

aktiv.



Tomterhagan 15 C, 2080 EIDSVOLL

**Lys og velholdt 3-roms  
selveierleilighet i 1. etasje med  
stor og fin terrasse og tilhørende  
carport - barnevennlig!**



Eiendomsmegler MNEF

## Knut Magnus Betten

**Mobil** 901 00 721

**E-post** knut.magnus.betten@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 244,-  
**Omkostn.:** Kr 73 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 963 884,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 200,-  
**Selger:** Frøya Lovise Vigstad  
Kristian Lund

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 70/70 kvm  
**Tomtstr.:** 11898.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 152, bnr. 237  
**Snr.** 19  
**Oppdragsnr.:** 1208260085

# Lys og velholdt 3-roms selveierleilighet i 1. etasje med stor og fin terrasse og tilhørende carport!

Velkommen til Tomterhagen 15 C!

En lys og praktisk 3-roms selveierleilighet med god planløsning. Leiligheten inneholder entre med garderobeskap, gang, lys stue med vedovn og varmepumpe, fint kjøkken med tilhørende komfyr og oppvaskmaskin, to gode soverom - begge med garderobeløsning, innvendig bod og bad med gulvvarme. Utgang fra stuen til en romslig terrasse på hele 24 kvm med overbygget del og fin plass til utemøblement.

Det medfølger sportsbod og carport i rekke til leiligheten.

Beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde i Eidsvoll. Det er kort vei til Ås skole, barnehage, bussholdeplass og dagligvarebutikk på Hammerstad. Ca. 5 km til Sundet hvor du finner Eidsvoll stasjon med gode togforbindelser, ytterligere skoler og servicetilbud.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	16
Tilstandsrapport .....	35
Energiattest .....	59
Nabolagsprofil .....	60
Budskjema .....	77



Leiligheten har en god intern beliggenhet i 1. etasje med stor terrasse. Her er det montert terrassemarkise.



Terrassen er utvidet og delvis overbygget.



Terrassen er på hele 24 kvm, og har levegg mot naboen og hekk utenfor.



Fine solforhold på uteplassen.



Fasade fremside. Sameiets felles tomt er opparbeidet med plenareal og asfalterte internveier.



Det medfølger carportplass til leiligheten.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Leiligheten er lys og fin og har en god planløsning.



Stuen har fin plass til sofamøblement og salongbord.



Stue.



I stuen er det både vedovn og varmepumpe.



Kjøkkenet er vinkelformet og har godt med skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har lyse, profilerte fronter og laminert benkeplate.



Det er flislagt på veggen mellom overskapene og benkeplaten, samt benkebelysning.



I kjøkkenet er det tilhørende komfyr og oppvaskmaskin. Kjøleskap medfølger ikke.



Hovedsoverom av god størrelse.



I hovedsoverommet er det tilhørende garderobeløsning på en vegg med hyller.



Lyst og fint soverom - perfekt som barnerom.



I det andre soverommet er det også tilhørende garderobeskap.



Bad med vinylbelegg på gulv med gulvvarme.



Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Entre med plass til å henge fra seg yttertøyet i garderobeskap.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 24 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 kvm entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 kvm Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue: 2,39 m.

Takhøyde bad: 2,38 m.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11898.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fin felleseid tomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsareal og grøntområder med plen og beplantning.

### Beliggenhet

Boligen ligger landlig til i et barnevennlig område i Eidsvoll kommune. I Eidsvoll finner du skoler, barnehager, kollektivtransport og dagligvarebutikker. Det er kort vei til Ås skole, barnehager og dagligvarebutikk på Hammerstad.

Det er ca. 5,5 km til Sundet/Eidsvoll sentrum som ligger idyllisk til langs Vorma. Her finner du flere dagligvarebutikker, vinmonopol, Europris, m.m. Det er kort vei til Myhrer

hvor du finner Myhrer stadion og populære varehus som bla. Bohus, Rusta, Byggmax, Jem & Fix og Jysk.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ikke lange veien til Råholt hvor du finner Thon senter med over 50 butikker og forretninger og svømme- og idrettshall eller Jessheim hvor du finner storsenter, kulturhus med kino og flere idretts- og fritidstilbud.

Nærområdet byr på flere fine turmuligheter i blant annet Åsleia og til Mistberget. I sommerhalvåret er det gode båt - og fiskemuligheter i Vorma, og Eidsvoll kan i vintersesongen by på gode skimuligheter i oppkjørte løyper.

Det er kort vei ut til E6 fra boligen, så eiendommen ligger fint til om man skal pendle med bil mot Oslo eller Hamar.

På vestsiden av Vorma ligger Eidsvoll stasjon. Med bil tar det ca 7 min til stasjonen hvor toget ofte går til/fra bla. OSL Gardermoen (8 min) og Oslo S (35 min).

Avstander med bil:

Eidsvoll sentrum ca. 8 min

Råholt/ Eidsvoll Verk ca. 7 min

OSL Gardermoen ca. 20 min

Jessheim ca. 20 min

Oslo S ca. 50 min

For ytterligere informasjon se [www.eidsvoll.kommune.no](http://www.eidsvoll.kommune.no)

### **Adkomst**

Fra E6: Ta av motorvegen ved Boksrudkrysset mot Eidsvoll sentrum. Følg fylkesvei 181 og ta så til høyre i rundkjøringen på Trondheimsvegen. Etter rundkjøringen ta andre vei til høyre inn Siggerudhagan. Etter litt ta til høyre inn Tomterhagan. Boligen vil være synlig på høre side av veggen.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse, samt noe spredt bebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er skoler i alle trinn og flere barnehager i Eidsvoll. Det er i overkant av 1 km til Ås skole og ca. 1,5 til Læringsverkstedet Mork barnehage.

### **Skolekrets**

Ås skolekrets.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste bussholdeplasser ligger like ved boligen og heter "Vestvang". Herfra er det kommunikasjon med buss til bla. Eidsvoll stasjon, Sundet, Eidsvoll Verk, Råholt og Jessheim.

### **Bygningssakkyndig**

Eirik Kalheim

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten er en del av et boligbygg fra 2006 og er generelt oppført i trekonstruksjoner, som var en vanlig byggemåte på oppføringstidspunktet. Bygningen er etablert med en støpt plate på mark. Etasjeskillerne i bygget er av betongdekke. Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med trekledning.

Taket er utformet som et saltak og er tekket med takstein.

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

Terrassen er bygget med et impregnert bjelkelag og terrassebord.

Tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

#### **Vinduer**

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inn klima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

#### **Dører**

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inn klima og høyere strømrregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for

dette.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Konsekvens/tiltak: Aldersrelatert forhold. Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

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

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeordning. Mulig punktert membran som er fuktsikret med silikon.

Konsekvens/tiltak: Hull etter tidligere festeordninger. Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid. Det anbefales montering av dusjkabinett.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

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

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens av avviket: Aldersslitasje kan medføre lekkasje eller havari, noe som kan gi vannskader og driftsproblemer. Risikoen øker betydelig når komponenten er eldre enn forventet levetid.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risiko for skade og sikre normal funksjon. Kontroll av sikkerhetsventil og tilkoblinger bør også utføres.

Iflg. dagens krav er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare. Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Helse, miljø og sikkerhet

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater.

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Lovlighet:

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

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport utført av Eirik Kalheim, datert 28.04.2026, for ytterligere informasjon. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2024. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja. Ufaglært arbeid.

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet dusjkabinett og satt inn dusjdører Skrudd på dusjsett med dusjtermostat.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja. Det var varmgang i en termostat (stue).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat. Elektriker kunne tro at det hadde vært

produksjonsfeil på sist termostat.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026  
Firmanavn: Sigvartsen elektro.

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

Svar: Ja. Ufaglært.

1. Beskrivelse av arbeidet: Byttet taklampe hoved soverom Byttet taklampe gang Byttet taklampe kjøkken.

År: 2024

2. Beskrivelse av arbeidet: Satt inn taklampe stue Byttet taklampe i yttergang/ vindfang Byttet taklampe soverom nr2.

År: 2025

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja. byttet platting av tidligere eier.

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

Svar: Ja. Mange i sameiet med husdyr. Tidligere eier har vært røyker ifht. lukt.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja. garasje.

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.

## **Innhold**

Planløsning: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom.

Kort fortalt:

- Fin og velholdt 3-roms selveierleilighet i 1. etasje.
- Entre med garderobeskap med plass til å henge fra seg yttertøyet.
- Gang.
- Lys stue med varmepumpe.
- Vedovn i stuen.

- Kjøkken med god skap- og benkeplass, samt plass til spisebord.
- To gode soverom, begge med garderobeløsning.
- Bad med gulvvarme.
- Innvendig bod.
- Stor, utvidet terrasse på ca. 24 kvm med god plass til utemøblement.
- Sportsbod på siden av bygget.
- Carport i rekke.
- Fin og barnevennlig beliggenhet i Eidsvoll.

### **Standard**

#### **Kjøkken**

Fint og praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er vinkelformet og har lyse, profilerte fronter og laminert benkeplate. Videre er det flislagt på vegg mellom overskapene og benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer herunder, oppvaskmaskin og komfyr er inkludert. Frittstående kjøll- og fryseskap medfølger ikke.

#### **Bad**

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har våtromstapet/belegg og taket er malt. Rommet er utstyrt med servant i baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne med fine detaljer og det er opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

#### **Innvendige overflater**

Gulv: Belegg.

Vegger: Malte plater. Våtromstapet på baderomsvegger.

Himling: Malt.

#### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe fra 2023.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale for tv/bredbånd i sameiet. Betales gjennom felleskostnader.

### **Parkering**

Det er parkering i tilhørende carport til boligen.

For øvrig gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 94861361

### **Radonmåling**

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

### **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 og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med vedfyring og varmepumpe i stuen. Det er elektriske varmekabler i alle rom unntatt soverommene. På det ene soverommet er det en elektrisk panelovn.

### 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

C

### 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 2 890 000

### Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

72 250 (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))

---

73 640 (Omkostninger totalt)

85 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 975 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 978 340 (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 21 755 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr 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.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Total beløp for kommunale avgifter med eiendomsskatt er 25 025 kroner. Beløpet er oppgitt etter seksjonnummer.

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 301 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er pt. eiendomsskatt i Eidsvoll kommune på 1,8 promille. Betales gjennom kommunale avgifter.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 837 732 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 350 927 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](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 Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

70/4004

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, felles forsikring, kommunale avgifter, TV/bredbånd, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 200

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 244

#### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

#### **Andel fellesformue**

Kr 15 822

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Sameiet

## **Sameienavn**

Boligsameiet Tomterhagan

## **Organisasjonsnummer**

991056343

## **Om sameiet**

Sameiets navn er Boligsameiet Tomterhagan. Sameiet består av 44 seksjoner av eiendommen gnr. 152 bnr. 237 i Eidsvoll kommune.

Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 991056343 og er registrert i Foretaksregisteret.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har pt. ingen felles lån.

## **Regnskap/budsjett**

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

## **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

## **Vedtekter/husordensregler**

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

## **Dyrehold**

Kun 1 husdyr pr husstand. Dyrene i sameiet skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Dersom reglene ikke følges, har sameiet anledning til å forby gjeldende dyrehold. Slike vedtak skal begrunnes skriftlig til vedkommende dyreeier.

Katter i sameiet skal kastreres. Katteeiere skal fjerne katteekskrementer fra fellesarealet.

Hunder skal til enhver tid være under kontroll. Det er ikke tillatt å ha hundegård i haven. Løpestreng som gjør at hunden kan nå utenfor egen hage er ikke tillatt. Hunder skal ikke bindes utendørs når eieren ikke er hjemme. Hundeekskrementer skal fjernes fra fellesarealet.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Eiere av boligseksjoner i 1.etg har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning er seksjonens bredde på terrasse-siden.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Kongsvinger og omegns boligbyggelag Kobbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 152, bruksnummer 237, seksjonsnummer 19 i Eidsvoll kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3240/152/237/19:

23.11.2005 - Dokumentnr: 177883 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 70/4004

01.01.2020 - Dokumentnr: 828061 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:152 Bnr:237 Snr:19

01.01.2024 - Dokumentnr: 275715 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:152 Bnr:237 Snr:19

Servituttene omhandler seksjonering med boligformål med garasje plass og

omnummerering ved kommuneendring.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boliger og garasjer på eiendommen, datert 17.07.2006.

Brukstillatelsen gjaldt for hele bygget, med unntak av loft i seksjonene 17-20 og 22-23. Loft som er innredet i ettertid må søkes om til kommunen for å kunne brukes som lovlig rom for varig opphold.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.07.2006.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunal veg med privat vei på sameiets område.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er registrert en vannmåler i kommunen med målnummer 0005479780. Forbruk for 2025 var 109 kubikk, datert 02.11.2025.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert i bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan Siggerud Nord, felt B2 (ID: 023710401), ikrafttredelse 05.07.2005. Eiendommen er regulert til felles garasjeanlegg, felles grøntareal, annet fellesareal (felles renovasjon), frisiktsone, annet spesialområde (trafo), felles gangareal, felles parkeringsplass, felles lekeareal og konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og grønstruktur (utgått) i Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 (ID: 0237202001), ikrafttredelse 13.04.2021.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

### **Adgang til utleie**

Utleie av seksjonen er tillatt. Sameiere som leier ut leiligheten anmodes om å benytte tidsbegrenset leieavtale.

Sameier skal informere utleiemegler og leietaker om husordensreglene.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon

om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **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.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/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**

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.

### **Vedlegg til salgsoppgave**

Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Kommunale opplysninger  
Forretningsførsel

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 245,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører avg pliktig og takst/tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Knut Magnus Betten  
Eiendomsmegler MNEF  
knut.magnus.betten@aktiv.no  
Tlf: 901 00 721

### **Oppdragstaker**





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

### **Salgsoppgavedato**

30.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Tomterhagan 15 C , 2080 EIDSVOLL
-  EIDSVOLL kommune
-  # gnr. 152, bnr. 237, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21739-2060

Eiendomsverdi ref nr: KL1332

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



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.



Rapportansvarlig



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 byggeregler

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
- løssøre 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### 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

Leilighet i 1. etasje i boligbygg fra 2006.  
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.  
Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.  
Terrassen er målt til 24m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater. Innvendig tak er malt.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.  
Innvendig har boligen profilerte tredører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 .

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

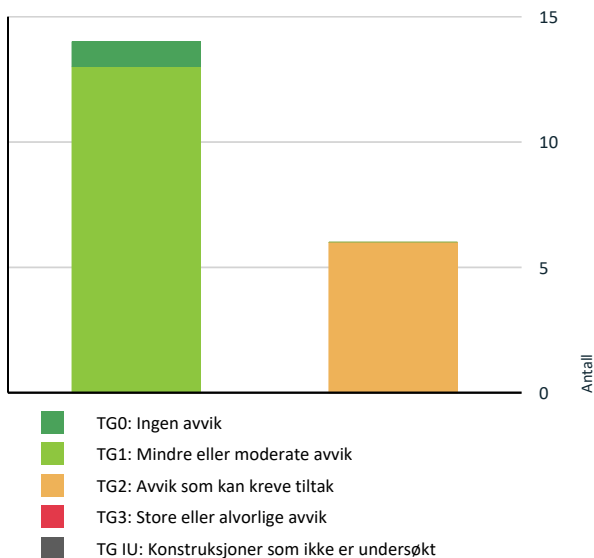
## Boligbygg med flere boenheter

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnføring ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2006

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømmregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

#### Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

#### Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømmregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

#### Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

#### Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til 24m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatert forhold.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendig tak er malt.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte tredører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med silikon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull etter tidliger festeordninger

Konsekvens:

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

Tiltak:

Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.

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

Det anbefales montering av dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

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

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tiluft fra dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre lekkasje eller havari, noe som kan gi vannskader og driftsproblemer. Risikoen øker betydelig når komponenten er eldre enn forventet levetid.

## Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risiko for skade og sikre normal funksjon. Kontroll av sikkerhetsventil og tilkoblinger bør også utføres. Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

## El- tilkobling:

### Konsekvens:

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

### Tiltak:

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

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006 Anlegget er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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?

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

## Generell kommentar

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningsakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.



## 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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

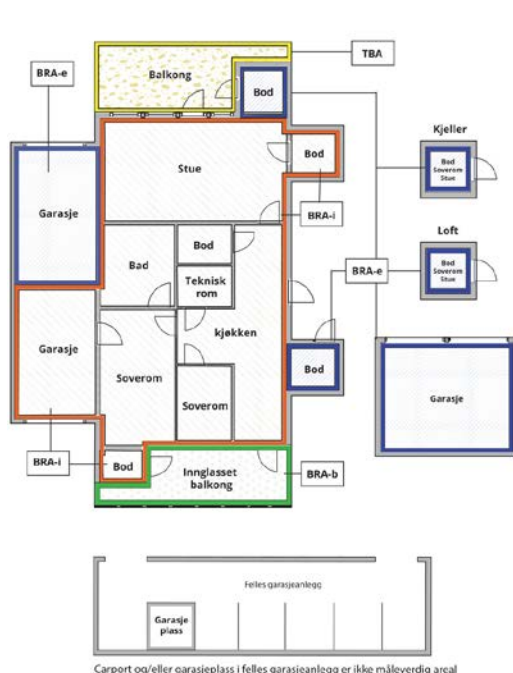
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den 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)		
1. Etasje	70			70	24
Utvendig bod					
<b>SUM</b>	<b>70</b>				<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Takhøyde stue: 2,39m.  
Takhøyde bad: 2,38m.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se nærmere omtale under opplysninger gitt av eier.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>66</b>	<b>4</b>

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Frøya Lovise Vigstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	152	237		19	11900 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tomterhagan 15 C

### Hjemmelshaver

Vigstad Frøya Lovise, Lund Kristian

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Tomterhagan 15C ligger i et etablert boligområde på Boksrud i Eidsvoll kommune, med hovedsakelig småhusbebyggelse rundt eiendommen. Området har relativt kort avstand til daglige servicetilbud i Eidsvoll sentrum, inkludert butikker og offentlige tjenester. Det er gangavstand til barnehage og kort vei til skole, noe som kan være relevant for barnefamilier. Kollektivtilbud finnes i nærområdet, og det er kjøreavstand til Eidsvoll Verk stasjon med togforbindelse mot Oslo. Området har i hovedsak lokal trafikk og oppleves som et rolig boområde.

### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

### Opplysninger

Det er skiftet termostater og hengte opp lamper i boligen.  
Fjernet tidligere dusjkabinett og erstattet med dusjdører.

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedfyring og varmepumpe i stuen.  
Det er elektriske varmekabler i alle rom utenom soverommene.  
Det er elektrisk panelovn på det ene soverommet.

### Byggemåte

Bygningen er etablert med støpt plate på mark.  
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.  
Taket er et saltak tekket med takstein.  
Etasjeskiller av betong.  
Vinduer med 2-lags glass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.04.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	28.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklærings skjema	28.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

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

Frøya Lovise Vigstad

---

## Boligen

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

Tomterhagan 15C

2080 Eidsvoll

3240-152/237/0/19



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet dusjkabinett og satt inn dusjdører. Installert dusjsett med dusjtermostat

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, 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 setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Det var varmgang i en termostat (stue)

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Sigvartsen elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet termostat. Elektriker kunne tro at det hadde vært produksjonsfeil på sist termostat.

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet taklampe hoved soverom Byttet taklampe gang Byttet taklampe kjøkken

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn taklampe stue Byttet taklampe i yttergang/ vindfang Byttet taklampe soverom nr2

---

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bygget platting av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Mange i sameiet med husdyr

Tidligere eier har vært røyker. ifht. lukt

---

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

---

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

♦ **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

**Tomterhagan 15C, 2080 EIDSVOLL**

Dato for energimerking

**30.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-289254**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**23161680**

Gårdsnummer

**152**

Bruksnummer

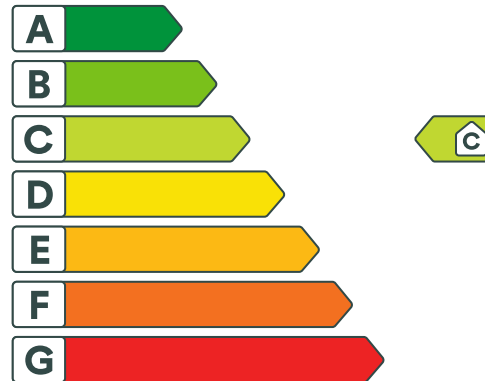
**237**

Seksjonsnummer

**19**

Bruksenhetsnummer

**H0103**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2006**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**70,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**67,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**137,65 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**157,55 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**11 192 kWh**

# Nabolagsprofil

Tomterhagan 15C - Nabolaget Siggerudhagan/Hammerstad - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Vestvang Linje 430, 433, 445, 447	6 min 0.6 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	7 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	21 min

## Skoler

Ås skole (1-7 kl.) 306 elever, 16 klasser	15 min 1.4 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	10 min 6.6 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	11 min 6.2 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	12 min 6.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	22 min

## Ladepunkt for el-bil

Extra Hammerås	14 min
----------------	--------

«Hyggelige naboer, og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjente



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

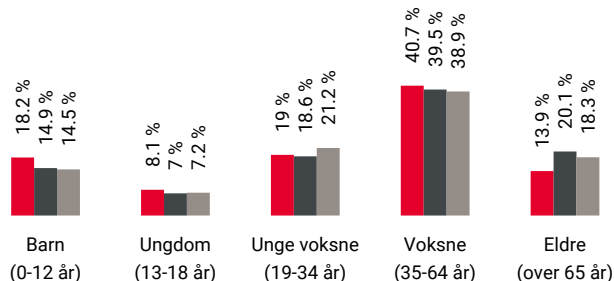
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Siggerudhagan/Hammerstad	1 569	649
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år) 47 barn	17 min 1.5 km
Brensmork barnehage (1-5 år) 60 barn	17 min 1.6 km
Mork barnehage (0-5 år) 101 barn	22 min 1.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Hammerås PostNord	14 min 1.3 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	9 min 5.1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



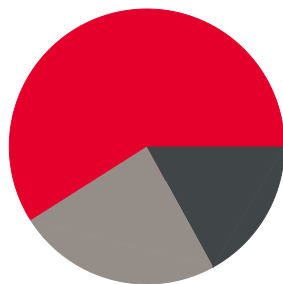
Støynivået

Lite støynivå 89/100

## Sport

	Ås Skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	14 min	1.3 km
	Myrher stadion Ballspill, fotball	20 min	1.8 km
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	9 min	
	MOVA Eidsvoll	10 min	

## Boligmasse

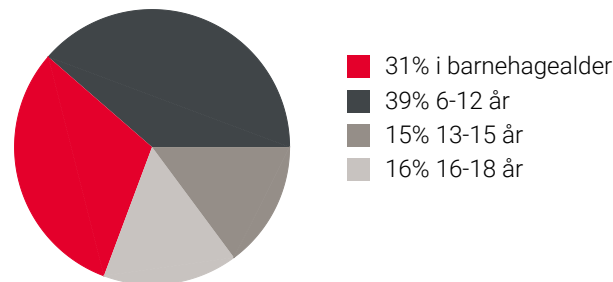


■ 59% enebolig  
■ 17% blokk  
■ 24% annet

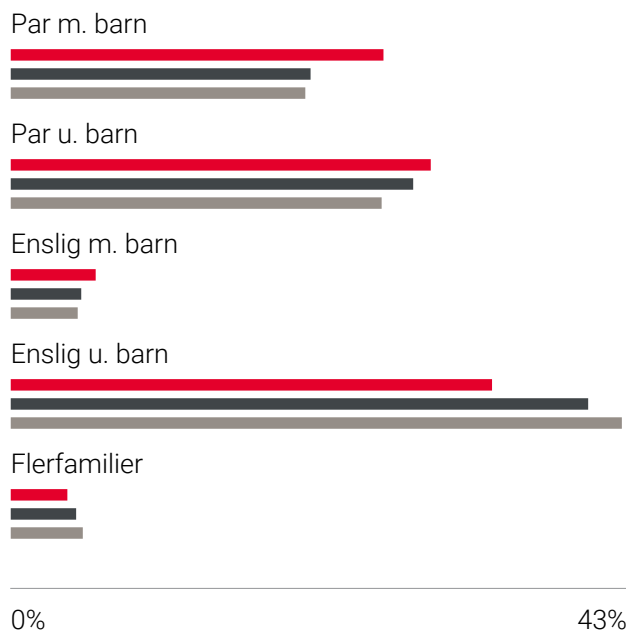
## Varer/Tjenester

	Eidsvoll handelspark	4 min
	Vitusapotek Eidsvoll	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



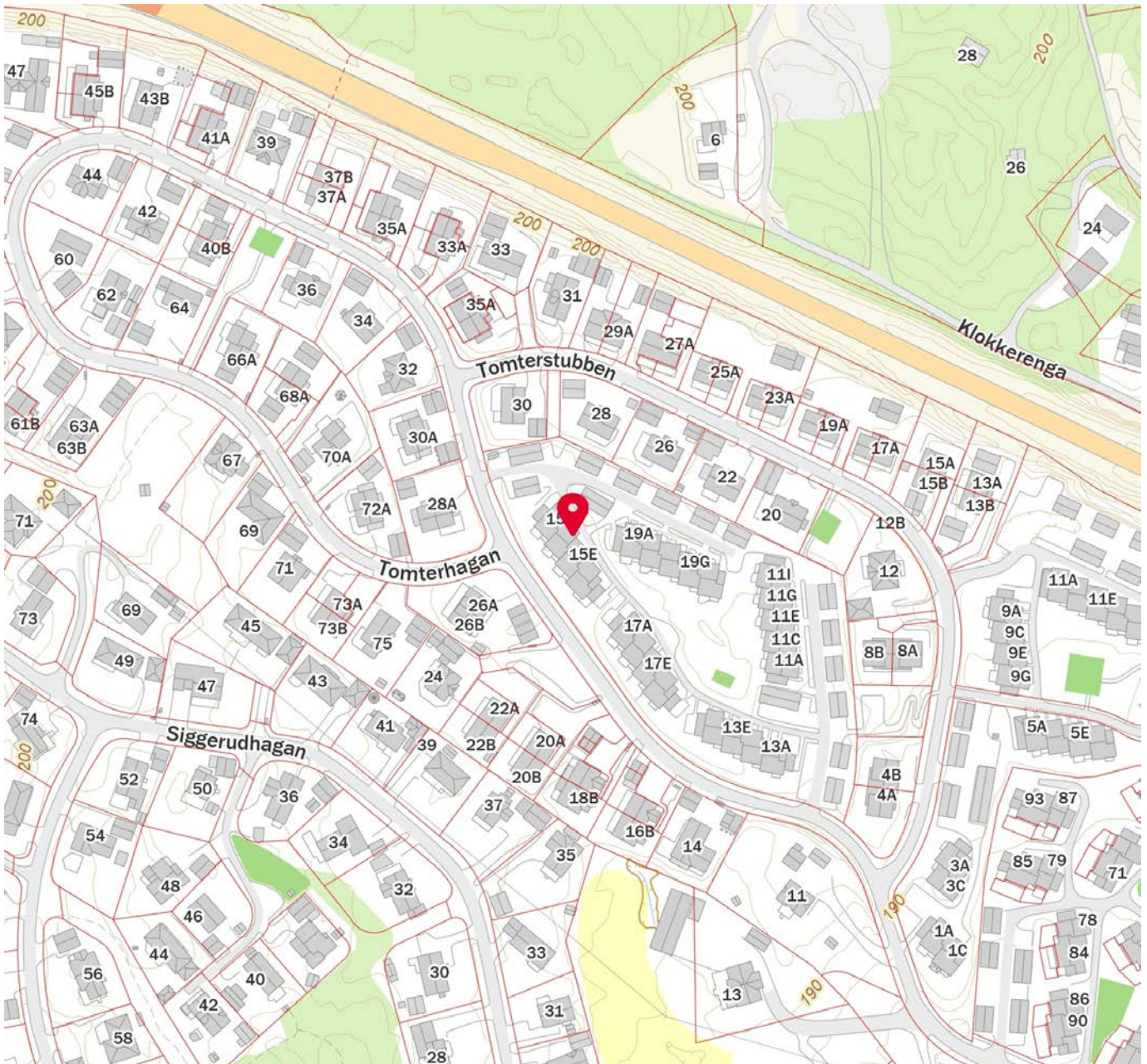
## Familiesammensetning



■ Siggerudhagan/Hammerstad  
■ Eidsvoll  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Regina Daughdrill Larsson

Dato utkjørt: 21.04.26 Side 1 av 2

Boligsameiet Tomterhagan	<b>Vår ref.:</b> 339/19	<b>Fødselsdato eier:</b> 29.04.2001
Tomterhagan 15 C	<b>Type:</b> Sameier	<b>Fødselsdato medeier:</b> 09.05.2001
2080 EIDSVOLL	<b>Eiere:</b> Frøya Lovise Vigstad, Kristian Lund	
<b>Organisasjonsnr:</b> 991 056 343	<b>Seksjonsnr:</b> 19	

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 2 200

Felleskostnader: Felleskostnader - 1 2 200

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 244
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 10 762

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Morten Bråthen

Adresse: Tomterhagan 15G

Postnr/-sted: 2080 EIDSVOLL

Telefon: Mob.: 90950989

E-post: morten@stuttbrok.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 21.04.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	15 822	Gjeld:	244	Andre inntekter:	304
		Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 19		Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2005

Gårds/bruksnr: 152/237

Bygningstype: Tomannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	94861361
--------------	---------------------------	-----------	----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	01.01.2005	Første innflytting:	01.01.2005	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Vedfyring og strøm		
Heis:	Nei	BRA	70		
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Tomannsbolig		
Fasiliteter:					

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Regina Daughdrill Larsson

Dato utkjørt: 21.04.26 Side 2 av 2

Boligsameiet Tomterhagan

**Vår ref.:** 339/19

**Fødselsdato eier:** 29.04.2001

Tomterhagan 15 C

**Type:** Sameier

**Fødselsdato medeier:** 09.05.2001

2080 EIDSVOLL

**Eiere:** Frøya Lovise Vigstad, Kristian Lund

**Organisasjonsnr:** 991 056 343

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Internett er inkludert i felleskostnadene



## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3.

<b>Ansvarlig søker:</b> Trysilbygg AS Postboks 323 3001 Drammen	<b>Tiltakshaver:</b> Trysilhus AS Postboks 323 3001 Drammen			
<b>Eiendom/Byggested:</b> Siggerud nord – Delområde B 2	<b>Gårdsnr:</b> 152	<b>Bruksnr:</b> 237	<b>Festenr:</b>	<b>Seksjonsnr:</b> 17-24, Hus 3
<b>Søknadsdato:</b> 12.08.05	<b>Tiltakets art:</b> Nybygg		<b>Byggets art:</b> Boliger/garasjer	

<b>Behandling/Vedtak:</b> Referatsak, Hovedutvalg for teknisk	<b>Dato:</b> 09.09.05	<b>Saksnr:</b> 2005/3781
--	--------------------------	-----------------------------

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av Pbl. § 99, midlertidig brukstillatelse for:

Hele bygget.

Følgende del av bygget:

Hele bygget, unntatt loft i seksjonene 17-20, 22-23.

Ferdigattesten må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

### Gjenstående arbeid:

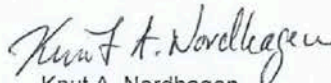
Det vises til angitte gjenstående arbeider i anmodningen.

Arbeid må være utført innen:

Merknader:

Midlertidig brukstillatelse er utstedt på grunnlag av innsendt kontrollerklæring. Det er ikke ført tilsyn på eiendommen eller blitt foretatt noen befarings. Ansvarlig søker skal sørge for at involverte foretak får tilsendt kopi eller utskrift av denne brukstillatelsen.

Eidsvoll, 17.7.06

  
Knut A. Nordhagen  
avd. ing. byggesak.

Kopi til: Avdeling for kommunalteknisk miljø (her).



Eidsvoll kommune

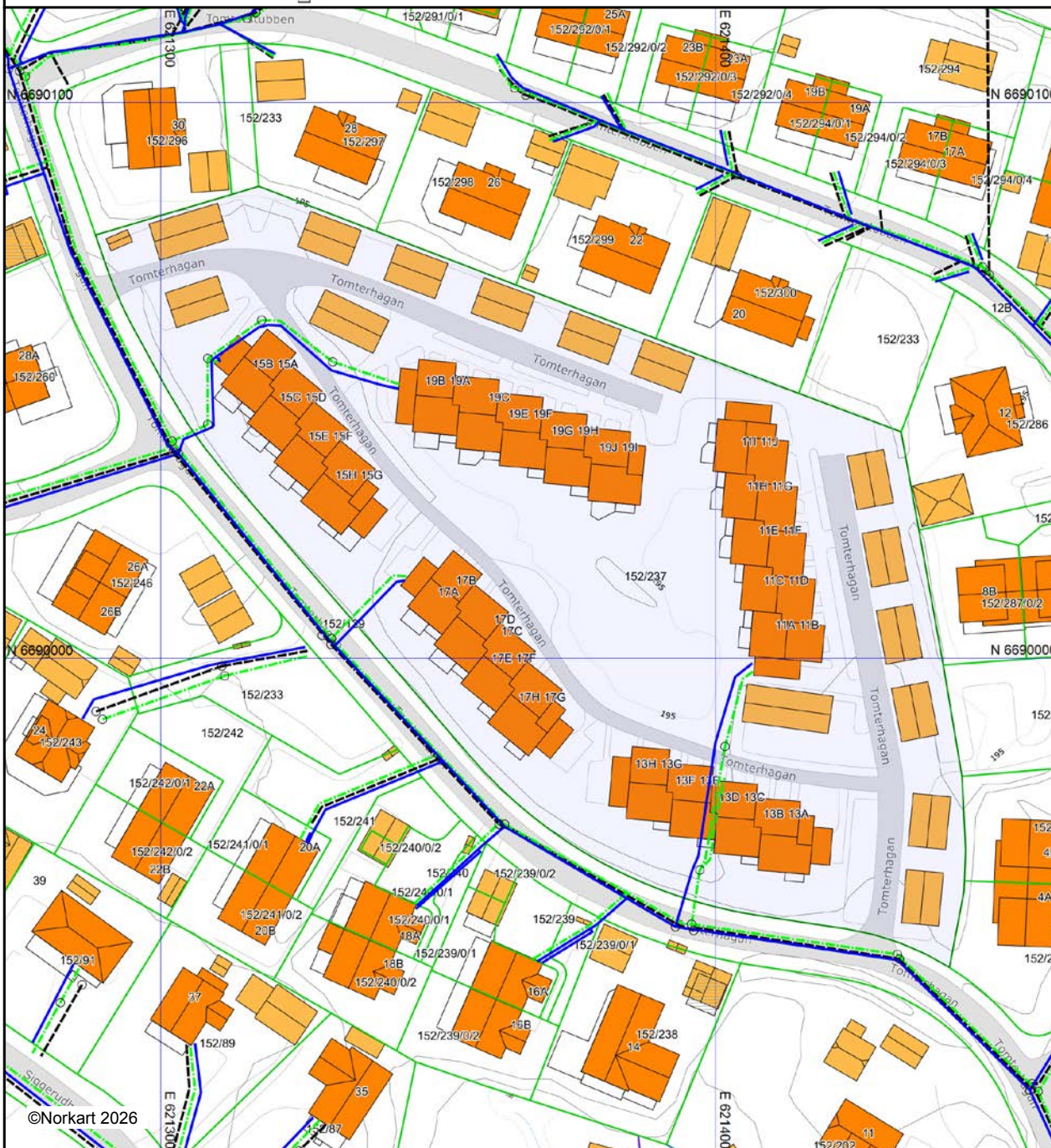
# Grunnkart

Eiendom: 152/237/0/19  
Adresse: Tomterhagan 15C  
Dato: 20.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

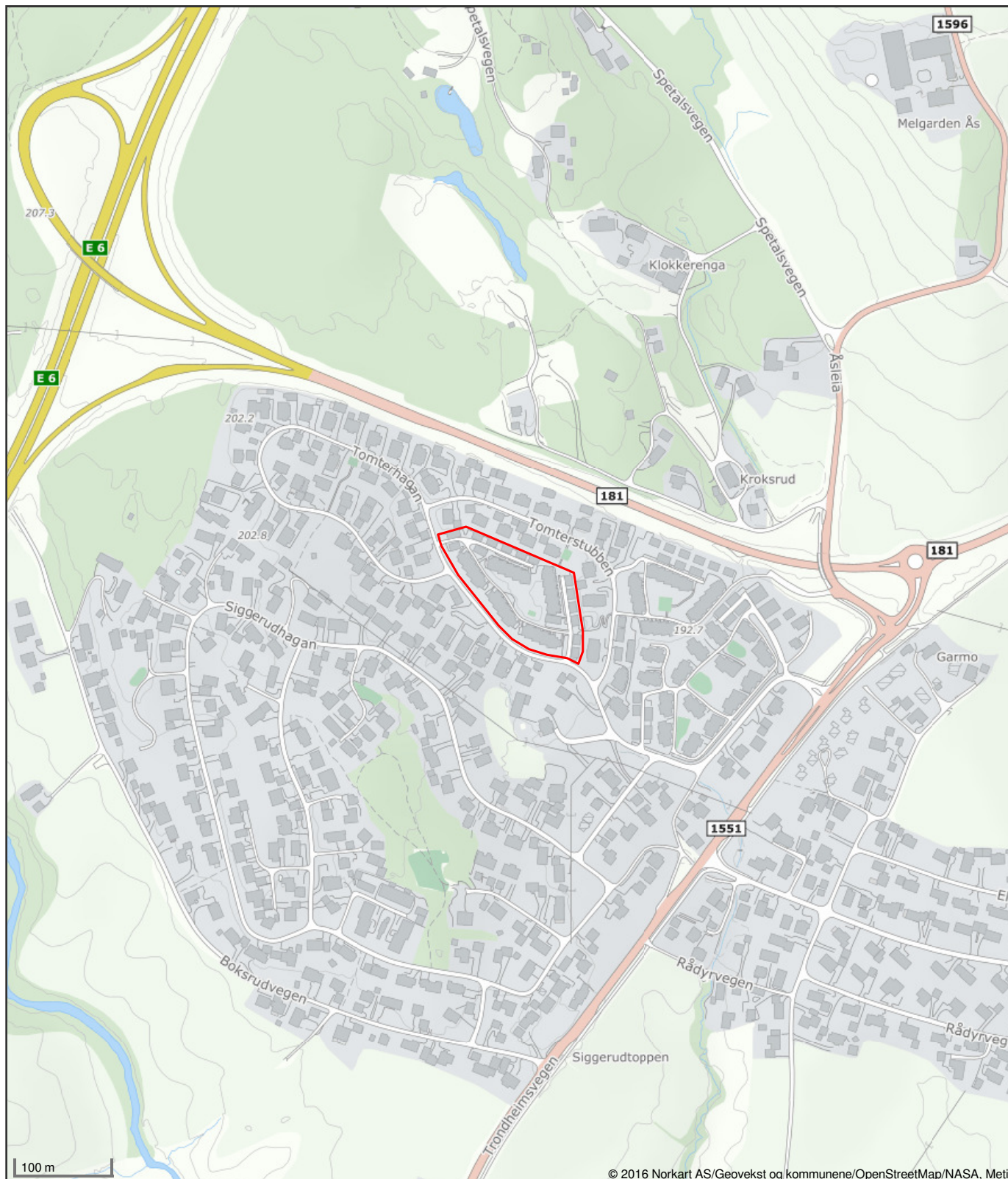


©Norkart 2026

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



# Oversiktskart for eiendom 3240 - 152/237//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 152/237/0/19  
Adresse: Tomterhagan 15C  
Utskriftsdato: 20.04.2026  
Målestokk: 1:1000



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-Byggeområder (PBL1985 §*

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

### *Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*

-  Landbruksområder




### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn

### *Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo



### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

-  Frisiktsone ved veg
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Annet spesialområde

### *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

### *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for bevaringsområde

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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

---

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

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

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

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

---

**[www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)**

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

Telefon: 63 85 44 40

E-post: [post@aurskog-sparebank.no](mailto:post@aurskog-sparebank.no)



**Aurskog**  
**SPAREBANK**



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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](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:** Tomterhagan 15 C  
2080 EIDSVOLL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Knut Magnus Betten

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 901 00 721  
**E-post:** knut.magnus.betten@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