

**aktiv.**



Hjeramoen 58F, 2072 DAL

**Innbydene 2-roms selveier  
leilighet, lave felleskostnader, god  
planløsning , carport, nærhet til  
sentrum og kollektiv.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Sondre Østbye Svarstad

**Mobil** 954 05 333

**E-post** sondre.svarstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 870 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 77 543,-  
**Omkostn.:** Kr 75 060,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 022 603,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 550,-  
**Selger:** Steffen Hustveit

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 56/61 kvm  
**Tomtstr.:** 6466.9 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 92, bnr. 864  
**Snr.** 14  
**Oppdragsnr.:** 1206260012

# Innbydene 2-roms selveier leilighet, lave felleskostnader, carport, nærhet til sentrum

Eierseksjon beliggende i 2. etasje med tilhørende sportsbod og plass i carport.

Boligen har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning som utnytter plassen godt. Boligen inneholder entré, 1 soverom, bad/vaskerom, separat kjøkken, bod og stue med utgang til overbygd terrasse.

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Dal, med kort vei til offentlig transport, barnehage, barneskole og dagligvarebutikk.

I nærområdet finner du en moderne flerbrukshall med blant annet klatrevegger, treningssenter og padelbane. Det er også kort vei til både Råholt sentrum og togstasjon, med togforbindelse til Oslo via Gardermoen – perfekt for pendlere.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	21
Energiattest .....	47
Nabolagsprofil .....	48
Budskjema .....	61

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 61 kvm

TBA: 14 kvm

### **Boligbygg med flere boenheter**

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Utvendig bod**

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målt til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er

tilgjengelig for oppmåling.

Det gjøres oppmerksom på at utv. bod er plassert på fellesarealer. Det er ikke kontrollert om boder tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

Utvendig bod

BRA-E utvendig bod på 5m<sup>2</sup>.

### **Tomtetype**

Fellestomt

### **Tomtestørrelse**

6466.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Asfalterte adkomst og gruslagte internveier.

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Dal i Eidsvoll kommune, i et rolig og barnevennlig område med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen. Kort vei til Dal barneskole, barnehage, Kiwi dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon (buss og tog). Eiendommen ligger godt plassert på feltet, med lite innsyn og lite trafikk.

Det er kort vei til både Dal og Eidsvoll Verk togstasjon, som gir gode pendlermuligheter til Oslo og Gardermoen. Fra Eidsvoll Verk tar toget ca. 30 minutter til Oslo S og rundt 7 minutter til Gardermoen.

Letohallen med treningssenter og padelbane ligger kun få minutter unna med bil. Området byr ellers på et bredt tilbud av aktiviteter og fritidsmuligheter – lekeplasser, fotballbane, skiløyper, idrettshall, svømmehall, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek.

Det er også kort vei til flotte turområder og naturopplevelser året rundt. I vest ligger Hurdalssjøen med badeplasser og småbåthavn – perfekt for sommeraktiviteter. Mistberget (663 moh.) er et populært turmål i nærheten.

Dagligvarehandel gjøres enkelt på Kiwi i gangavstand. For et større servicetilbud ligger Råholt kun 6 minutter unna med bil, med butikker, kjøpesenter, apotek, kaféer, lege og tannlege m.m. Jessheim ligger ca. 14 minutter unna og byr på et komplett bysentrum med alt av fasiliteter.

Avstander med bil:

Råholt: ca. 6 min

Jessheim: ca. 14 min

Oslo Lufthavn: ca. 14 min

Oslo S: ca. 51 min

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kort veg til både bussholdeplass og togstasjon med jevnlig avganger.

### **Bygningssakkyndig**

Vestrum Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Det er observert stedvis fuktsveller på utføring innvendig. Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er derfor ikke kjent.

Eiendommen har en veranda med rekkverk i tre. Håndløperen på rekkverket er slippet ned, grunnet og overflatebehandlet. Konstruksjonsoppbygging og tettesjikt for verandaen er skjulte konstruksjoner og er ikke verifisert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for våtrommets utførelse.

Forholdet har karakter som tilsier at det ikke kan verifiseres om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

TG2 vurderes da det registreres sprekk på undersiden av servant.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Overflater

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: TGIU vurderes da varmtvannsberederen er skjult og utilgjengelig for inspeksjon, slik at tilstand, utførelse og lekkasjesikring ikke kan verifiseres.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det er ikke noe feil, men det har kommet et pålegg fra Eidsvoll Kommune om å bytte tilbakeslagsventil /ekspansjonskar og vannmåler i alle seksjoner i sameiet, på grunn av nytt regelverk i 2026. Dette er en pågående prosess, med utvist tidsperspektiv.

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

Ja

Firmanavn: Aarset Boligventilasjon, 2024

Beskrivelse: Byttet ut ny motor i ventilasjonsanlegg.

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

Ja

Beskrivelse: Rapporter fra tidligere salg.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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.

### **Innhold**

BRA-i 56 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod

TBA 14 kvm: Terrasse og balkongareal

Utvendig bod:

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

### **Standard**

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er fuktsveller i underkant av benkeplaten i nærheten av vanninstallasjoner. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgraden. Det er montert en kjøkkenhette med rørføring opp over overskap.

Bad 2. etasje:

Baderommet har fliser på veggene og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt, og det er målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er en sprekk på undersiden av servanten og en sprekk i silikonen i overgangen mellom vegg og innredning. Det er sølt neglelakkfjerner i et område på flisene. Sluket er av plast med klemring av metall, og det er synlig vinylbelegg rundt klemringen. Ventilasjonen er balansert, med tilluft via spalte under dørbildet. Aktuell byggeforskrift er fra 2010.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte MDF plater.

Himling: Takess plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør er utført i metall, kobber og plast rør-i-rør-system. Det er et fordelerskap plassert i boden med drengåpning. Stoppekranen er lokalisert i fordelerskapet.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er utført i plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod. Reim i

aggregatet ble utskiftet i 2022.

- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er plassert i underskap på kjøkkenet og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Radon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller etablert radonsikring.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/internett grunnpakke inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Parkering i carport anlegg m/El-billader medfølger boligen.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige forsikring , polisenummer 87137529

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vedovn, elektrisk gulvvarme på bad og panelovner.

### 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](http://www.nve.no)

### Energimerke

B

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 870 000

### Omkostninger kjøper

2 870 000 (Prisantydning)

---

77 543 (Andel av fellesgjeld)

---

2 947 543 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

73 670 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

75 060 (Omkostninger totalt)

86 960 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 760 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 022 603 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 034 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 037 303 (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.

### **Kommunale avgifter**

Kr 8 765 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 057 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i overnevnte kommunale avgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 754 848 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 019 393 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

56/1488

### **Felleskostnader inkluderer**

- Personal og styrehonorar
- Drift og vedlikehold av felles byggemasse
- Felles forsikringer
- Tv/bredbånd grunnpakke

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 550

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 77 543

### **Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

05.05.2026

**Andel fellesformue**

Kr 5 219

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Hjeramoen 56 58 og 60 Sameie

**Organisasjonsnummer**

919635363

**Om sameiet**

Hjeramoen 56, 58 og 60 sameie består av 24 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 92 Bnr. 864 i Eidsvoll kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har et felles lån i OBOS banken:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208299417

Restsaldo: 77 543,05

Rentesats: 6,8%

Kapitalkostnader: 520,00

Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 77 543,05,-, pr. dags dato

Rentehevinger kan påvirke andel fellesgjeld, samt felleskostnader per mnd.

Det er ikke avtale om individuell nedbetaling i sameiet.

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

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

Det informeres om at Eidsvoll kommune på sikt vil stille krav om installasjon av ekspansjonskar i leilighetene. Dette er per i dag ikke et pålagt krav, men kommunen har varslet at dette vil komme.

Det er pr. nå ikke installert ekspansjonskar i leilighetene i sameiet. Styret har derfor innhentet tre ulike tilbud på installasjon. Det rimeligste tilbudet er fra Stenberg og Emilsen, og flere seksjonseiere har valgt å benytte dette firmaet. Det står imidlertid hver enkelt seksjonseier fritt til å velge leverandør selv.

Kostnaden for installasjon av ekspansjonskar må dekkes av den enkelte seksjonseier, og vil ikke bli belastet sameiet.

I forbindelse med dette vil det også bli byttet vannmåler. Bytte av vannmåler dekkes av Eidsvoll kommune, da vannmåler leies av kommunen.

Kostnad for installeringer fra 7313kr. Kjøper må påberegne kostnader relatert til dette.

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 92, bruksnummer 864, seksjonsnummer 14 i Eidsvoll kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.03.18.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet privatveg, via kommunalveg.

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til "Boligbebyggelse - nåværende", det grenser også til området regulert til "Kombinert bebyggelse og anleggsformål-fre". Øvrige området består av parkering, lekeplass etc.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### **Legalpant**

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

## 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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument 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.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kine Johansen Ruud  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
kine.j.ruud@aktiv.no  
Tlf: 988 29 188

### **Ansvarlig megler bistås av**

Sondre Østbye Svarstad  
Eiendomsmeglerfullmektig  
sondre.svarstad@aktiv.no  
Tlf: 954 05 333

### **Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023  
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

**Salgsoppgavedato**

15.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hjeramoen 58F , 2072 DAL

 EIDSVOLL kommune

 # gnr. 92, bnr. 864, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22078-1014

Referansenummer: GU7898


Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



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.

# Vestrum taksering AS

## Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum  
Ekstern Takstingeniør  
thomas@vestrumtaksering.no  
922 99 739



Medlem av  
**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeplaner

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

## 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leiligheten fremstår på befaringdagen med normal standard og vedlikehold for byggeår. Overflater, innredninger og tekniske installasjoner vurderes i hovedsak å være forenlig med alder og normal bruksslitasje. Det registreres enkelte forhold som må påregnes ved en bolig av denne alder, herunder behov for løpende vedlikehold og oppfølging av enkelte bygningsdeler og installasjoner. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger under de enkelte punktene i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass produsert 2017.

Vinduene ble visuelt undersøkt. Vinduene fremstår i normalt god stand.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det registreres stedvis fuktsveller av utforinger innvendig på befaringdagen. Hjemmelshaver opplyser at dette er pusset ned, sparklet og malt etter befaringdagen. Av oversendt informasjon vurderes vinduer til TG1.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdørene er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Hakk/sår/merker overflater forekommer og vurderes forenlig med bruk og alder.  
Veranda på 14,07m<sup>2</sup>.

Konstruksjonsoppbygging og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og kan ikke verifiseres uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas for å verifisere.

Rekkverk i tre målt til 1,03m og oppfyller forskriftskravet.

Hjemmelshaver opplyser at håndløper på rekkverk er slipet ned, grunnet og overflatebehandlet.

Forøvrig vurderes overflater forenlig med alder og bruk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun registrert med hensyn til type overflate. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller tilstandsvurdering av disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

### Risiko:

Manglende tilstandsvurdering kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket.

### Konsekvens:

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tilstand på overflater.

### Anbefalte tiltak:

Interessenter som ønsker nærmere vurdering av overflatenes tilstand, må engasjere fagkyndig for videre undersøkelser.

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygging og tilstand er ikke vurdert.

### Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

### Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Det bemerkes at utforinger og belistning tilkomstdør er ført ned i direkte kontakt med fliser, bør kappe av 2-3mm begge sider for klaring mot gulv eller silikoner. Registreres at overflatebehandling belistning har løsnet noe nedre del på en side.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under flis eller andre svekkelser av betydning.

Overflater forøvrig vurderes forenlig med alder og bruk.

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 30mm på befaringdagen. Det er målt 1:100 fallforhold på våtrommet, etter stikkprøveprinsippet.

Hjemmelshaver opplyser at det er sølt neglelakkfjerner i et område på fliser, som kan være visuelt synlig i enkelte flisfuger.

Det er ikke avdekket bom (hulrom) under flis eller andre svekkelser av betydning.

## Beskrivelse av eiendommen

Plastsluk med klemring av metall. Synlig vinylbelegg rundt klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon for våtrom. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

TG2 vurderes da det registreres en sprekk på undersiden av servant og sprekk i silikon overgang vegg/innredning. Det er balansert ventilasjon. Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørrblad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nedre del av tilstøtende vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstidene og under andre forhold.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det bemerkes fuktsveller i underkant av benkeplate i nærheten av vanninstallasjoner. Kjøkkeninnredning forøvrig vurderes forenlig med alder og bruk.

TG2 vurderes da det bemerkes fuktsveller i underkant av benkeplate i nærheten av vanninstallasjoner. Kjøkkenhette er etablert med rørføring opp over overskap. Det er ikke verifisert på befaringsdagen om avtrekket er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg eller ført direkte ut i det fri. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av installasjonen.

Avtrekksvifte er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten på befaringsdagen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall, kobber og plast rør-i-rør-system.

Fordelerskap plassert i bod, med drensåpning og siklemikk på nedre del av vegg til bad, slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Stoppekran er lokalisert i fordelerskap bod og fungerer etter hensikten. Det gjøres oppmerksom på at stoppekran har avkappet del av håndtak, med hensyn til å få plass i fordelerskap. Det er gjort tilpasninger med sprutsikkert glass for i det hele tatt få plass i fordelerskap.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på bad.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer.

Sammenkoblingspunkter på synlige installasjoner er visuelt kontrollert uten at det ble registrert avvik på befaringsdagen.

Avløpskapasitet er vurdert ved funksjonstest, uten registrerte avvik. Det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer på befaringsdagen.

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert i bod.

Hjemmelshaver opplyser at filterskift foretas 2 ganger i året.

Gjennomføringer og utkast er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke inspisert eller vurdert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det fremkommer av tidligere tilstandsrapport at reim i aggregat er utskiftet i 2022.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler tekniske ventilasjonskomponenter for å opprettholde forventet levetid og tilfredsstillende ventilasjon. Varmtvannsbereder er plassert i underskap på kjøkken og er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

# Beskrivelse av eiendommen

## Årsak:

TGIU vurderes da varmtvannsberederen er skjult og utilgjengelig for inspeksjon, slik at tilstand, utførelse og lekkasjesikring ikke kan verifiseres.

## Risiko:

Manglende tilgang kan medføre at eventuelle avvik, lekkasjer eller skader ikke avdekkes.

## Konsekvens:

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til varmtvannsberederens tilstand og omkringliggende konstruksjoner.

## Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere inspeksjon ved eventuell demontering eller frigjøring av tilkomst til varmtvannsberederen.

Sikringssskap plassert på vegg i vaskerom med automatsikringer og 10

kurser ihht. kursfortegnelse.

Det registreres kurs nr.11 til elbil er fjernet fra sikringssskap. Hjemmelshaver opplyser at tidligere eier fjernet denne. Det gjøres oppmerksom på at det må monteres beskyttelsesdeksel over tidligere sikring.

Sikringssskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i

eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæringer med beskrivelse:

- Installasjon av brannalarm

- Nybygg - E-opplegg i leilighet. Varmekabel på bad med termostat.

Montert i lamper på bod,sov,

kjøkken, bad og utelamper. På stue er det lagt opp til takpunkt på bryter ved tak.

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

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at utvendig trappeløp i fellesareal mangler håndløper langs én vegg. Det er videre ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller etablert radonsikring.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente plantegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

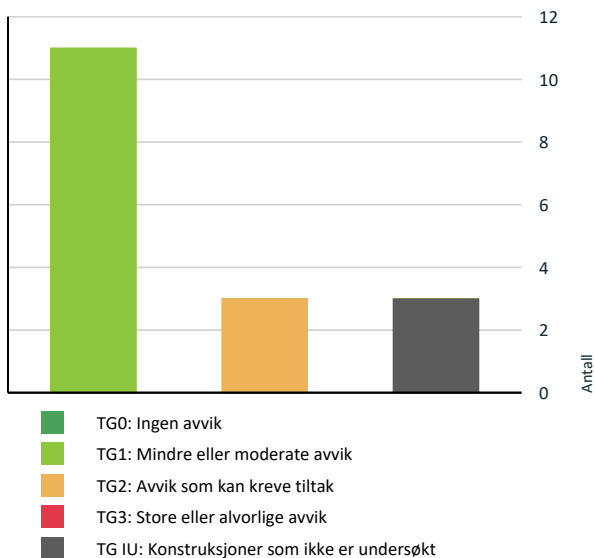
## Utvendig bod

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

Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:  
Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak  
Loft (konstruksjonsoppbygging)  
Yttervegger  
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje)  
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet  
Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene, med mindre hjemmelshaver opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen. Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom sameiets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i sameiet kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært leiligheten og bygningsdelene som tilhører denne som blir vurdert.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova. Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen. Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med representant og/eller engasjerte fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere tilstandsvurdering.

Rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, varmekilder, tekniske anlegg eller hvitevarer. Det er ikke utført målinger av retningsavvik gulv/vegger/tak/himling eller isolasjonsmengde.


## Oppsummering av avvik


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

### Boligbygg med flere boenheter

<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>


# Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Standard

Leiligheten fremstår på befaringdagen med normal standard for byggeår 2018. Overflater, innredninger og tekniske installasjoner vurderes i hovedsak å være forenlig med byggeår og bruk.

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår generelt normalt vedlikeholdt på befaringdagen. Det må påregnes ordinært vedlikehold og løpende oppfølging av bygningsdeler og tekniske installasjoner i takt med alder og bruk. For øvrig vises det til punkter og vurderinger beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG

### TG I Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass produsert 2017.

Vinduene ble visuelt undersøkt. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Det registreres stedvis fuktsveller av utføring innvendig på befaringdagen. Hjemmelshaver opplyser at dette er pusset ned, sparklet og malt etter befaringdagen. Av oversendt informasjon vurderes vinduer til TG1.



### TG I Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdørene er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Hakk/sår/merker overflater forekommer og vurderes forenlig med bruk og alder.

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

#### Beskrivelse

Veranda på 14,07m<sup>2</sup>.

Konstruksjonsoppbygging og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og kan ikke verifiseres uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Ytterligere undersøkelser må foretas for å verifisere.

Rekkverk i tre målt til 1,03m og oppfyller forskriftskravet.

Hjemmelshaver opplyser at håndløper på rekkverk er slippet ned, grunnet og overflatebehandlet.

Forøvrig vurderes overflater forenlig med alder og bruk.

## INNENDIG

### TG IU Overflater

#### Beskrivelse

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

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun registrert med hensyn til type overflate. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller tilstandsvurdering av disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

#### Risiko:

Manglende tilstandsvurdering kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke er avdekket.

#### Konsekvens:

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til tilstand på overflater.

#### Anbefalte tiltak:

Interessenter som ønsker nærmere vurdering av overflatenes tilstand, må engasjere fagkyndig for videre undersøkelser.

### TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

**Risiko:**

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet og gulv på grunn ikke er kjent.

**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets og gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

**Anbefalte tiltak:**

Ytterligere vurdering av etasjeskille og gulv mot grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det bemerkes at utføring og belistning tilkomstdør er ført ned i direkte kontakt med fliser, bør kappe av 2-3mm begge sider for klaring mot gulv eller silikoneres. Registreres at overflatebehandling belistning har løsnet noe nedre del på en side.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under flis eller andre svekkelser av betydning.

Overflater forøvrig vurderes forenlig med alder og bruk.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 30mm på befaringsdagen. Det er målt 1:100 fallforhold på våtrommet, etter stikkprøveprinsippet. Hjemmelshaver opplyser at det er sølt neglelakkfjerner i et område på fliser, som kan være visuelt synlig i enkelte flisfuger.

Det er ikke avdekket bom (hulrom) under flis eller andre svekkelser av betydning.

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring av metall. Synlig vinylbelegg rundt klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon for våtrom.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for våtrommets utførelse. Forholdet har karakter som tilsier at det ikke kan verifiseres om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

**Risiko:**

Manglende dokumentasjon kan føre til at skjulte avvik i tettesjikt, fallforhold eller utførelse ikke er kjent. Forholdet gir økt risiko for at eventuelle feil først avdekkes ved skade eller senere inngrep.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

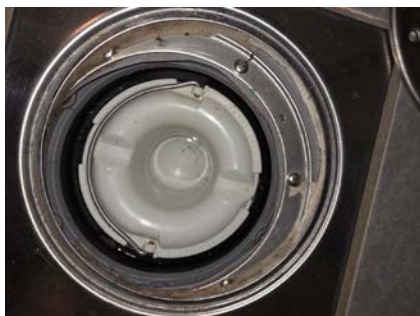
**Konsekvens:**

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til våtrommets tekniske tilstand og levetid, med betydning for kjøpers vurdering av risiko og fremtidige kostnader.

**Anbefalte tiltak:**

Innhenting av dokumentasjon for våtrom Det bør vurderes ytterligere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

TG2 vurderes da det registreres en sprekk på undersiden av servant, og sprekk i silikon overgang vegg/innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

TG2 vurderes da det registreres sprekk på undersiden av servant.

#### Risiko:

Sprekkdannelse kan utvikle seg over tid og medføre svekket styrke eller økt risiko for videre skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert levetid og behov for utskiftning av servant.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig kontroll og vurdere utskiftning ved videre utvikling.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilfredsstillende tilluft til våtrom i spalte under dørblad.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nedre del av tilstøtende vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Registreres ingen knirk ved gange over gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, det gjøres oppmerksom på at dette kan endre seg med årstidene og under andre forhold.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner hvor det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det bemerkes fuktsveller i underkant av benkeplate i nærheten av vanninstallasjoner.

Kjøkkeninnredning forøvrig vurderes forenlig med alder og bruk.

TG2 vurderes da det bemerkes fuktsveller i underkant av benkeplate i nærheten av vanninstallasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Risiko:

Fuktsveller indikerer at materialene har vært utsatt for fuktpåvirkning

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert levetid på benkeplate og tilstøtende materialer dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke årsak til fuktpåvirkningen nærmere og foreta nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenhette er etablert med rørføring opp over overskap. Det er ikke verifisert på befaringdagen om avtrekket er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg eller ført direkte ut i det fri. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av installasjonen.

Avtrekksvifte er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten på befaringdagen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert. Rørgjennomføringer skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Synlige vannrør er utført i metall, kobber og plast rør-i-rør-system.

Fordelerskap plassert i bod, med drensåpning og siklemikk på nedre del av vegg til bad, slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres og ledes til sluk.

Stoppekran er lokalisert i fordelerskap bod og fungerer etter hensikten. Det gjøres oppmerksom på at stoppekran har avkappet del av håndtak, med hensyn til å få plass i fordelerskap. Det er gjort tilpasninger med sprutsikkert glass for i det hele tatt få plass i fordelerskap.

Opplegg for vaskemaskin er etablert på bad.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet uten registrerte lekkasjer.

Sammenkoblingspunkter på synlige installasjoner er visuelt kontrollert uten at det ble registrert avvik på befaringdagen.

### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpskapasitet er vurdert ved funksjonstest, uten registrerte avvik. Det ble ikke registrert lukt fra avløpssystemet på befaringdagen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige avløpsinstallasjoner som er inspisert. Rørføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke undersøkt. Utvendige avløpsrør er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er utført i plast. Sammenkoblingspunkter på tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Avløp fra oppvaskkum og servanter er funksjonstestet, uten at det ble registrert lekkasjer på befaringdagen.

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aggregat er plassert i bod.

Hjemmelshaver opplyser at filterskift foretas 2 ganger i året.

Gjennomføringer og utkast er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke inspisert eller vurdert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det fremkommer av tidligere tilstandsrapport at reim i aggregat er utskiftet i 2022.

#### Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler tekniske ventilasjonskomponenter for å opprettholde forventet levetid og tilfredsstillende ventilasjon.

### TO 1U Varmtvannstank

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert i underskap på kjøkken og er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

#### Årsak:

TGIU vurderes da varmtvannsberederen er skjult og utilgjengelig for inspeksjon, slik at tilstand, utførelse og lekkasjesikring ikke kan verifiseres.

#### Risiko:

Manglende tilgang kan medføre at eventuelle avvik, lekkasjer eller skader ikke avdekkes.

#### Konsekvens:

Forholdet medfører usikkerhet knyttet til varmtvannsberederens tilstand og omkringliggende konstruksjoner.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere inspeksjon ved eventuell demontering eller frigjøring av tilkomst til varmtvannsberederen.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

#### Beskrivelse

Sikringsskap plassert på vegg i vaskerom med automatsikringer og 10 kurser ihht. kursfortegnelse.

Det registreres kurs nr.11 til elbil er fjernet fra sikringsskap. Hjemmelshaver opplyser at tidligere eier fjernet denne. Det gjøres oppmerksom på at det må monteres beskyttelsesdeksel over tidligere sikring.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av samsvarserklæringer med beskrivelse:

- Installasjon av brannalarm
- Nybygg - E-opplegg i leilighet. Varmekabel på bad med termostat. Montert i lamper på bod,sov, kjøkken, bad og utelamper. På stue er det lagt opp til takpunkt på bryter ved tak.

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.  
**2018 Fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ukjent, ifølge hjemmelshaver.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er fremlagt dokumentasjon på ELbil lader. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for fjerning av sikring tilknyttet tidligere elbillader, ytterligere undersøkelser må foretas.**
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?

# Tilstandsrapport

**Nei Ifølge hjemmelshaver.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Ifølge hjemmelshaver.**

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

**Nei Ifølge hjemmelshaver.**

## 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

**Ja**

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?

**Nei**

## Generell kommentar

Ved å stryke over ELbillader kurs nr. 11, samsvarer kursfortegnelse med antall sikringer.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at utvendig trappeløp i fellesareal mangler håndløper langs én vegg. Det er videre ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller etablert radonsikring.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Risiko:

Manglende håndløper kan gi redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Fravær av dokumentasjon på radonmåling eller radonsikring medfører usikkerhet knyttet til eventuelle radonforekomster i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Konsekvens:

Forholdene kan innebære økt risiko for fallulykker samt usikkerhet rundt innneklima og radonnivå.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av håndløper i henhold til dagens krav og anbefalinger. Det anbefales videre å gjennomføre radonmåling for å kartlegge eventuelle radonverdier i boligen.



# 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

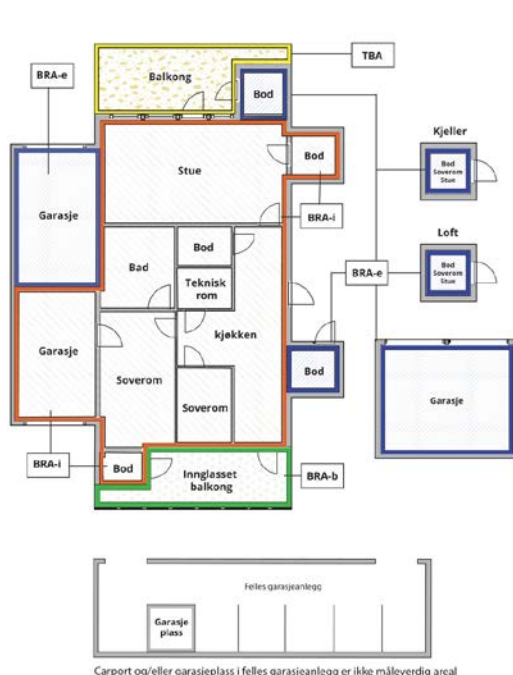
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	56			56	14
<b>SUM</b>	<b>56</b>				<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, bod		

### Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målt til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Det gjøres oppmerksom på at utv. bod er plassert på fellesarealer. Det er ikke kontrollert om boder tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente plantegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje		Utvendig bod	

#### Kommentar

BRA-E utvendig bod på 5m<sup>2</sup>.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	92	864		14	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Hjeramoen 58F

#### Hjemmelshaver

Hustveit Steffen Andre

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Dal i Eidsvoll kommune,

### Adkomstvei

Privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet.

### Om tomten

Asfalterte adkomst og gruslagte internveier.

### Oppvarming

Boligen er oppvarmet av vedovn, elektrisk gulvvarme på bad og panelovner.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert på befaringdagen. Det er ikke utført røyktrykkprøving, kamerainspeksjon eller annen teknisk kontroll av pipe og ildsted. Vurderingen omfatter derfor kun synlige og tilgjengelige flater. For nærmere vurdering av funksjon, tilstand og oppfyllelse av gjeldende krav anbefales kontroll utført av lokalt brann- og feievesen.

### Branncelleinndeling

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres ut fra tilgjengelige observasjoner.

Risiko:

Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning mellom brannceller ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivå og behov for videre undersøkelser.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

## Bygninger på eiendommen

### Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	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 det 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Steffen Hustveit

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hjeramoen 58F

2072 Dal

3240-92/864/0/14



## 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader 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?

• **Ja**

Det er ikke noe feil, men det har kommet et pålegg fra Eidsvoll Kommune om å bytte tilbakeslagsventil /ekspansjonskar og vannmåler i alle seksjoner i sameiet, på grunn av nytt regelverk i 2026. Dette er en pågående prosess, med utvist tidsperspektiv.

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

• **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Byttet ut ny motor i ventilasjonsanlegg.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Aarset Boligventilasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbytting av rotormotor.

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Rapporter fra tidligere salg.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

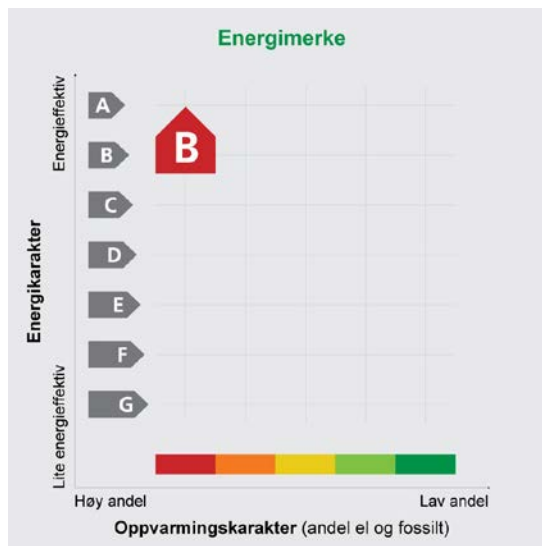
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Adresse	Hjeramoen 58 F
Postnr	2072
Sted	DAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	92
Bnr.	864
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-973799
Dato	19.02.2019



Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Flerbruker

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Hjeramoen 58F - Nabolaget Dal/Hjera - vurdert av 73 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Movegen Linje 430, 432	10 min 0.8 km
Dal stasjon Linje R13	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	16 min

## Skoler

Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	8 min 4.3 km
Hoppensrett vgs Jessheim	16 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	17 min 16.2 km

## Ladepunkt for el-bil

IONITY Dal	20 min
Circle K E6 Dal	20 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

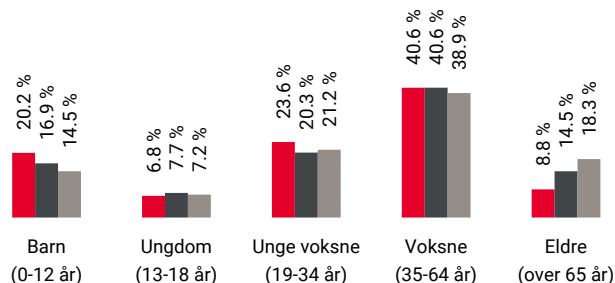
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 78 barn	10 min 0.8 km
Dal barnehage (0-5 år) 118 barn	17 min 1.2 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	20 min 1.7 km

## Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	14 min 1.2 km
Coop Prix Dal Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



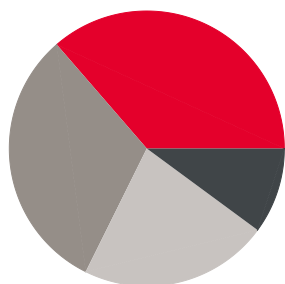
### Gateparkering

Lett 86/100

## Sport

Dal skole	12 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 km
Letohallen	4 min
Aktivitetshall, squash	2.4 km
InterPadel Letohallen	4 min
Puls Letohallen	4 min

## Boligmasse

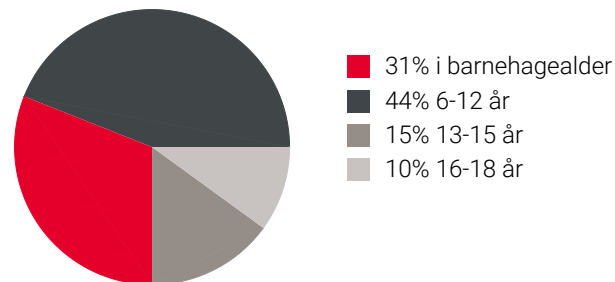


- 36% enebolig
- 10% rekkehus
- 31% blokk
- 22% annet

## Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll	7 min
Vitusapotek Råholt	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

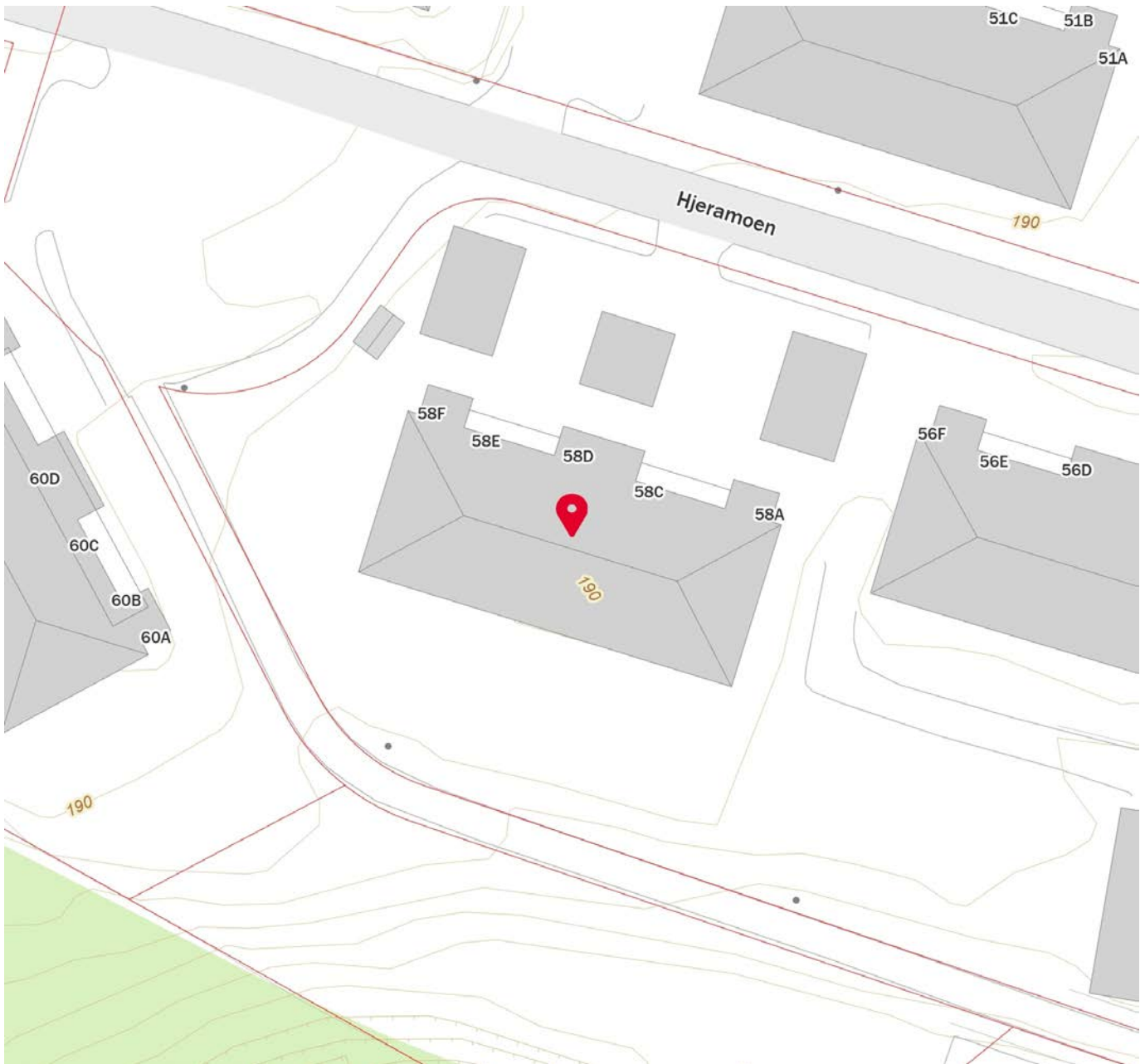
- Dal/Hjera
- Råholt
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



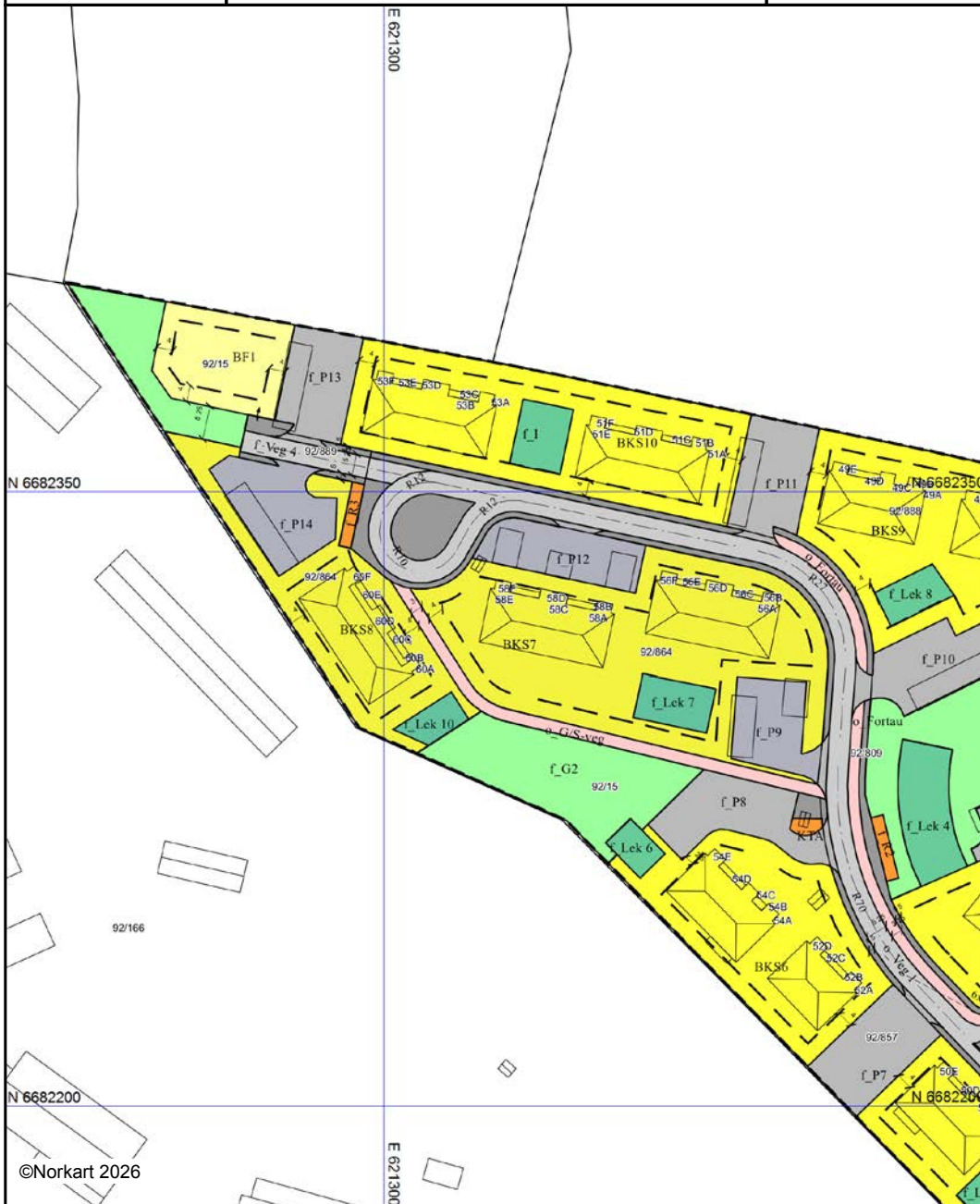
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 92/864/0/14  
Adresse: Hjeramoen 58F  
Utskriftsdato: 05.05.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.  
Kjøreveg*

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Renovasjonsanlegg

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Lekeplass

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

Veg

Fortau

Gang/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Parkering

*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*

Grønnstruktur

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift bredde



**Eidsvoll kommune**  
byggesak

Deres ref:  
Vår ref.: 2015/1685/ESA  
Dato: 13.04.2018  
Saksbehandler: Endre Sandland

SWECO NORGE AS  
Postboks 80 Skøyen  
0212 OSLO

Att. Schulstock Torgeir

**Midlertidig brukstillatelse for hus 16 - Gbnr. 92/15, 92/677, 92/754, 92/809, 92/726, 92/808, 92/733, 92/753**

Kommunen har den 16.03.18 mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse.

**Midlertidig brukstillatelse gis i medhold av Plan- og bygningsloven § 21-10 og byggeforskrift SAK10 § 8-1. Midlertidig brukstillatelse gjelder for deler av tiltaket: Hus 16**

Rammetillatelse/Igangsettingstillatelse er gitt den 29.06.15/24.08.15.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk, tilfredsstiller kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 10 kapittel 3.

Dersom vesentlig feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, avdekkes ved kommunalt tilsyn eller på en annen måte, kan kommunen vurdere ikke å innvilge ferdigattest, eller oppheve tidligere tillatelser.

Ferdigattest utstedes når nødvendig dokumentasjon foreligger.

**Klageadgang**

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø, før den eventuelt videresendes til fylkesmannen.

Med hilsen

Tonje Valborg Bekkadal Eik  
virksomhetsleder

Endre Sandland  
konst.avd.leder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

**Avsenderadresse.:**  
Postboks 90  
2081 Eidsvoll  
**Telefon:** 66107000  
**Telefaks:** 66107001  
**E-post:**  
post@eidsvoll.kommune.no

**Besøksadresse.:**  
Rådhusgata 1  
2080 Eidsvoll  
**Dir.telefon:** 66107153  
**Telefaks:**

**Bankkonto:**  
8601.41.88209  
7855.05.02371 (skatt)  
**Org.nr.:**  
964 950 113  
**Internettadr.:**  
www.eidsvoll.kommune.no

**IBAN:**  
NO9286014188209  
NO2178550502371

**BIC-adr.:**  
DABANO22  
DNBAOKK

Eksterne kopimottakere:

ALLTID EIENDOM MO GÅRD AS    Postboks 145 2071 Råholt

Interne kopimottakere:

Arne Müller                    Kommunalteknikk

Zainab Adel Hameed    Kommunalteknikk

Torgeir Solum                Landbruk og Geodata



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## 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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# 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 <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hjeramoen 58F  
2072 DAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sondre Østbye Svarstad

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 954 05 333  
**E-post:** sondre.svarstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre