260209,223
B	31855,495	260176,720
G	31860,606	260147,489
D	31875,420	260143,718
E	31890,345	260113,835
F	31826,571	260206,070
H	31827,602	260199,763
I	31831,935	260173,505
J	31834,047	260173,887
K	31839,580	260143,981
L	31848,812	260139,418
M	31849,873	260127,680
N	31854,041	260120,925
O	31861,228	260104,879
P	31873,151	260108,482
Q	31829,66	260200,11
R	31828,79	260206,50

GRENSEMERKER:

Kanstål i pkt.: B,D,E,L,M,N,P,Q  
 Fjellbolt i pkt.: A,C,G,J,K.  
 Rør i pkt.: F,O.  
 Rør i fjell i pkt.: H,I.

G.nr. 15	Eiendommen: <i>Tomte 15/3</i>	Oppmålt: 5/3-73
B.nr. <i>15/3</i>	Eier:	av: A. Søvde
Areal: <i>6 65 m²</i>		Kartvitne: H. Hansen
M. 1 : 500		E. Habberstad
Bygningkontoret i Eidsvoll		Tegnet: 8/3-74
den 22/3 1974		av: O.M. Johansen
<i>O.M. Johansen</i>		Konferert: 22/3-74
Oppmålingstjeneste		av: <i>O.H. Johansen</i>



EIDSVOLL KOMMUNE

Fylkesfors.n.J.nr. 411/75 - 15/4-75.

Bygningskontoret

Bygn.rådssak 142/74 - 12/3-74.

Eidsvoll, den 28.1.77.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
(For nybygg og større arbeider).

Befaring den 5.11.1976.

Arbeidssted Eidsvoll.

Eiendommen

Tomt nr.137

Elstadlia

gnr. 15 bnr. 113.

Arbeidets art Nybygg.

Bygningens art Enebolig av tre i 1 etasje, m/sokkeletasje. Plasstegnet.

Byggherre Thor Haug, 2080 Eidsvoll.

Byggemelder - " -

Ansvarshavende Brødrene Hansen, 2072 Dal, v/Ole Hansen.

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

Brukstillatelsen omfatter hele huset.

Ved synsforretningen ble det funnet følgende mangler:

1. Utvendig: Planering av fall ut fra bygget og bortledning av takvann.  
(Kfr.vedlegg).  
Utvendig permanent trapp gjenstår.  
Tekking på terrasse gjenstår.  
Utforing og innlisting av inngangsdør i kjeller gjenstår.
2. 1.etasje: Det må monteres plate foran peis (min.30 cm).
3. Kjeller: En del legging av teppe/belegg på gulv og noe listing gjenstår.  
Det skal være avtrekk fra vaskerom og bad og WC.  
Ved naturlig avtrekk skal dette føres over tak. Bygn.forskr.  
kap. 47:132.
4. Loft: Luftekanaler skal isoleres på loftet.

Ansvarshavende må sørge for at disse arbeider blir utført innen 1.7.1977.

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

Bygningsgebyr kr. 200.- er betalt den 28.2.1975.

For bygningssjefen

*Odd Sande*

.....  
Odd Sande  
avd.ing.

*Gunnar Osahl*  
Gunnar Osahl  
bygn.kontrollør

Gjenpart: Brannsjefen/Husbandens takstbestyrer/Ansvarshavende.



## Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 08.03.2023

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3035	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	113	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Elstadlia 23, 2080 EIDSVOLL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
8SEN0121435959	89	03.11.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	89

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 08.03.2023

## Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3035	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	113	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Elstadlia 23, 2080 EIDSVOLL								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	6 417,80 kr
Eiendomsskatt	5 290,00 kr
Feiing	530,81 kr
Renovasjon	2 628,80 kr
Vann	4 029,00 kr
<b>Sum</b>	<b>18 896,41 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	954,00 kr	1/1	0 %	1 093,00 kr	273,25 kr
Avfallsgebyr 660 L/5	1 STK.	1 674,80 kr	1/1	0 %	2 093,60 kr	523,40 kr
Feiegebyr	1 PIPE	203,00 kr	1/1	0 %	203,00 kr	50,75 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	203,00 kr	1/1	0 %	203,00 kr	50,75 kr
Grunngebyr vann	1 STK	1 390,00 kr	1/1	0 %	1 390,00 kr	347,50 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 941,00 kr	1/1	0 %	2 941,00 kr	735,25 kr
Målerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	80,00 kr
Forskudd vanngebyr	98 m <sup>3</sup>	20,23 kr	1/1	0 %	1 982,54 kr	495,64 kr



Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd avløpsgebyr	98 m <sup>3</sup>	43,95 kr	1/1	0 %	4 307,10 kr	1 076,77 kr
Eiendomsskatt - bolig	3068200 prom	2,90 kr	1/1	0 %	8 898,00 kr	2 224,25 kr
				<b>Sum</b>	<b>23 431,24 kr</b>	<b>5 857,56 kr</b>

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

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

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

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR 137	Beregnet areal	644.9
Etablert dato	07.06.1974	Historisk oppgitt areal	645
Oppdatert dato	01.10.2020	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	15/113
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	07.06.1974			15/3 (-645), 15/113 (645)
Skylddeling				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6690943.53	626674.58	0	Ja	644.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HUSEIN YOUSEF SHABAN F290888*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Elstadlia 23 2080 EIDSVOLL	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Elstadlia 23

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	2080 EIDSVOLL	Kirkesogn	02070301 Eidsvoll
Grunnkrets	410 Finnbråtan	Tettsted	673 Eidsvoll
Valgkrets	4 Vilberg		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151690904		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 151690904: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.03.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elstadlia 23	H0101	15/113	0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0





## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Retten skal være rett. For alle.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Elstadlia 23  
2080 EIDSVOLL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristina Birkeland**Oppdragsnummer:****Telefon:** 911 02 784  
**E-post:** kristina.birkeland@aktiv.no

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 viderefordlet 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