

aktiv.



Vestengsletta 9 B, 2070 RÅHOLT

Flott halvpart tomannsbolig med loft og balkong - garasjeplass og p-plass - sentralt og barnevennlig på Råholt!



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 5 620,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 3 365 223,-
Felleskostn.: Kr 4 227,-
Selger: Ole-Morten Tennesand
Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 98/119 kvm
Tomtstr.: 16076.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 439
Andelsnr.: 62
Oppdragsnr.: 1208260096

Flott halvpart tomannsbolig med loft og balkong - garasje plass og parkeringsplass.

Velkommen til Vestengsletta 9 B!

Boligen har en god intern beliggenhet og inneholder lys stue med gasspeis, pent kjøkken fra 2019 fra Drømmekjøkkenet med integrerte hvitevarer, pent bad med flislagt gulv med gulvvarme og 2 romslige soverom - begge med garderobeskap. Det er balkong på ca 7 km med markise utenfor stuen, og en koselig uteplass ved inngangsparti. Ved inngangsparti er det også tilhørende bod.

Boligen har også en frittstående garasje med elektrisk port og strømtilkobling, og en umerket p-plass på borettslagets tomt.

Boligen ligger på Råholt med kort vei til de fleste servicetilbud og bussholdeplass. På Råholt ligger Thon kjøpesenter med ca 50 butikker og serveringssteder. Fra Eidsvoll Verk stasjon er det hyppige avganger med tog til Oslo (30 min) og Oslo lufthavn Gardermoen (6 min).



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	34
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	75
Energiattest	82
Nabolagsprofil	87
Forbrukerinformasjon	110
Budskjema	111



Boligen har en god intern beliggenhet i borettslaget.



Boligen har adkomst via utvendig trapp på siden av bygget.



Balkongen er på ca 7 kvm og har terrassemarkise og fint utsyn over nabolaget.



Det er også balkong ved inngangspartiet til leiligheten på ca 5 kvm.



Lys og fin stue med gasspis.



Stue med adgang til balkongen.



Lys stue.



Flott kjøkken fra Drømmekjøkkenet med mye skap- og benkeplass.



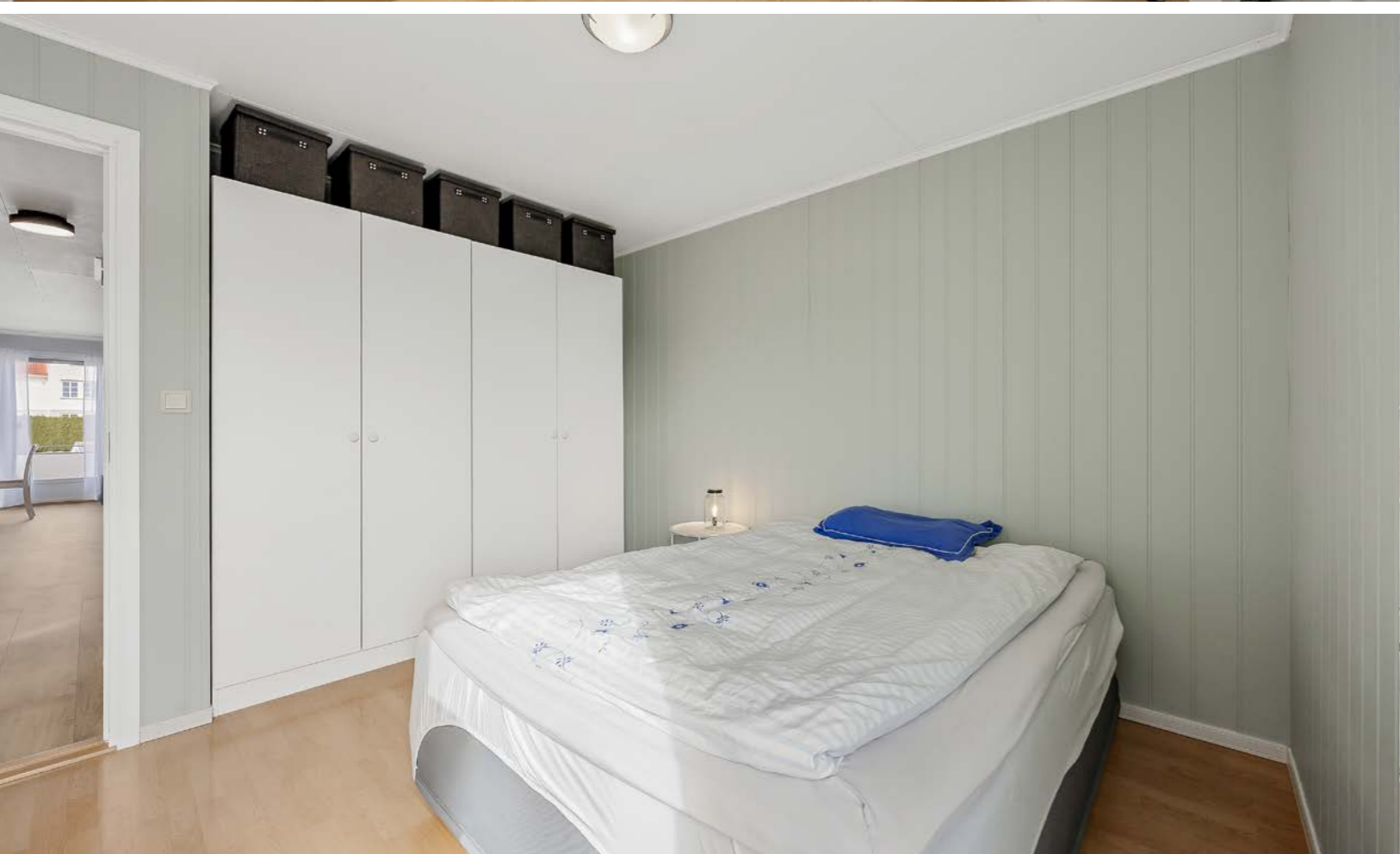
Kjøkkenet har innredning med hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Noen overskap er vitrineskap.



Integrerte hvitevarer herunder
platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og
fryseskap og 2 stekeovner, hvor den



Utenfor kjøkkeninnredningen er det fin plass til spisebord.



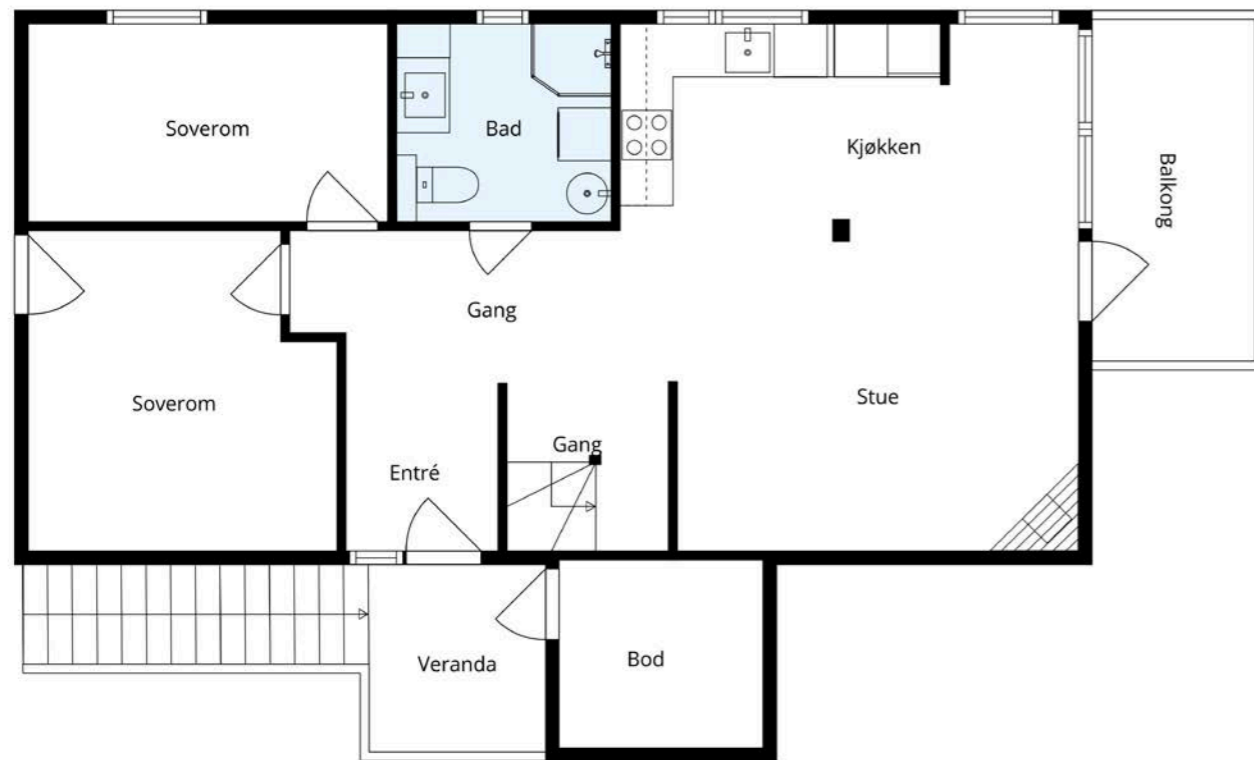






Plantegning

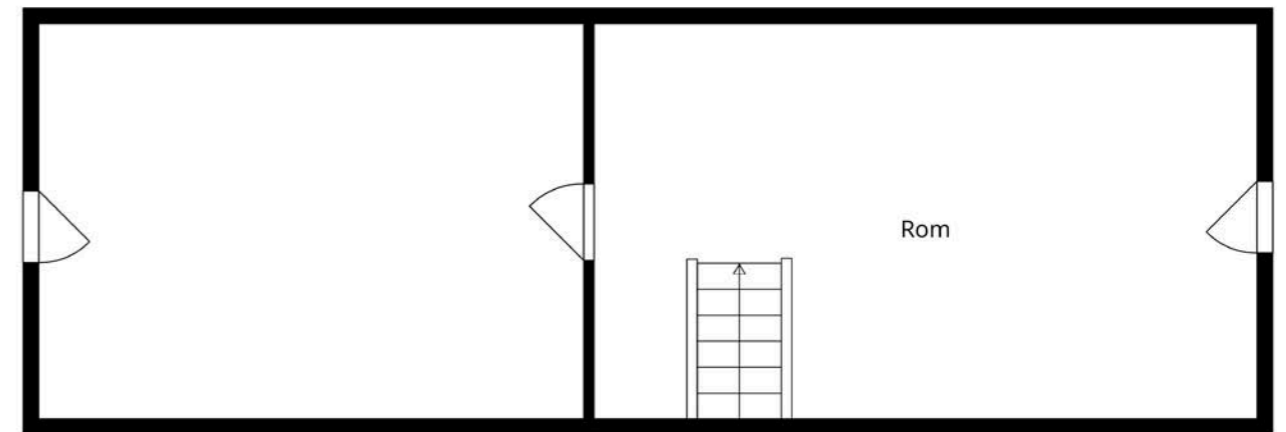
2. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.

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

Loftsetasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 119 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 72 kvm Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

BRA-e: 5 kvm Bod ved inngangsparti.

3. etasje

BRA-i: 26 kvm To Innredede rom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 kvm Balkong og inngangsparti.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 2. etasje: 2,38 m.

Takhøyde loftetasje: 2,09 m. Det er skråtak i denne etasjen.

Inngangspartiet er målt til 5 kvm.

Balkongen er målt til 7 kvm.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16076.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet opparbeidet med plenareal og asfaltert adkomst.

Beliggenhet

Boligen har en god beliggenhet på Råholt i Eidsvoll kommune, i veletablert boligområde.

På Råholt er det idrettsanlegg med svømmehall, kollektivtransport og sentrum med de fleste servicetilbud som bl.a. banker, helsesenter/ legekontor, tannlege, frisør, apotek og diverse forretninger. Dagligvarehandelen kan du gjøre ved Kiwi Dal eller Råholt, Extra, Spar eller Rema 1000. På Råholt finner du også Thon senter Eidsvoll som huser ca 50 butikker og serveringssteder.

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

Reiser du til Jessheim finner du Ullensaker kulturhus. Her tilbys det kino, kunstgalleri, teater og konserter. I tillegg har man også her Thon senter Jessheim som for tiden er ett av Norges største med ca 140 forretninger og spisesteder.

Avstander med bil:

OSL Gardermoen ca 15 min

Jessheim ca 15 min

Lillestrøm ca 35 min

Oslo S ca 45 min

For ytterligere informasjon om Råholt og Eidsvoll se www.eidsvoll.kommune.no

Adkomst

Fra Oslo: Kjør E6 forbi avkjøring til Gardermoen mot Hamar. Ta av til høyre mot Råholt v/Cirkel K på Dal. Ta til høyre i rundkjøringen mot Råholt. Følg så Trondheimsvegen rett frem mot Råholt sentrum. Kjør fobi Esso som vil ligge på din høyre side, og ta til venstre inn Hynnevegen etter ca 600 meter. Ta så første vei til høyre inn Vestengsletta.

Boligen er merket med Aktiv "Til-salgs" skilt.

Bebyggelsen

Nærområdet består av både nyere og eldre boligbebyggelse - leiligheter, eneboliger og flermannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærområdet bla. Læringsverkstedet, Ladderud barnehage og Råholtbråtan barnehage. Førstnevnte har et stort uteområde som innbyr til variert lek sommer som vinter. De har bl.a. egen bål plass med lavvo på barnehagens område. Om vinteren er det godt tilrettelagt for skigåing og aking. Rett ved siden av barnehagen er det skøyteis på vinteren.

Råholt skole er en barneskole med elever fra 1.-7. trinn. Råholt ungdomsskole var ny i 2005, med påbygg fra 2015.

Eidsvoll videregående skole er nærmeste videregående og har ca 720 elevplasser og ca 150 ansatte. Skolen tilbyr opplæring i 7 programområder

i tillegg til alternativ opplæring. Elevene er jevnt delt mellom allmennfaglige og yrkesfaglige studieretninger. Det er også en videregående skole på Jessheim i Ullensaker kommune, samt Nannestad videregående som heller ikke er langt unna.

Skolekrets

Råholt skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det går buss fra "Sandhølet" til/fra Eidsvoll Verk stasjon, som tar ca 4 minutter. Meget gode togforbindelser fra Eidsvoll Verk stasjon med hyppige tog- og bussavganger til OSL Gardermoen, Oslo, Jessheim og Eidsvoll. Det tar ca 6 min med tog til Oslo lufthavn Gardermoen og 30 min til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 2007, generelt i trekonstruksjoner. Bygningen er etablert på byggegrunn av løsmasser med støpt plate på mark. Dreneringen er fra byggeåret. Etasjeskillere er konstruert som trebjelkelag.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, og taket er tekket med betongtakstein. Loftet er en lukket konstruksjon. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sortlakkert metall.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Boligen har en balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord, med rekkverk i aluminiumskonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Dører

Det er registrert at balkongdørens låsemekanisme ikke fungerer som tiltenkt. Dette innebærer funksjonssvikt i beslag/låseenhet.

Konsekvens av avviket: Funksjonssvikt i låsemekanismen kan føre til redusert sikkerhet mot innbrudd samt risiko for at døren ikke lar seg lukke eller låse korrekt. Dette kan også påvirke brukssikkerhet og i enkelte tilfeller tetthet.

Tiltak som bør iverksettes: Låsemekanismen bør utbedres eller skiftes slik at balkongdøren oppnår normal og forutsatt funksjon i henhold til NS 3600.

Tiltaket innebærer reparasjon eller utskifting av defekt beslag/låseenhet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak: Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

Innvendige trapper

Knirkelyder er registrert i trappeløpet ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales etterstramming av trinn og innfestinger i trappen for å redusere knirkelyder ved bruk.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Under dagens befaring av badet ble det observert tidligere skruehull i dusjsonen fra en tidligere montasje. Hullene er tettet med silikon, men det er usikkerhet rundt hvorvidt tettingen er tilstrekkelig for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvens: Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak: Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran. Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens: Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning.

Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak: Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter. Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt. Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El-tilkobling:

Konsekvens: Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak: Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Helse, miljø og sikkerhet

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Terreassen er utbedret, og brannskille her er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak: For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i

branncelleinndelingen. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Loftetasjen er innredet og fremgår ikke av byggetegninger. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Åpenbare ulovligheter: Loftetasjen er innredet til bruk for varig opphold. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på slik bruksendring. Det er også å bemerke at rommene i denne etasjen ikke tilfredstiller krav til rømning.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 08.05.2026 for ytterligere informasjon. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 (TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: JKM Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Monterte Namron Zigbee 1+1 trådløs bryter og bryterenheter, for å ha separat

lysbyrter til spotlights i tak og lys på baderomsinnredning.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsplater på veggene, montert vegghengt toalett, montert ny baderomsinnredning, nytt dusjkabinett, ny takpanel, monterte spotlights i taket.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har kommet noen sorte flekker på innsiden av ytterdøra til boenheden, som ligner på sopp/mugg. Jeg har forsøkt å vaske det bort, uten hell. Jeg har meldt fra til styret i borettslaget, da det er styret som er ansvarlig for utskiftning av ytterdør. Jeg har observert noen sorte flekker på vegger inne i garasjen, men har ikke sjekket nærmere hva dette kan være eller skyldes.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er noen spotlights i loftsetasjen som kan flimre litt når man dimmer.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Firmanavn: JKM Elektro, 2019 og 2020.

Beskrivelse: Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken; spotlights i tak, spotlights i kjøkkenskap, ny kurs til komfyr, komfyrvakt og noen ekstra stikkontakter ble montert. Montering av lysdimmer i entreen.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert ekstra utenpåliggende stikkontakter i loftsetasjen, med utgangspunkt fra allerede eksisterende stikkontakter/punkter.

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier innredet loftsetasjen i 2014/2015. Det ble også gjort elektrisk arbeid i den forbindelse, og samsvarserklæring ligger i sikringsskapet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Måleperiode 02.02.2021-07.04.2021, det ble målt 4 steder i boligen. Høyeste måleverdi var 53 Bq/m, og høyeste årsmiddelverdi var 41 Bq/m³.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg har sett noen sorte flekker på vegger inne i garasjen. Det ligner sopp/mugg, men jeg har ikke sjekket opp om det faktisk er det.

Generelt

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Kjøkkensenteret Jessheim

Beskrivelse av arbeidet: Monterte nytt kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Comfort Råholt

Beskrivelse av arbeidet: Koblet til oppvaskmaskin, kjøkkenvask og kran.

Ufaglært arbeid:

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv ble lagt i kjøkken, stue og gang. Rehab-gips ble montert over eksisterende MDF-plater i stue og kjøkken for å få et slett uttrykk på vegg. Vegger i stue, kjøkken og gang ble malt. Det ble montert skiferplater rundt gasspeis i stuen.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

4. Beskrivelse av arbeidet: Oppsett av frittstående garasje, iht. styrets retningslinjer for plassering på eiendommen. Strømtilkobling til garasjen, der det ble tatt fra strømkurs i styregarasjen. Det ble montert taklys, et par stikkontakter og installert

elektrisk port. Det ble sendt byggemelding til kommunen i etterkant.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er oppstått en slitasjefeil/brukerfeil på servantbatteri på badet, som gjør at den ikke veksler optimalt mellom kaldt og varmt vann - man må ta i litt ekstra og finne 'metoden' for å få den til å veksle.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

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

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Seniorene, 2023.

Beskrivelse: Høsten 2023 ble det i regi av styret i borettslaget, gjort utskiftning av inngangsparti/trapperepos ved boligen. Arbeidet ble utført av Seniorene. Jeg har vært i tvil om brannsikkerheten på utført arbeid, og har stilt spørsmål til styret, Seniorene og kommunen om arbeidet er gjort iht. brannforskrifter. Kommunen har i april 2026 sendt purring til styret og bedt om dokumentasjon på at arbeidet tilfredsstiller EI30-krav.

Innhold

Planløsning:

2. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Loftsetasje: To innredede rom.

Kort fortalt:

- Fin horisontaldelt tomannsbolig over 2. etasje og loft.
- Gang.
- Nyere kjøkken fra Drømmekjøkkenet med fine detaljer og god skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken med bla. to stekeovner.
- Lys stue med gasspeis.
- 2 gode soverom- begge med garderobeskap.
- Bad med flislagt gulv og gulvvarme og nyere innredning.
- Downlights i himling.
- 3 franske balkonger.
- Balkong utenfor stuen på ca 7 kvm med markise.
- Balkong ved inngangsparti på ca 5 kvm.
- Innredet loftsetasje med to rom, benyttet som stue og soverom.
- Bod ved inngangsparti.
- Tilhørende garasje.
- Fin beliggenhet på Råholt med kort vei til skoler, barnehager, forretninger, servicetilbud og kollektivtransport.

Standard

Kjøkken:

Flott kjøkken fra Drømmekjøkkenet med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger i handelen, herunder platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og frysenskap og 2 stekeovner, hvor den ene er kombiovn med micro.

Motorisert avfallsskuff. Det er montert komfyrvakt.

Bad:

Fint og praktisk bad med flislagt gulv med gulvvarme. Badet har baderomsplater på veggene og panel i taket. Rommet er utstyrt med servant i Linn baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Ventilasjon er via mekanisk avtrekk med tilluft fra dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Malte plater. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

- Gjennomført større vedlikeholdsarbeider på boligene, herunder retting av skjeve garasjer, utskifting av terrassebord og annet treverk, bytting av dører samt utbedring av skjevheter i bygningskonstruksjoner.
- Oppført garasjer i 2019.
- Koordinert med kommunen i forbindelse med bytte av vannmålere og tilbakeslagsventiler.
- Gjennomført service på gasspeiser.

Arbeid utført i boligen:

2021:

-Nytt dusjkabinett.

2019:

- Ny kjøkkeninnredningen ble montert i 2019 inkludert hvitevarer. Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue i denne forbindelsen.
- Montert skifer rundt peis.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i borettslaget for tv/bredbånd.

Grunnpakke betales via felleskostnadene.

Parkering

Tomannsboligene har to parkeringsplasser; en i garasjen og en på parkeringsplass ute (umerket) nærliggende boenhet.

Alle gjester skal benytte gjesteparkeringen med gyldig parkeringsbevis synlig i bilvindu.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA

Gjensidige Skadeforsikring, polisenummer 23399088

84955421

Radonmåling

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

Diverse

Det må påregnes flystøy over Råholt.

- Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
 - Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
 - Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
 - Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
 - Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
 - Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
 - Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
 - Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

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.

Det er kun lov å eie en andel i borettslaget av gangen ihht. burettslagslova § 4-1.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med panelovner og gulvvarme på badet.
Det er gasspeis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved

henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 350 000

Omkostninger kjøper

3 350 000 (Prisantydning)

5 620 (Andel av fellesgjeld)

3 355 620 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 365 223 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 374 123 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 376 923 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune, pt. på 1,8 promille. Dette betales via kommunale avgifter/felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 709 446 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 837 782 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger

dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Vannmåler:

Ny vannmåler i 2026, og riktig avlesning i 2025 er 58 kubikk.

Åsprgnose er ca 15 000 kr

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsskatt, kabel tv/ telefoni, noe drift og vedlikehold, styrehonorar, mm.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende måte:

- Felleskostnader: 3 808 kr pr. mnd.
- Stipulerte renter: 42 kr pr. mnd.
- Stipulerte avdrag: 307 kr pr. mnd.
- Garasje: 70 kr pr. mnd.

Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4227

Andel Fellesgjeld

Kr 5 620

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ladderudenga Borettslag

Organisasjonsnummer

989827022

Andelsnummer

62

Om borettslaget

Ladderudenga Borettslag er et borettslag i Eidsvoll kommune med organisasjonsnummer 989 827 022. Borettslaget består av 62 boliger.

Forretningsfører er Solibo AS. Selskapets hjemmeside er <https://home.solibo.no/hp/ladderudenga>.

Vedtatte saker:

- Styrets årsrapport for 2025 tas til orientering.
- Generalforsamlingen godkjenner oppdateringen av husordensreglene.

Pågående saker:

- Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.
- Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter og behandlet løpende saker.
- Styret har blant annet arbeidet med: Godkjenning av nye eiere, Behandling av søknader om bruksoverlating, Oppfølging av økonomi og budsjett, Oppfølging av leverandører og forretningsfører, Behandling av henvendelser fra beboere.
- Gjennomført større vedlikeholdsarbeider på boligene, herunder retting av skjeve garasjer, utskifting av bord og annet treverk, bytting av dører samt utbedring av skjevheter i bygningskonstruksjoner.
- Byttet forretningsfører fra BORI til Solibo.
- Koordinert med kommunen i forbindelse med bytte av vannmålere og tilbakeslagsventiler.
- Innhentet tilbud på installasjon av varmpumper og etablert rutiner knyttet til dette.
- Sendt søknad til kommunen om bruksendring av 3. etasje i tomannsboligene.
- Gjennomført service på gasspeiser.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 3 felles lån i DNB Bank:

Lånenummer: 1213.50.99757, DNB Bank ASA
Annuitet, 12 terminer per år.
Rentesats per 01-05-2026: 5.40% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 01-05-2026: kr 280 080 ,-
Andel av saldo: kr 5 620 ,-
(siste termin 21-06-2027)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 1211.77.92054, DNB Bank ASA
Annuitet, 12 terminer per år.
Rentesats per 01-05-2026: 5.40% pa.
Antall terminer til innfrielse: 128
Saldo per 01-05-2026: kr 9 769 771 ,-
Andel av saldo: kr 0
(siste termin 15-01-2037)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 1211.77.92062, DNB Bank ASA
Annuitet, 12 terminer per år.
Rentesats per 01-05-2026: 5.40% pa.
Antall terminer til innfrielse: 134
Saldo per 01-05-2026: kr 10 203 616,-
Andel av saldo: kr 0
(siste termin 15-07-2037)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

To av lånene i borettslaget er IN lån, og disse er nedbetalt for denne andelen.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må

betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Gebyr for benyttelse av forkjøpsrett tilkommer.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (1 795 633,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (1 892 688,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde a' kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskfite kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr, herunder selskapsdyr som hund/katt og evt. andre dyr i samme kategori. Styret skal informeres om dyrehold. Det er tillatt med en hund og/eller en katt. Det skal ikke forekomme noen form for kennel- eller avlsvirksomhet i borettslaget. Alle dyreeiere skal forholde seg til: - borettslagets gjeldende husordensregler - borettslagsloven - mattilsynets lover - kommunens regler for husdyrhold. Lufting av dyr skal ikke skje rundt husene på borettslagets eiendom. Dyreekskremer skal plukkes opp.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, flat-TV, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking

og rensing av innvendig kloakk-ledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hoved-ledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Den enkelte andelseier er ansvarlig for utvendig maling/beising av sin enhet.
- (10) Beboer/andelseier i 2. etasje i tomannsboligene pålegges å ha vedlikehold for repot samt trappevanger i sin oppgang. Det påhviler videre beboer/andelseier i 1 etasje å ha et periodisk vedlikehold av bærende stolper etter styrets retningslinjer.

- Den enkelte andelseier med garasje er ansvarlig for vedlikehold av garasjen, dette omfatter maling med regelmessige mellomrom og utbedring av øvrig slitasje og mangler.

- Andelseier/beboer skal sørge for at boligen til enhver tid har fungerende røykvarsler i henhold til gjeldende forskrifter. Røykvarsler skal testes jevnlig, og batteri skiftes ved behov, minimum én gang per år. Feil på røykvarsler eller brannslukningsapparat skal meldes til styret uten ugrunnet opphold.

- Trykkmåler på brannslukningsapparatet skal sjekkes jevnlig (pilen skal stå på grønt felt). Brannslukningsapparatet bør snus og ristes lett hvert år, da pulveret kan pakke seg i bunnen.

- Uteområdene skal holdes pene, ryddige og frie for søppel. Alle gjenstander skal fjernes fra gressplener da de ikke benyttes, for at gressklipping skal kunne foretas.

- Husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i avfallsbeholderne i søppelbodene. Alt annet avfall som møbler, bygningsdeler og lignende, er det beboernes ansvar å bli kvitt.

- Dyreekskremer skal plukkes opp.

Beboerne forplikter seg til å delta i felles dugnader.

Borettslaget har satt opp ladestasjoner for el-bil på det felles parkeringsområdet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 439 i Eidsvoll kommune. Andelsnr. 62 i Ladderudenga Borettslag med orgnr. 989827022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/96/439:
30.01.1953 - Dokumentnr: 264 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39

07.01.1961 - Dokumentnr: 41 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:93

19.10.1963 - Dokumentnr: 3936 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:82
Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39

29.11.1972 - Dokumentnr: 9403 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39

31.01.1984 - Dokumentnr: 906 - Elektriske kraftlinjer
Bruksrett

for 3 master.

Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39

26.05.2004 - Dokumentnr: 6684 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:93

26.05.2004 - Dokumentnr: 6699 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Med flere bestemmelser

26.05.2004 - Dokumentnr: 6700 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39

26.07.2007 - Dokumentnr: 601011 - Bestemmelse

om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:562

14.01.2008 - Dokumentnr: 32539 - Best. om
adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:562

14.01.2008 - Dokumentnr: 32651 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver: Eidsvoll Kommune Teknisk Etat
Org.nr: 974 638 126

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

01.09.1998 - Dokumentnr: 8663 - Registrering av
grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:96 Bnr:2

FRIST FOR UTSTEDELSE AV MÅLEBREV 31.08.2001

14.04.2011 - Dokumentnr: 296903 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0237 Gnr:96 Bnr:93

22.01.2013 - Dokumentnr: 59669 - Registrering av
grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:96 Bnr:596

01.01.2020 - Dokumentnr: 1767933 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:439

01.01.2024 - Dokumentnr: 257291 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:96 Bnr:439

Heftelsene omhandler bestemmelser om elektriske
kraftlinjer over eiendommen, registrering av
grunneiendom med oppmåling, rette for kommunen
til å anlegge og drifte kommunale VA ledninger og
elektriske ledninger over eiendommen,
sammenslåing av eiendom, eldre bestemmelser,
bestemmelser om vei og adkomstrett over
borettslagets eiendom, m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.07.2012.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for
at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at
dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.07.2012.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Adkomst-, og bruksrett til felles
innkjøring til eiendommene De nåværende og
fremtidige eiere av gnr 96, bnr 39, 93 og 439, samt
gnr 96, bnr 561 og 562 i Eidsvoll gis tilsvarende
adkomst-, og bruksrett til felles innkjøring over
eiendommene gnr 96, bnr 39, 93 og 439.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen følger bebyggelsesplanen Del av
Vestenga (plan-ID 023707701). Planen regulerer et
delareal på 4 949 kvm til konsentrert
småhusbebyggelse (feltnavn B1) og et delareal på 5

656 kvm til frittliggende småhusbebyggelse
(feltnavn B5).. 25.08.2005

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for
2021-2031, med ikrafttredelse 13.04.2021. Et
delareal på 15 533 kvm er i kommuneplanen avsatt
til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B,
og et delareal på 543 kvm er avsatt til Grønnstruktur,
Nåværende med områdenavn G.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100
meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3
år, dersom andelseier selv eller person nevnt i
Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd
eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G
(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker
borettslagets krav på felleskostnader samt andre
krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 08.05.2026

Egenerklæringsskjema, datert 04.05.2026

Kommunal info, datert 30.04.2026

Forretningsførerinfo, datert 04.05.2026

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3

000,- (1 gratis). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20 710,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr (6 725,-), pantdokument med urådighet (545,-), fotograf (3 500,-), kommunale opplysninger (4 690,-), opplysninger fra forretningsfører (5 250,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Tlf: 980 85 692

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,

organisasjonsnummer 981129792

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

15.05.2026

Tilstandsrapport

🏠 Tomannsbolig

📍 Vestengsletta 9B, 2070 RÅHOLT

🏛️ EIDSVOLL kommune

gnr. 96, bnr. 439

Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 21739-2072

Eiendomsverdi ref nr: RQ4614

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



TAKSTHUSET 1
DIN TRYGGHET

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

ek@th1.no

988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av horisontaldelt 2-mannsbolig fra 2007. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunktet. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

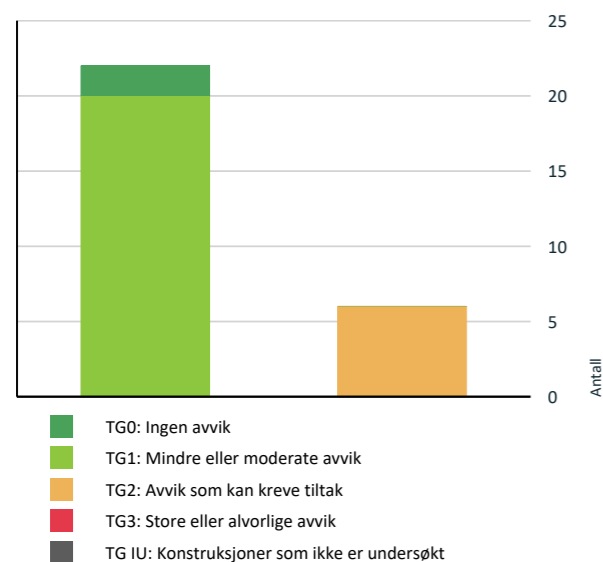
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Loftetasjen er innredet og fremgår ikke av byggetegninger. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftet er en lukket konstruksjon.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert at balkongdørens låsemekanisme ikke fungerer som tiltenkt. Dette innebærer funksjonssvikt i beslag/låseenhet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avviket

Funksjonssvikt i låsemekanismen kan føre til redusert sikkerhet mot innbrudd samt risiko for at døren ikke lar seg lukke eller låse korrekt. Dette kan også påvirke brukssikkerhet og i enkelte tilfeller tetthet.

Tiltak som bør iverksettes

Låsemekanismen bør utbedres eller skiftes slik at balkongdøren oppnår normal og forutsatt funksjon i henhold til NS 3600. Tiltaket innebærer reparasjon eller utskifting av defekt beslag/låseenhet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Rekkverk er bygget i aluminiumskonstruksjon. Det er målt til 90cm. Balkongen er målt til 7m2.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Aldersrelatert forhold.

Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:

Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis med avgassrør.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Knirkelyder er registrert i trappeløpet ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales etterstramming av trinn og innfestinger i trappen for å redusere knirkelyder ved bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har badersplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Under dagens befaring av badet ble det observert tidligere skruehull i dusjsone fra en tidligere montasje. Hullene er tettet med silikon, men det er usikkerhet rundt hvorvidt tettingen er tilstrekkelig for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hull etter tidligere festeordninger

Konsekvens:

Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:

Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.

Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Med tiluft fra dør.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, microovn, stekeovn og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El-tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007 Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

7. anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

12. 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 Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Downlights i trapp fungerer ikke.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

🔧 TG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007.

🔧 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er etablert med støpt plate på mark.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er etablert i flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Terreassen er utbedret, og brannskille her er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinnndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggtidspunktet.

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

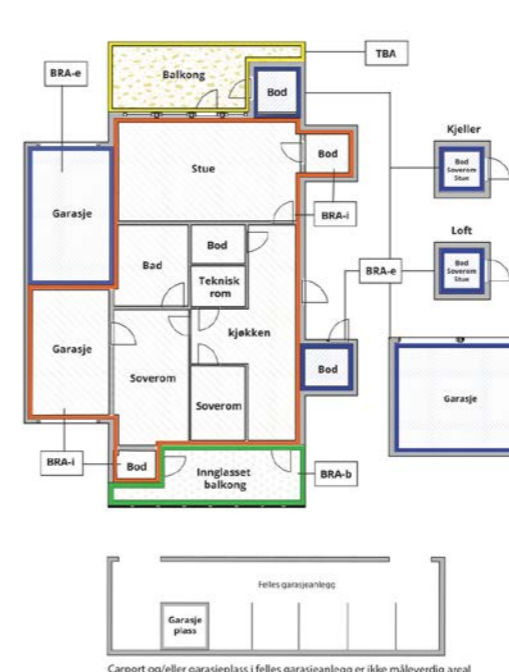
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkynndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkynndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkynndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkynndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	72	5		77	12
Loft	26			26	
Garasje		16		16	
SUM	98	21			12
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken, entré	Bod	
Loft	Innredet rom, innredet rom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Takhøyde 2. etasje: 2,38m.
Takhøyde loftetasje: 2,09m. Det er skråtak i denne etasjen.

Inngangspartien er målt til 5m2.
Balkongen er målt til 7m2.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftetasjen er innredet og fremgår ikke av byggetegninger.
Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Loftetasjen er innredet til bruk for varig opphold. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon på slik bruksendring. Det er også å bemerke at rommene i denne etasjen ikke tilfredstiller krav til røykning.

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Ole-Morten Tinnestad Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	96	439		0	16076.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestengsletta 9B

Hjemmelshaver

Ladderudenga Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989827022			Johansen Ole-Morten Tinnestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Vestengsletta på Råholt i Eidsvoll kommune. Området består av etablert boligbebyggelse med flere leiligheter og småhusbebyggelse. Det er kort avstand til barnehager, skoler og daglige servicetilbud i nærområdet. Råholt sentrum med butikker og øvrige funksjoner ligger innenfor ca. én kilometers avstand. ffentlig kommunikasjon er tilgjengelig med bussholdeplass i gangavstand og togforbindelse fra Eidsvoll Verk.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Kjøkkeninnredningen er fra 2019 inkludert hvitevarer.

Det er fjernet en vegg i den forbindelsen.

Utover det er det lagt nytt gulv og utført innvendig overflatebehandling. Malt hele 1. etasje.

Montert skifer rundt peis i 2019.

Badet har nye våtromsplater, samt montert ny baderomsinnredning og montert vegghengt toalett. Det er etablert panel i taket med downlights.

Nytt dusjkabinett i 2021.

Montert ny balkongdør i 1. etasje i 2019. Dette ved franskalkong.

Skiftet terrassegulv i 2023.

Garasjer er oppført i 2019.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med gasspeis. På badet er elektriske varmekabler. Utover dette er det montert elektriske panelovner.

Byggemåte

Bygningen er etablert med støpt plate av betong.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Taket er et saltak tekket med takstein.

Etasjeskiller av tre.

Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	08.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ole-Morten Tennesand Johansen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vestengsletta 9B 2070 RÅHOLT

3240-96/439/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1208260096

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: JKM Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Monterte Namron Zigbee 1+1 trådløs bryter og bryterenhet, for å ha separat lysbryter til spotlights i tak og lys på baderomsinnredning.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsplater på veggene, montert vegghengt toalett, montert ny baderomsinnredning, nytt dusjkabinett, ny takpanel, monterte spotlights i taket.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har kommet noen sorte flekker på innsiden av ytterdøra til boenheten, som ligner på sopp/mugg. Jeg har forsøkt å vaske det bort, uten hell. Jeg har meldt fra til styret i borettslaget, da det er styret som er ansvarlig for utskiftning av ytterdør. Jeg har observert noen sorte flekker på vegger inne i garasjen, men har ikke sjekket nærmere hva dette kan være eller skyldes.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er noen spotlights i loftsetasjen som kan flimre litt når man dimmer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: JKM Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken; spotlights i tak, spotlights i kjøkkenskap, ny kurs til komfyr, komfyrvakt og noen ekstra stikkontakter ble montert.



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

Firmanavn: JKM Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lysdimmer i entreen.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert ekstra utenpåliggende stikkontakter i loftsetasjen, med utgangspunkt fra allerede eksisterende stikkontakter/punkter.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere eier innredet loftsetasjen i 2014/2015. Det ble også gjort elektrisk arbeid i den forbindelse, og samsvarserklæring ligger i sikringsskapet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Måleperiode 02.02.2021-07.04.2021, det ble målt 4 steder i boligen. Høyeste måleverdi var 53 Bq/m, og høyeste årsmiddelverdi var 41 Bq/m³.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Jeg har sett noen sorte flekker på vegger inne i garasjen. Det ligner sopp/mugg, men jeg har ikke sjekket opp om det faktisk er det.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Kjøkkensenteret Jessheim

Beskrivelse av arbeidet: Monterte nytt kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Comfort Råholt

Beskrivelse av arbeidet: Koblet til oppvaskmaskin, kjøkkenvask og kran.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv ble lagt i kjøkken, stue og gang. Rehab-gips ble montert over eksisterende MDF-plater i stue og kjøkken for å få et slett uttrykk på vegg. Vegger i stue, kjøkken og gang ble malt. Det ble montert skiferplater rundt gasspeis i stuen.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Oppsett av frittstående garasje, iht. styrets retningslinjer for plassering på eiendommen. Strømtilkobling til garasjen, der det ble tatt fra strømkurs i styregarasjen. Det ble montert taklys, et par stikkontakter og installert elektrisk port. Det ble sendt byggemelding til kommunen i etterkant.



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

♦ **Ja**

Det er oppstått en slitasjefeil/brukerfeil på servantbatteri på badet, som gjør at den ikke veksler optimalt mellom kaldt og varmt vann - man må ta i litt ekstra og finne "metoden" for å få den til å veksle. Jeg har ikke sjekket opp om dette lar seg enkelt fikse eller om servantbatteriet må skiftes.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Høsten 2023 ble det i regi av styret i borettslaget, gjort utskiftning av inngangsparti/trapperepos ved boligen. Arbeidet ble utført av Seniorene. Jeg har vært i tvil om brann sikkerheten på utført arbeid, og har stilt spørsmål til styret, Seniorene og kommunen om arbeidet er gjort iht. brannforskrifter. Kommunen har i april 2026 sendt purring til styret og bedt om dokumentasjon på at arbeidet tilfredsstillende EI30-krav.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Vestengsletta 9B, 2070 RÅHOLT

Adresse Vestengsletta 9B, 2070 RÅHOLT	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294694
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 23161567
Gårdsnummer 96	Bruksnummer 439
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 96,0 m²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 192,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 228,12 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 197 kWh
---	---

Detaljering

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



Vestengsletta 9B, 2070 RÅHOLT



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Vestengsletta 9B - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandhølet Linje 430, 432	2 min	0.2 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	5 min	3 km
Oslo Gardermoen	15 min	

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 475 elever, 24 klasser	13 min	1.1 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	21 min	1.9 km
Dal skole (1-7 kl.) 419 elever, 24 klasser	4 min	2.2 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	22 min	2 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min	12.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min	

«Er stille og rolig, men gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

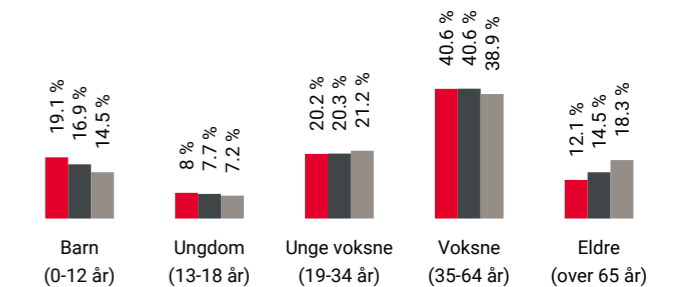


Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råholtmoen/Vestenga	2 580	1 003
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	7 min	0.6 km
Ladderud barnehage (0-5 år) 27 barn	7 min	0.7 km
Råholtbråtan barnehage (0-5 år) 142 barn	8 min	0.7 km


Dagligvare


Kiwi Dal PostNord	15 min	1.4 km
Kiwi Råholt PostNord	16 min	1.5 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

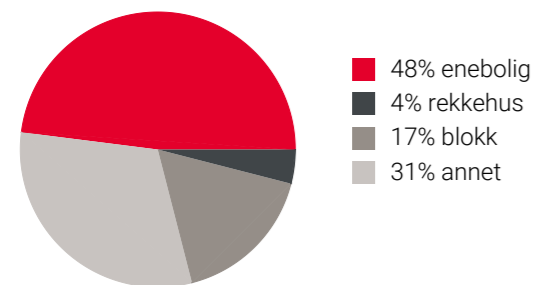
 **Støynivået**
Lite støynivå 80/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 80/100


Sport

-  Råholt skole 13 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.1 km
-  Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane 16 min 
Ballspill 1.5 km
-  Fitnesspoint Råholt 17 min 
-  MOVA Eidsvoll 17 min 

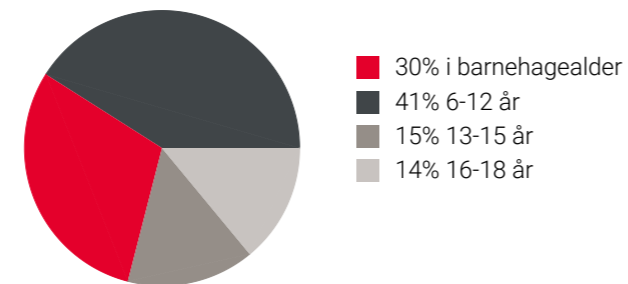
Boligmasse



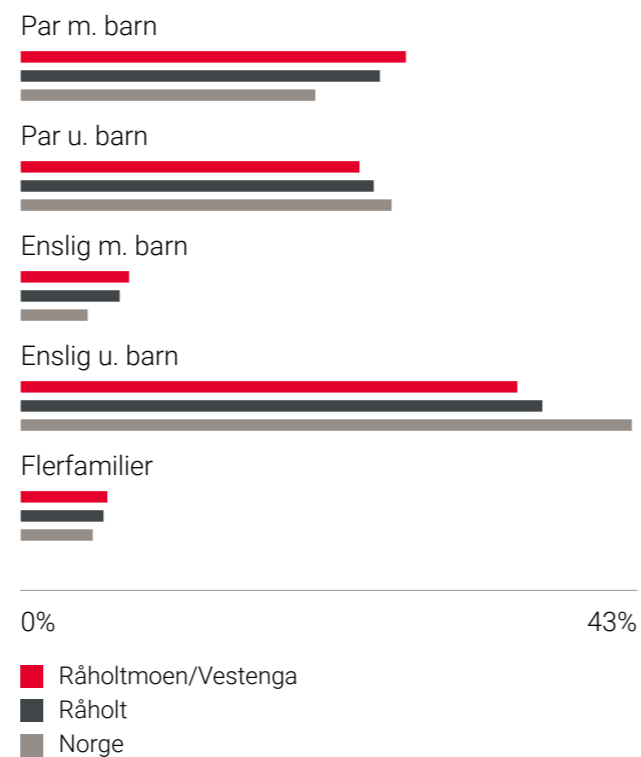
Varer/Tjenester

-  AMFI Eidsvoll 17 min 
-  Boots apotek Råholt 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

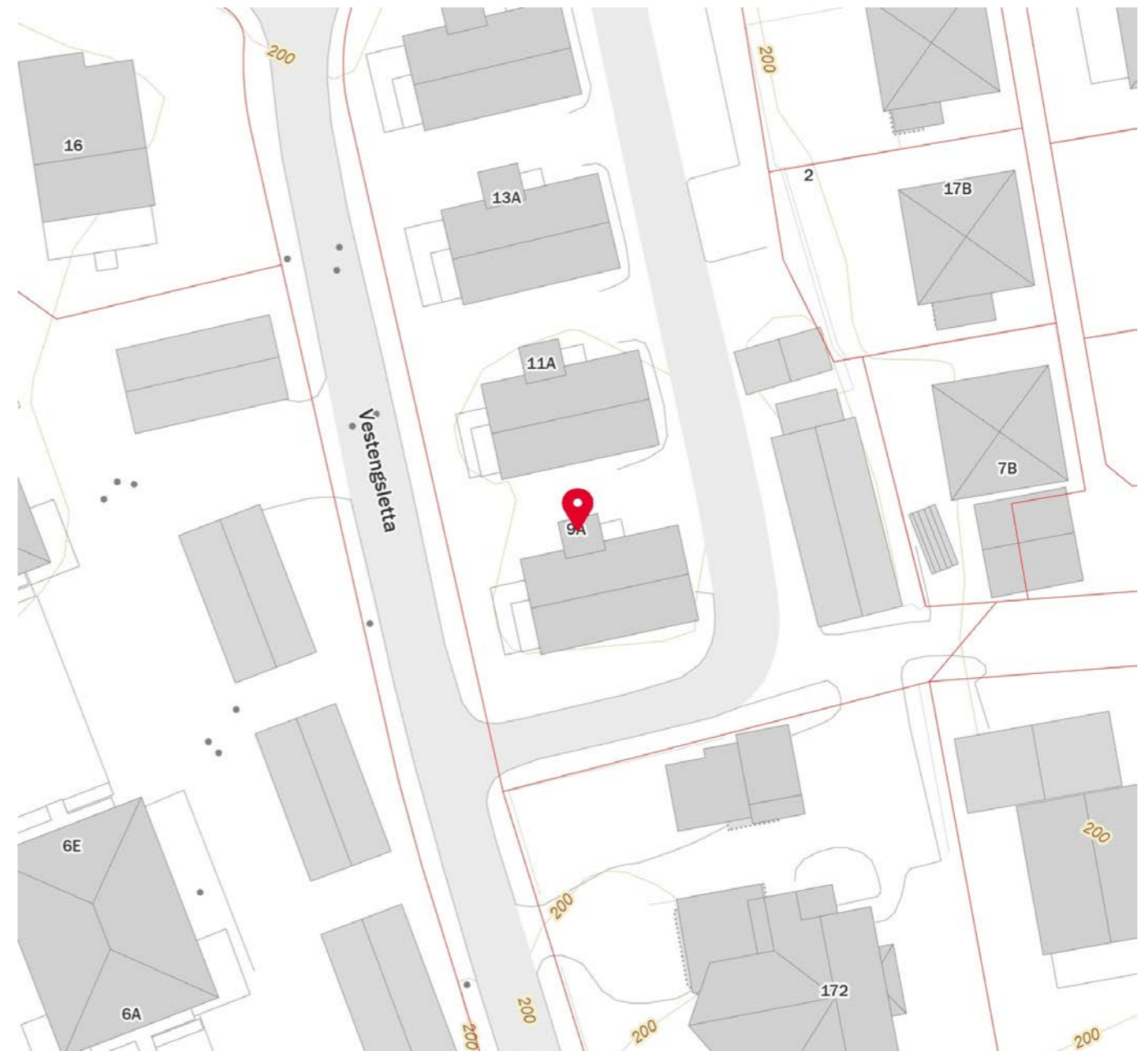
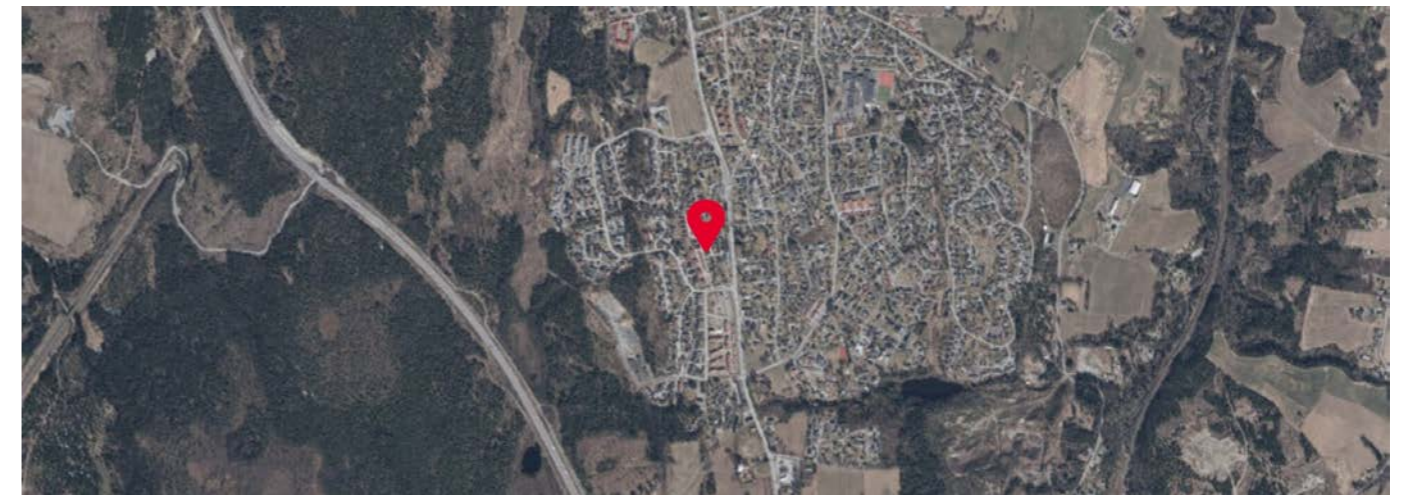


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Bankenes Boligmegler AS
E-post: eli.gronvold@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Ladderudenga Borettslag

Megleropplysninger

04.05.2026

Vi viser til forespørsel av 30.04.26

Boligselskap: Ladderudenga Borettslag
Organisasjonsnr: 989 827 022
Gnr./bnr: 96 / 439
Eier(e): Ole-Morten Tinnesand Johansen

Seksjons-/andelsnr: 62
Adresse: Vestengsletta 9B, 2070 Råholt

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/ladderudenga
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/beta/companies/ladderudenga/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 84955421
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Andelseiere og dernest medlemmer av Bori har forkjøpsrett. Utlysning sendes direkte til eierskifte@bori.no.
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Borettslaget disponerer parkeringsplasser, se husordensregler. Forr.fører besitter ikke informasjon om fordeling av plasser.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1213.50.99757
Rente (nominell):	5,40 %
Innfrielsesår:	2027
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.05.2026:	kr 280 080
Andel av saldo:	kr 5 620
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1211.77.92054
Rente (nominell):	5,40 %
Innfrielsesår:	2037
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.05.2026:	kr 9 769 771
Andel av saldo:	kr 0
IN-ordning:	Ja

Lån III:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1211.77.92062
Rente (nominell):	5,40 %
Innfrielsesår:	2037
Lånetype:	Annuitet
Saldo pr 01.05.2026:	kr 10 203 616
Andel av saldo:	kr 0
IN-ordning:	Ja

Andelens totale fellesgjeld: kr 5 620

Det er tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld tilknyttet lån II og lån III. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år, innen 01.03 og 01.09.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.808,- pr. md.
Stipulerte renter	kr 42,- pr. md.
Stipulerte avdrag	kr 307,- pr. md.
Garasje	kr 70,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.227,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører. Kan hentes på selgers skattemelding.

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Da borettslaget er tilknyttet Bori BBL, ber vi om at eierskiftemelding også sendes til: eierskifte@bori.no.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Avklaring av forkjøpsrett	Faktureres av Bori BBL

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Stine Bekkedal	På valg:	2026
Nestleder	Odd Johnsen	På valg:	2026
Styremedlem	Bjarne Bergsens	På valg:	2027
Styremedlem	Mihkku Østmo	På valg:	2027
Varamedlem	Simon Andreassen	På valg:	2026
Varamedlem	Daniel Furøy	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/ladderudenga>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM Revisjon

Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige

Polisenummer: 23399088

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

GENERELT

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Stine Bekkedal
Nestleder: Odd Johnsen
Styremedlem: Bjarne Bergseng
Styremedlem: Mihkku Tostrup Østmo
Varamedlem: Daniel André Centeno
Varamedlem: Furøy Simon Andreassen

SELSKAPSFORMLASJON

Ladderudenga Borettslag ble stiftet i 2006 og har organisasjonsnummer 989 827 022.

Borettslaget består av 62 boliger fordelt på 19 bygninger. Eiendommen har gnr. 96, bnr. 439 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er Solibo.

Borettslaget er organisert etter bestemmelsene i lov om borettslag og har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter og behandlet løpende saker.

Styret har blant annet arbeidet med:

Godkjenning av nye eiere
Behandling av søknader om bruksoverlating
Oppfølging av økonomi og budsjett
Oppfølging av leverandører og forretningsfører
Behandling av henvendelser fra beboere

Av større saker i 2025 kan nevnes:

Gjennomført større vedlikeholdsarbeider på boligene, herunder retting av skjeve garasjer, utskifting av bord og annet treverk, bytting av dører samt utbedring av skjevheter i bygningskonstruksjoner

Byttet forretningsfører fra BORI til Solibo
Koordinert med kommunen i forbindelse med bytte av vannmålere og tilbakeslagsventiler
Håndtert forsikringsaker
Innhentet tilbud på installasjon av varmepumper og etablert rutiner knyttet til dette
Sendt søknad til kommunen om bruksendring av 3. etasje i tomannsboligene
Gjennomført service på gasspeiser
Gjennomført HMS-runder

VEDLIKEHOLD OG DRIFT

Styret har hatt fokus på løpende vedlikehold og oppfølging av borettslagets bygningsmasse og tekniske installasjoner.

HMS (HELSE, MILJØ OG SIKKERHET)

Det er gjennomført HMS-runder i løpet av året. Styret arbeider kontinuerlig med tiltak for å sikre et trygt bomiljø for beboerne.

ØKONOMI

Borettslagets økonomi anses som tilfredsstillende. Resultat og balanse fremgår av årsregnskapet. Styret har hatt fokus på kostnadskontroll og nødvendig vedlikehold.

AVSLUTNING

Styret vurderer at borettslaget er godt driftet og takker beboerne for samarbeidet i året som har gått.

Råholt, 27.03.26 Styret i Ladderudenga Borettslag

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



Balanse 31.12.2025

Ladderudenga Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13 310 000	310 000
Annen egenkapital	14 23 292 805	21 400 117
Sum egenkapital	23 602 805	21 710 117
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Vedlikeholdsavsetninger	7 037	433 206
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18 20 432 678	22 480 931
IN-Gjeld	16, 18 9 279 969	9 222 984
Borettsinnskudd	17, 18 22 778 000	22 778 000
Sum langsiktig gjeld	52 497 683	54 915 121
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	0	292 105
Annen kortsiktig gjeld	19 66 023	11 749
Sum kortsiktig gjeld	66 023	303 854
Sum gjeld	52 563 706	55 218 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	76 166 511	76 929 092

Ladderudenga Borettslag

Stine Bekkedal
Styrets leder

Odd Johnsen
Styremedlem

Bjarne Bergseng
Styremedlem

Mihkku Tostrup Østmo
Styremedlem



Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref.: 2007/1001/KNO
Vår ref.: 19.07.2012
Dato: 19.07.2012
Saksbehandler: Knut Nordhagen

BoligPartner As
Veiberggata 1
2050 JESSHEIM

Att. Kari-Mette Disenbroen

Gbnr. 96/39, 93 & 439 – FERDIGATTEST for leil. Vestengsletta 2-42

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver: Vestenga Utviklingsselskap AS Harestien 2, 2050 Jessheim.	Ansvarlig søker: Boligpartner as avd. Jessheim Veiberggata 1, 2050 Jessheim.			
Eiendom/Byggested: Vestenga – Vestengsletta, Råholt.	Gårdsnr: 96	Bruksnr: 39, 93, 439	Festnr:	Seksjonsnr:
Søknadsdato: 27.10.2005	Tiltakets art: Nybygg		Byggets art: 8-mannsboliger og To – mannsboliger.	

Behandling/Vedtak: Vedtak: Søknad om tillatelse til o	Dato: 05.01.2006 & 06.01.2006	Saksnr: 2005/4881
---	---	-----------------------------

Eidsvoll, 19.07.2012

Eidsvoll kommune
Bygningskontoret

Knut A. Nordhagen
Knut A. Nordhagen
avd. ing. byggesak.

Merknader:

Ferdigattest er utstedt med bakgrunn i innsendte kontrollerklæringer fra alle involverte ansvarlig utførende foretak. Samtlige involverte aktører i tiltaket skal ha kopi av attesten

Eksterne kopimottakere:

Vestenga Utviklingsselskap a/s Harestien 2, 2050 JESSHEIM

Interne kopimottakere:

Anne-Britt Kristoffersen Kommunal drift

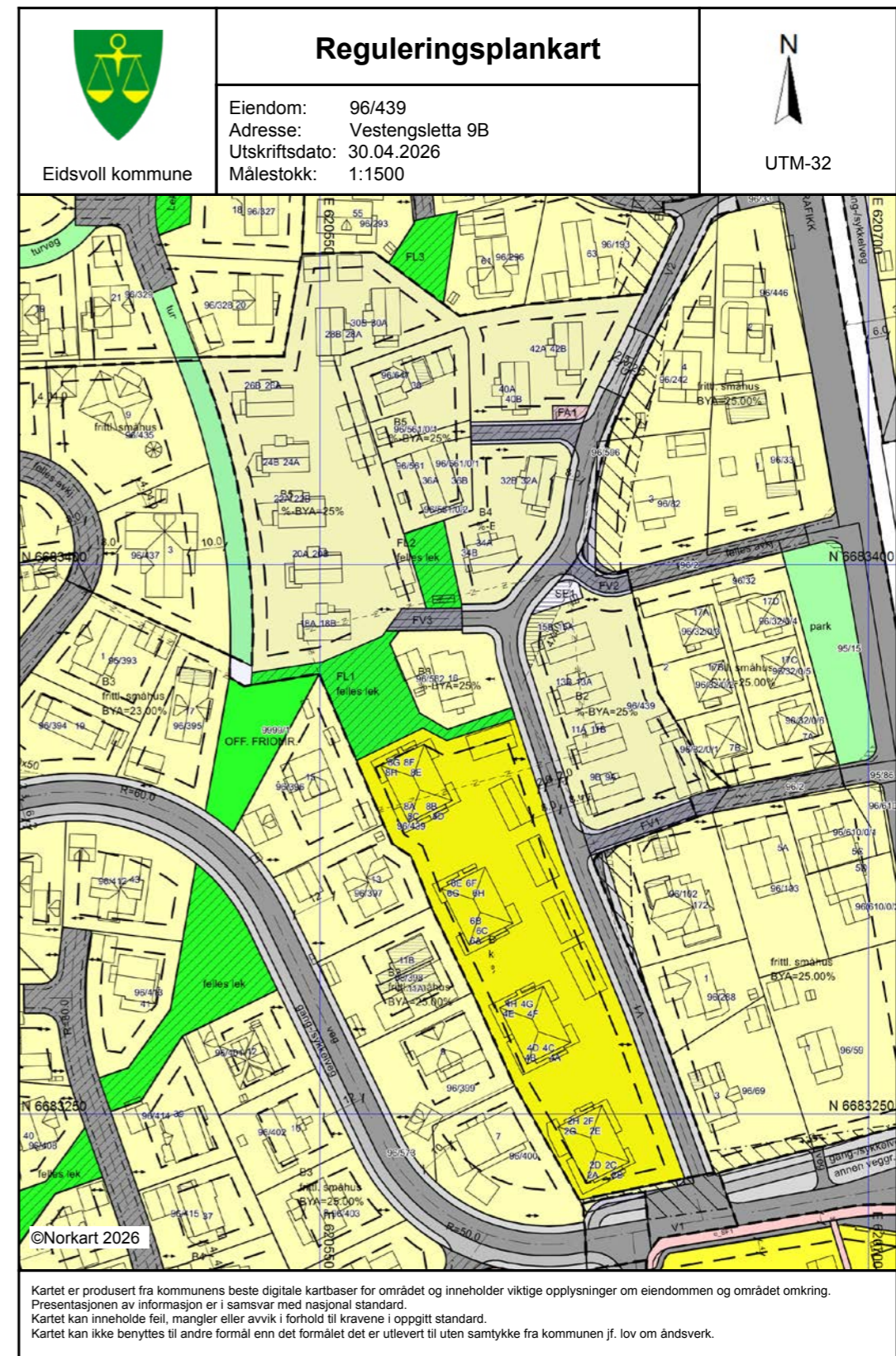
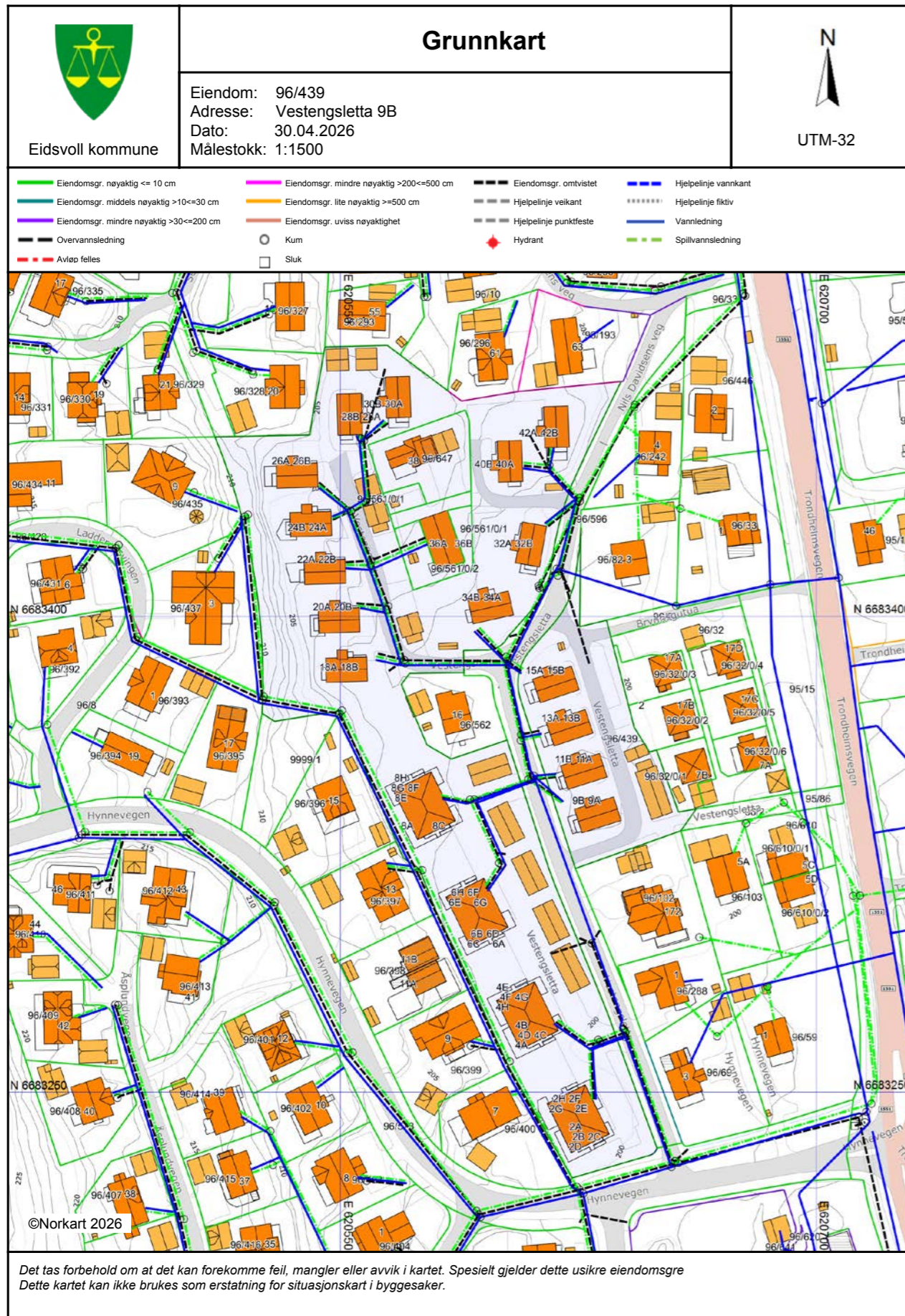
Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:

Dir.telefon: 66107154
Telefaks:

Bankkonto:
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371
BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL1985 § 26)	
	Friområder
	Park
	Turveg
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatortårn)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	
	Friluftsområde (på land)
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	
	Fellesområder
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	
	Boligbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)	
	Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandlinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden - hver gang

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre



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

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunstige boliglån.

Vi er ikke bare en bank, vi er en sparebank. En viktig del av vår kultur er å gi tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

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

Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40

E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK




Foto: Patty Brito, Unsplash

Takk for din gave til SOS-barnebyer!

For hvert boligsalg utført av oss i Aktiv Eiendomsmegling donerer vi kr 100,- til SOS-barnebyer.

SOS-barnebyer er til stede i konfliktområder over hele verden, og jobber for at barn skal få beskyttelse og omsorg i en familie, aller helst sin egen.

Skulle du selv ønske å donere et beløp eller bli fast giver kan du gå inn på www.sos-barnebyer.no for mer informasjon.

aktiv. +  SOS BARNEBYER



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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

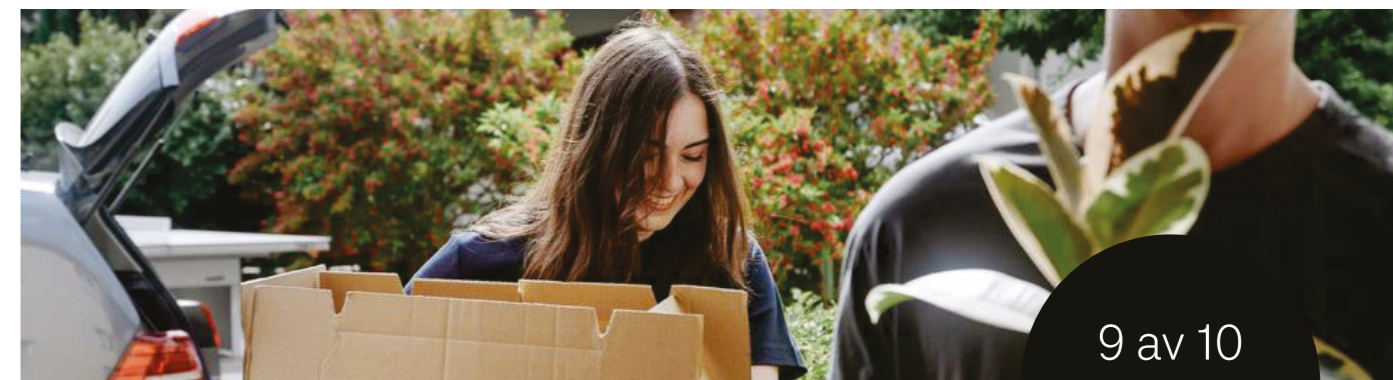
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vestengsletta 9 B
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre