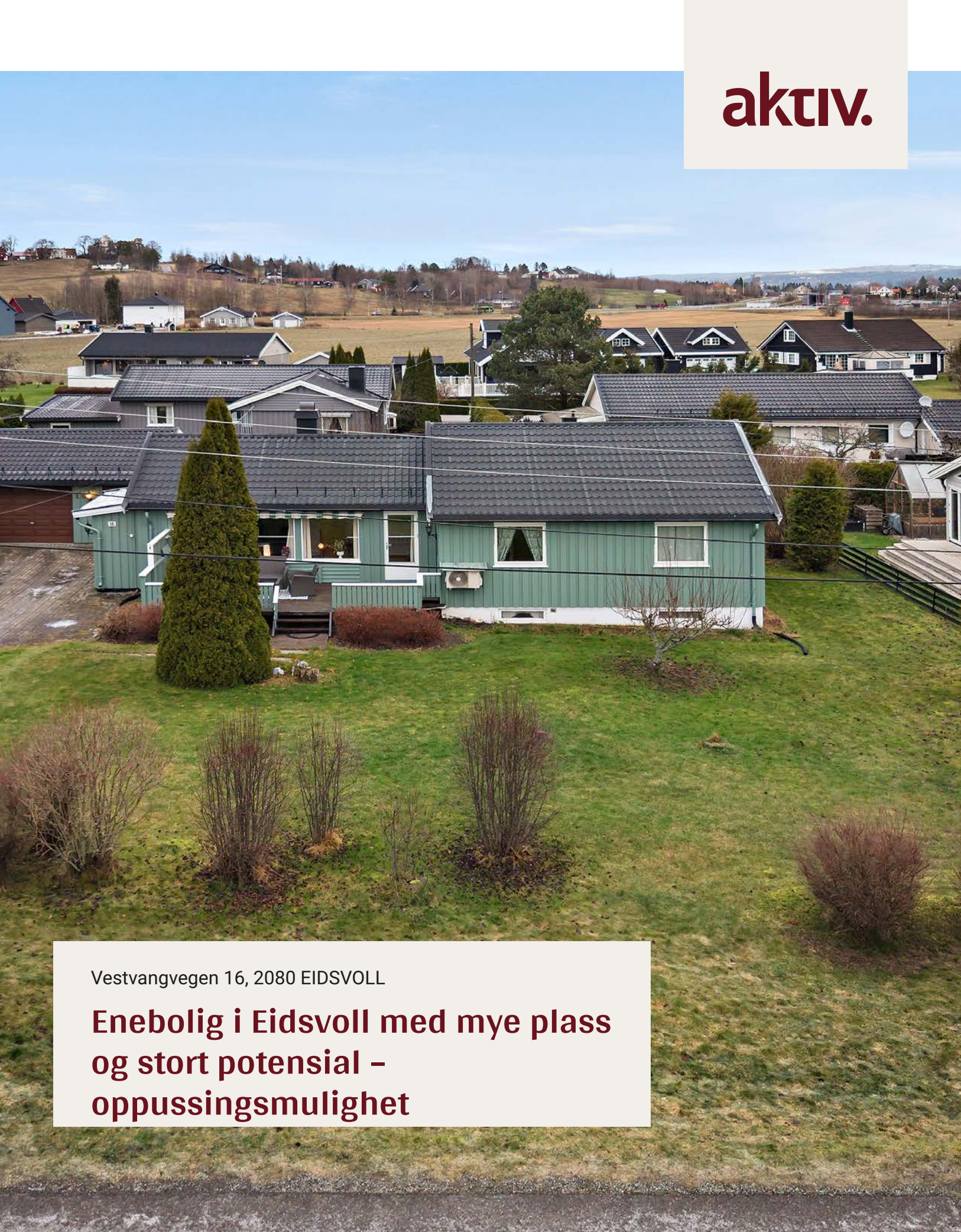


The image shows a green, single-story house with a dark grey tiled roof. The house has several windows with white frames and a small front porch. It is situated on a green lawn with some bare bushes in the foreground. In the background, there are other houses and a hillside under a clear blue sky.

aktiv.

Vestvangvegen 16, 2080 EIDSVOLL

**Enebolig i Eidsvoll med mye plass
og stort potensial –
oppussingsmulighet**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stian Lie

Mobil 413 95 630

E-post stian.lie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 390,-
Total ink omk.: Kr 3 076 390,-
Selger: Arnfinn Bråthen
Mathias Bråthen
Camilla Bråthen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 172/208 kvm
Tomtstr.: 873.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 65
Oppdragsnr.: 1206250189

Enebolig i Eidsvoll med mye plass og stort potensial – oppussingsmulighet

Velkommen til Vestvangvegen 16.

Dette er en enebolig med store utviklingsmuligheter! Her får du en bolig med praktisk planløsning og stor tomt.

Boligen har entré, gang, bad, kjøkken, stor stue, tre soverom, kjeller og egen garasje, samt en hyggelig terrasse hvor du kan nyte uteplassen på gode dager. Boligen har gjennomgående eldre standard og fremstår som et oppussingsobjekt, noe som gir nye eiere en flott mulighet til å sette sitt eget preg og oppgradere etter egne ønsker og behov.

Det er registrert behov for utbedring i kjeller som følge av vanninntrengning, blant annet som følge av mangelfull drenering. For den rette kjøperen er dette en eiendom med stort potensial og moderniseringsmuligheter.

Husk å melde deg på visning.
Velkommen!



3D tegningen er ikke målbart og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv. For å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	74
Energiattest	78
Nabolagsprofil	105
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 172 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 208 m²

TBA: 28 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 m² Bad, vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bod m/gang, innredet rom, trapperom.

1. etasje

BRA-i: 88 m² Vindfang, gang, sov.1, sov.2, sov.3, stue, kjøkken, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Entre terrasse, terrasse med utgang fra stue.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendige arealer er oppmålt med laser. Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

873.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med stedvis belegningsstein, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Vestvang/Holstangen i Eidsvoll. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og oppleves som trygt og barnevennlig, med lite gjennomgangstrafikk og godt naboskap. Nabolagsprofilen viser høy opplevd trygghet (85/100) og god kvalitet på skolene (76/100), noe som gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier, etablerere og eldre. Dagligvarehandel og servicetilbud finnes blant annet ved Coop Extra Hammerås og Rema 1000 på Eidsvoll, i tillegg til Eidsvoll handelspark med et bredt utvalg av butikker og tjenester.

Adkomst

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei via Vestvangvegen, med enkel innkjøring til eiendommen. Området har gode parkeringsmuligheter, og nabolagsprofilen beskriver gateparkeringen som «lett» (93/100), noe som bidrar til en komfortabel hverdag både for beboere og besøkende. Det er gang- og sykkelmuligheter i området, og trygg adkomst til skole og barnehage.

Bebyggelsen

Området er et veletablert boligfelt dominert av eneboliger og lavere boligbebyggelse. Ifølge nabolagsprofilen utgjør eneboliger ca. 72 % av boligene i området, mens blokkbebyggelse utgjør om lag 20 %. Dette gir et åpent og luftig bomiljø med hovedvekt på familieboliger og trygge oppvekstvilkår. Naboskapet beskrives som preget av godt vennskap og stabil beboersammensetning.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gode barnehage- og skoletilbud i nærområdet. Mork barnehage, Brensmork barnehage og Åsleia gårdsbarnehage ligger alle innen ca. 10–20 minutters gange fra eiendommen (om lag 1,2–1,6 km). For skolebarn er Ås skole (1.–7. trinn) den nærmeste barneskolen, mens ungdomsskoleelever har blant annet Vilberg ungdomsskole og Råholt ungdomsskole som aktuelle tilbud. Videregående opplæring tilbys ved Eidsvoll videregående skole, i tillegg til Hoppensprett vgs på Jessheim. Området har også gode fritidstilbud, med Myhrer stadion, idrettsanlegg ved Ås skole samt treningssentre som Fitnesspoint Eidsvoll og MOVA Eidsvoll innen kort kjøreavstand.

Skolekrets

Boligen ligger i et etablert boligområde hvor Ås skole (1.–7. trinn) er nærmeste barneskole. Området sokner i dag i hovedsak til denne skolekretsen, men interessenter gjøres oppmerksom på at skolekretsgrenser kan endres over tid. Endelig skoleplass bekreftes av Eidsvoll kommune.

Offentlig kommunikasjon

Det er svært gode kollektivtilbud i området. Nærmeste bussholdeplass er Vestvang, kun ca. 3 minutters gange fra boligen, med flere linjer (430, 433, 445 og 447) som knytter området til Eidsvoll og omkringliggende steder. Eidsvoll stasjon ligger ca. 5 minutter unna med bil, med jevnlig togavganger (RE10, RE11, R12 og R13) mot blant annet Oslo S og Oslo lufthavn Gardermoen. Reisetiden til Gardermoen er oppgitt til rundt 21 minutter med tog, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for pendlere.

Bygningssakkyndig

Vestrum Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1969, ifølge representant. Støpt plate til grunn. Pussede overflater grunnmur. Ytterveggskonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak utført med trekonstruksjoner, tekket med taksteins imiterte plater. Tak over terrasse entre er belagt med bølgeplater i plast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og vær påvirkning av bygningsdeler. Boligen er oppført i 1969 og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et oppussingsobjekt, der behovet for utskiftninger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser

og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Laminat, teppegulv, fliser, heltre gulv, betong overflater malt/ubehandlet, vinylbelegg, flisformat vinyl/laminat eller lignende

Vegger: Behandlet trepanel, brystning m/trepanel og tapet, tegl overflater, fliser, malt strie/tapet, malte overflater, grov tapet, strie, ubehandlet trepanel, malt pussede overflater, ubehandlet betong og tapet.

Tak/himling: MDF takpanel, takess plater, behandlet trepanel, ubehandlet trepanel.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Representant opplyser:

Ny innvendig del til varmepumpe i 2023. Montert av Iivatec AS.

Bad pusset opp i 2008.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vanninntrenging til bad/vaskerom i kjeller. Pga dårlig drenering.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad oppe ble pusset opp i 2008.

Arbeid utført av: Forberg rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Br. Stenskjær har spylt tett avløp 2 ganger. 2/4-2024 og 26/8-2025.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Spyling/suging.

Arbeid utført av: Br. Stenskjær

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vanninntrenging kjeller. Pga dårlig/def drenering.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekker i betonggulv kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sopp/råteskader i kjeller.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering sikringsskap.

Arbeid utført av: Sigvartsen Elektro.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Nylig vært El-sjekk.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppsetting av garasje. Og lagt takplater på bolig.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe innredning i kjeller. Trur ikke det er godkjent.

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Underetasje: Bad, vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bod m/gang, innredet rom, trapperom.

1.etasje: Vindfang, gang, sov.1, sov.2, sov.3, stue, kjøkken, bad.

Annet: Garasje

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Forhold som har fått TG2:

2.1 Yttervegger

TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold, alder og værslitasje og det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Risiko og konsekvens:

Stedvise tørkesprekker i kledningen, sammen med alder og værslitasje, øker risikoen for at fukt kan trenge inn i treverket dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres.

Manglende luftespalte og musebånd i underkant av kledningen reduserer konstruksjonens evne til uttørring og ventilasjon, samtidig som det øker risikoen for fuktopphopning og inntrenging av skadedyr. Samlet gir dette økt risiko for redusert levetid på kledningen og behov for utbedring, og vurderes derfor til TG2.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid (foruten 2stk. vinduer fra 2012). Registreres stedvis overflate avflassing spesielt nedre del av vinduer/dører utvendig. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm. Bemerktes råteskader nedre del av belistning rundt vinduer. Tiltak bør foretas.

Risiko og konsekvens:

Når vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid, med unntak av to vinduer fra 2012, øker risikoen for redusert funksjon og svekket motstand mot vær og fukt. Stedvis overflateavflassing, særlig i nedre del av vinduer og dører utvendig, kan føre til økt fuktpåvirkning av treverket. Vinduer i grunnmur er spesielt utsatt, da puss inntil karm kan sprekke opp og gi mulighet for fuktinntrengning. Registrerte råteskader i nedre del av belistning rundt vinduer indikerer pågående fuktpåvirkning. Samlet sett gir forholdene økt risiko for videre nedbrytning, og tiltak bør foretas for å hindre ytterligere skader.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurderes da det er alder og værslitasje av taktekking og manglende snøfanger på deler av tak.

Risiko og konsekvens:

Manglende snøfanger på deler av taket medfører risiko for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, kjøretøy eller bygningsdeler. Taktekking som fremstår med alder og værslitasje kan ha redusert motstand mot påkjenninger fra vær og klima, noe som over tid kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid. Samlet sett gir forholdene grunnlag for TG2.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 vurderes da det er observert stedvis svertesopp på undersiden av undertak.

Risiko og konsekvens:

Stedvis svertesopp på undersiden av undertaket indikerer at trevirket har vært utsatt for forhøyet fuktighet eller perioder med høy luftfuktighet. Dette kan over tid gi økt risiko for videre fuktpåvirkning og mulig begynnende materialnedbrytning dersom årsaken vedvarer. Forholdet bør følges opp for å sikre at fuktbelastningen ikke øker og for å hindre utvikling av fuktrelaterte skader.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da rekkverk ikke oppfyller dagens krav på begge terrasser. Vesentlig svekkelser i understøtting av terrasse og underdimensjonering av konstruksjon med utgang fra stue samt alder som tilsier at tiltak i nær fremtid må foretas.

Risiko og konsekvens:

Rekkverkene på begge terrasser oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav, noe som innebærer økt risiko for fallulykker. Vesentlige svekkelser i understøttingen av terrassen og underdimensjonering av konstruksjonen ved utgang fra stue indikerer redusert stabilitet og økt belastning på konstruksjonen. Sammen med vesentlig alder på bygningsdelene tilsier dette at ytterligere forringelse kan oppstå over tid dersom tiltak ikke gjennomføres. Forholdet medfører økt sikkerhetsrisiko og behov for utbedring i nær fremtid, og gir derfor grunnlag for TG2.

7.1.1 Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er fuktsveller i MDF takpanel, fremstår å være fra påvist lekkasje gjennomføring yttertak som fremkommer av punkt 4.1 i denne rapporten, men ytterligere undersøkelser må foretas. Plassert vindu av tre i våtsone ved dusjkabinett.

Risiko og konsekvens:

Fuktsveller i MDF-takpanel indikerer fuktpåvirkning og fremstår å ha sammenheng med påvist lekkasje ved gjennomføring i yttertak, jf. punkt 4.1 i rapporten. Selv om årsak til fukten antas kjent, kan omfanget ikke fullt ut verifiseres uten ytterligere undersøkelser. Plassering av vindu av tre i våtsone gir i tillegg økt sårbarhet for fuktpåvirkning, noe som kan føre til svelling, materialnedbrytning og redusert levetid over tid. Samlet sett gir forholdene økt risiko for videre fuktskader og vurderes derfor til TG2.

7.1.2 Bad 1.etasje Overflate gulv

TG2 vurderes da det registreres stedvis bom (hulrom) under flis. Det savnes tilstrekkelig fall på gulv rundt sluk og stedvis sprang på fliser.

Risiko og konsekvens:

Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer mangelfull limdekning mot underlaget. Dette medfører økt sårbarhet for punktblastning, og fliser kan lettere sprekke eller løsne dersom tyngre gjenstander mistes på gulvet. Manglende tilstrekkelig fall rundt sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort og blir stående på gulvflaten, noe som øker fuktbelastningen. Visuelle sprang i fliser er i hovedsak et estetisk forhold som kan

oppleves som sjenerende for enkelte, og kan indikere ujevnheter i underlaget. Samlet sett gir forholdene grunnlag for TG2.

7.1.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk ihht. NS3600, sokkelflis og baderomsplater ikke er tilstrekkelig vanntettsjikt i overgang. Det er kun deler av våtrommet som har list under baderomsplater og denne vurderes heller ikke tilstrekkelig. Membran har også passert store deler av sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Når slukmansjett ikke er synlig i sluk i henhold til NS 3600, kan ikke tettheten i overgangen mellom sluk og membran verifiseres. Manglende eller utilstrekkelig vanntett overgang mellom sokkelflis og baderomsplater, samt at det kun er deler av våtrommet som har list under platene – som heller ikke vurderes som tilstrekkelig tettesjikt – gir økt risiko for at vann kan trenge inn bak overflatene. At membranen i tillegg har passert store deler av sin forventede levetid, øker usikkerheten knyttet til våtrommets samlede fuktsikring. Samlet sett medfører disse forholdene økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner over tid. På bakgrunn av dette anbefales det at våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da det er stedvis knirk i gulv og alder med bruksmerker på innredning.

Risiko og konsekvens:

Stedvis knirk i gulv kan indikere bevegelser i gulvkonstruksjonen eller slitasje i festepunkter, noe som kan gi redusert komfort og økt slitasje over tid. Alder og bruksmerker på innredning er normalt for bygningsdeler som har vært i bruk over tid, men innebærer økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende levetid. Forholdene gir samlet grunnlag for TG2.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da store deler av vann, avløpsrør og slukene har passert sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Når store deler av vann- og avløpsrør samt sluk har passert sin forventede levetid, øker risikoen for slitasje, redusert funksjon og lekkasjer over tid. Aldersrelaterte svakheter kan medføre skjulte skader før de blir synlige, og eventuelle feil kan gi følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Forholdet tilsier økt vedlikeholds- og utbedringsbehov og gir derfor grunnlag for TG2.

10.5 Ventilasjon

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilerings, manglende tilstrekkelig avtrekk og tilluft våtrommene underetasje. Det bemerkes ventilasjonskanaler på kaldtloft er tildekket på befæringsdag, og er ikke mulig å beskrive ytterligere uten å foreta konstruktive inngrep.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko og konsekvens:

Naturlig ventilering kombinert med manglende tilstrekkelig avtrekk og tilluft på våtrommene i underetasjen gir økt risiko for opphopning av fukt og redusert luftutskifting. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning, kondensproblematikk og risiko for fuktrelaterte skader. At ventilasjonskanaler på kaldtloft er tildekket og ikke fullt ut tilgjengelige for inspeksjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets funksjon og tilstand. Forholdet tilsier økt risiko og behov for nærmere undersøkelser, og gir derfor grunnlag for TG2.

Forhold som har fått TG3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG3 vurderes grunnet manglende knotteplast med topplist, det registreres opptil flere riss/sprekker av grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning, det er vesentlige skader av gulv og nedre del av vegger i rom under terreng der det påvises kapillær oppsug med pågående vanninntrengning fra grunn opptil flere steder.

Strakstiltak må foretas.

Risiko og konsekvens:

Manglende knotteplast med topplist og flere riss og sprekker i grunnmuren medfører at konstruksjonen står åpen for direkte fuktinntrengning fra terreng. Det er i tillegg påvist vesentlige skader på gulv og nedre del av vegger i rom under terreng, hvor det registreres kapillær oppsug og pågående vanninntrengning fra grunnen flere steder. Dette innebærer en aktiv fuktpåvirkning av konstruksjonen, med høy risiko for videre materialnedbrytning, råteskader, muggvekst og svekket funksjon i bygningsdelene dersom forholdet ikke utbedres. Skadeomfanget vurderes som alvorlig og gir grunnlag for TG3, og strakstiltak må foretas for å begrense videre skadeutvikling. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås til det høyeste alternativet i rapportsystemet og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

1.3 Terrengforhold

TG3 vurderes da det er varierende fall på eiendommen, betydelige setninger i grunn, observert vannansamlinger i nærheten av grunnmur, for å belyse viktigheten av terreng med

fall ut fra bygningskroppen og avdekkede forhold i rom under terreng. Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten.

Risiko og konsekvens:

Varierende terrengfall på eiendommen, kombinert med betydelige setninger i grunnen og observerte vannansamlinger nær grunnmuren, medfører høy risiko for at

overflatevann og smeltevann ledes mot bygningskroppen. Dette gir økt og vedvarende fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Sett i sammenheng med avdekkede forhold i rom under terreng, hvor det er påvist fuktproblematikk, vurderes risikoen som alvorlig. Forholdene kan bidra til pågående vanninntrengning, videre skadeutvikling og forverring av eksisterende konstruksjonsskader. Dette gir grunnlag for TG3, og tiltak bør iverksettes snarest for å hindre ytterligere skader. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

TG3 vurderes da det er påvist lekkasje rundt gjennomføring ved gangbart gulv. Det er målt forhøyede fuktverdier undersiden av undertak der det registreres mørkere partier i nærheten av gjennomføringer.

Risiko og konsekvens:

Det er påvist lekkasje rundt gjennomføring ved gangbart gulv, og det er målt forhøyede fuktverdier på undersiden av undertaket. Mørkere partier i tilknytning til gjennomføringene indikerer pågående fuktpåvirkning. Forholdet innebærer aktiv vanninntrengning i konstruksjonen, med høy risiko for videre skadeutvikling, materialnedbrytning og svekket funksjon dersom tiltak ikke iverksettes.

Skadeomfanget vurderes som alvorlig og gir grunnlag for TG3, og nødvendige strakstiltak bør gjennomføres for å begrense videre skade. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering gjelder for utbedring beslag og tetting rundt gjennomføring og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan utelukkes ytterlige skader ved konstruktive inngrep i konstruksjonen.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

9.1.1 Rom under terreng Veggenes og himlingens overflater

TG3 vurderes da det registreres vesentlige fuktutslag i nedre del av vegger generelt i rom under terreng, og det er påvist fukt- og muggskader. Forholdet vurderes som alvorlig, med aktiv fuktpåvirkning og høy risiko for videre skadeutvikling og helsemessige konsekvenser dersom tiltak ikke iverksettes. Strakstiltak må påregnes.

Risiko og konsekvens:

Pågående fuktpåvirkning og påviste fukt- og muggskader i rom under terreng innebærer høy risiko for videre nedbrytning av materialer i vegger, gulv og overflater. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget øke og føre til forverrede innneklimaforhold og helsemessige konsekvenser for brukere av boligen. Skadebildet tilsier at omfattende rehabiliteringstiltak uansett må påregnes for å utbedre fuktproblematikken og sikre forsvarlig bruk av rommene. Forholdet vurderes som alvorlig og krever strakstiltak. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må

konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisutbedring gjelder kun for overflater vegger og evt. tak/himling.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

9.1.2 Rom under terreng Gulvets overflate

TG3 vurderes da det er påvist pågående kapillært oppsug av fukt i betonggulv i rom under terreng. Den aktive fuktpåvirkningen medfører vesentlige fuktutslag i gulvkonstruksjonen og vurderes å ha direkte sammenheng med de omfattende fukt- og muggskadene som er registrert i tilstøtende nedre del av veggoverflater. Forholdet indikerer vedvarende fuktbelastning fra grunnen og manglende tilfredsstillende fuktsikring. Skadeomfanget vurderes som alvorlig, med behov for omfattende tiltak for å utbedre fuktproblematikken, og gir derfor grunnlag for TG3.

Risiko og konsekvens:

Pågående kapillært oppsug av fukt i gulvkonstruksjonen i rom under terreng innebærer høy risiko for videre fuktpåvirkning og ytterligere nedbrytning av materialer i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Den vedvarende fuktbelastningen kan bidra til økt muggvekst og forverrede inneklimateforhold, med potensielle helsemessige konsekvenser for brukere av boligen. Dersom forholdet ikke utbedres, vil skadeomfanget kunne øke med ytterligere konsekvenser. Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlig utbedring for å begrense videre skadeutvikling. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisutbedring gjelder kun for overflater av gulv.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

9.1.3 Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon

TG3 vurderes da det er påvist alvorlig og pågående vann- og fuktpåvirkning i rom under terreng. Det registreres betydelig fritt vann og kraftig fuktbelastning på gulvoverflater, dokumentert ved at det var nødvendig å benytte gummistøvler for å kunne bevege seg i deler av rommene på befaringsdagen. Skadeomfanget er åpenbart og aktivt, og ytterligere destruktive undersøkelser, herunder hulltaking, er vurdert som unødvendige da skadeforholdet allerede er klart påvist. Den vedvarende fuktbelastningen indikerer manglende eller sviktende sikring mot vann og fukt fra grunnen. Det vurderes som sannsynlig at det ikke er etablert, eller at det er mangelfullt, kapillærbrytende sjikt

under støpt betongplate, noe som bidrar til pågående kapillært oppsug av fukt. Forholdene har medført omfattende fukt- og muggskader i konstruksjonene. Samlet sett vurderes skadebildet som alvorlig, med behov for omfattende tiltak for å stanse vanninntrengningen og utbedre skadene, og dette gir grunnlag for TG3.

Risiko og konsekvens:

Pågående vann- og fuktpåvirkning i rom under terreng innebærer høy risiko for videre fuktopphopning og økende skadeomfang i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Den dokumenterte forekomsten av fritt vann og mugg indikerer et alvorlig og aktivt skadeforløp som, dersom det ikke utbedres, kan føre til forverrede inneklimaforhold og helsemessige belastninger for brukere av boligen. Videre vil manglende tiltak kunne medføre ytterligere nedbrytning av bygningsmaterialer og økte kostnader knyttet til nødvendige og omfattende rehabiliteringstiltak. Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlige og omfattende tiltak for å begrense videre skadeutvikling. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Viser til vedlagt eierskiterapport.

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.

Parkering

På egen gårdsplass.
Enkel garasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

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

Energi

Oppvarming

Åpen ildsted underetasje og vedovn 1.etasje, luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme på bad 1.etasje og vaskerom underetasje med stedvis panelovner.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 19 524

Kommunale avgifter år

2024

Info 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

Eiendomsskatt

Kr 6 102

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 209. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 894 731

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 578 924

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 65 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:

3240/61/65:

11.07.1968 - Dokumentnr: 3994 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for el- og televerket til stolpefester og luftstrekk,
samt legging av kabel. Forbud mot næringsvirksomhet uten
samtykke. Med flere bestemmelser.

13.07.1967 - Dokumentnr: 3470 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:61 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1172905 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:61 Bnr:65

01.01.2024 - Dokumentnr: 236901 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:61 Bnr:65

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig på eiendommen, utstedt av Eidsvoll kommune
17.12.1969. Ferdigattesten gjelder hoveddelen av boligen over bakkenivå, og omfatter
ikke kjelleretasjen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.12.1969.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i gjeldende reguleringsplan er regulert til
frittliggende småhusbebyggelse. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til
boligbebyggelse (nåværende), med omkringliggende arealer i hovedsak til boligformål
samt noe vegformål og nærliggende LNFR-/landbruks-, natur- og friluftsområder.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplaner, bestemmelser
og kommuneplan hos megler eller Eidsvoll kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

76 390 (Omkostninger totalt)

93 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 093 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 096 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,-

oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 3 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-.. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Ansvarlig megler bistås av

Stian Lie
Eiendomsmeglerfullmektig
stian.lie@aktiv.no
Tlf: 413 95 630

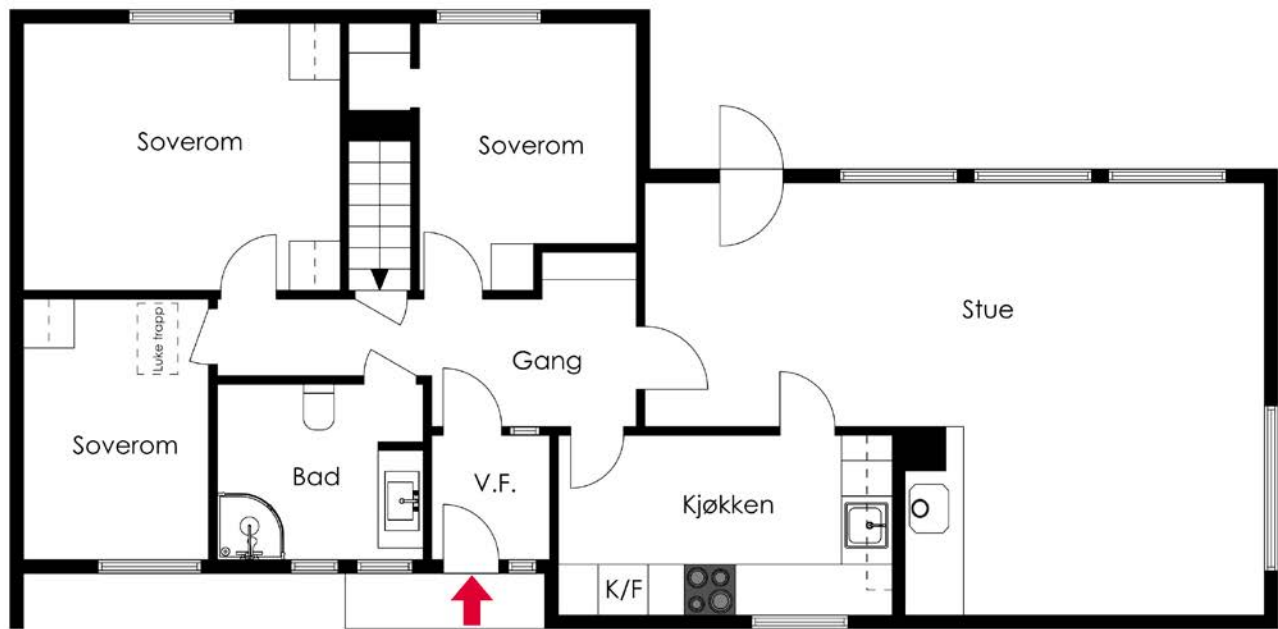
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.01.2026





skruv



skruv













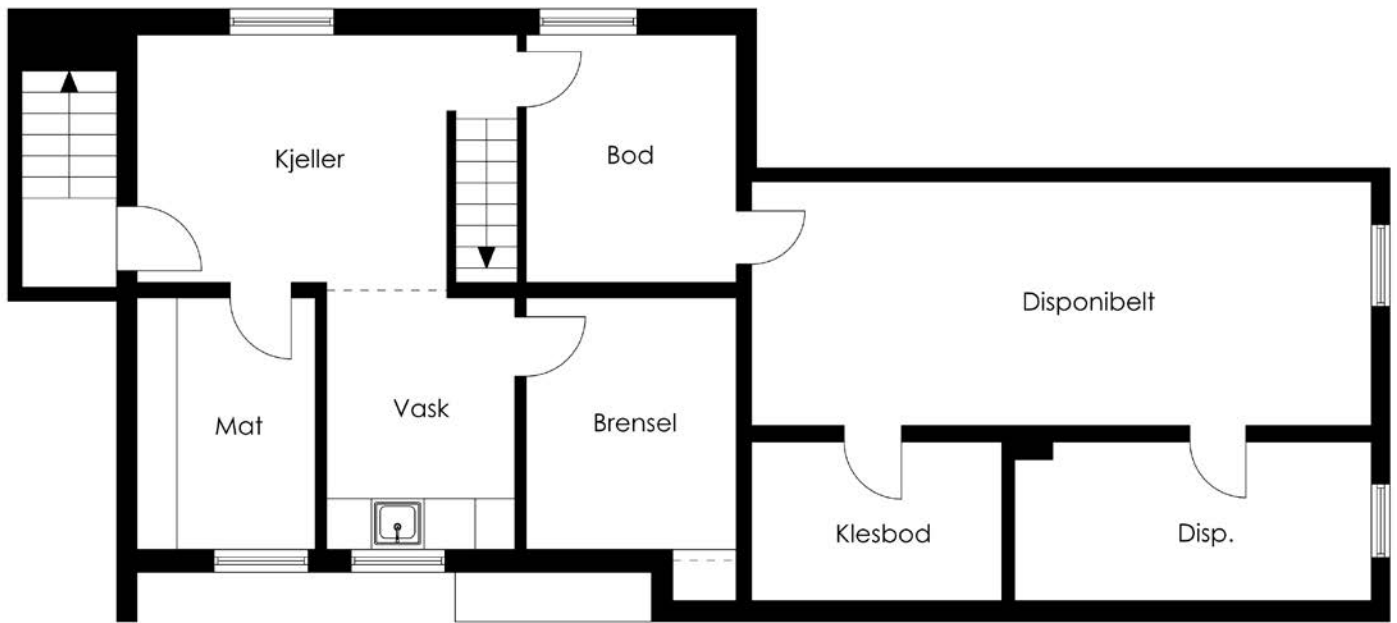








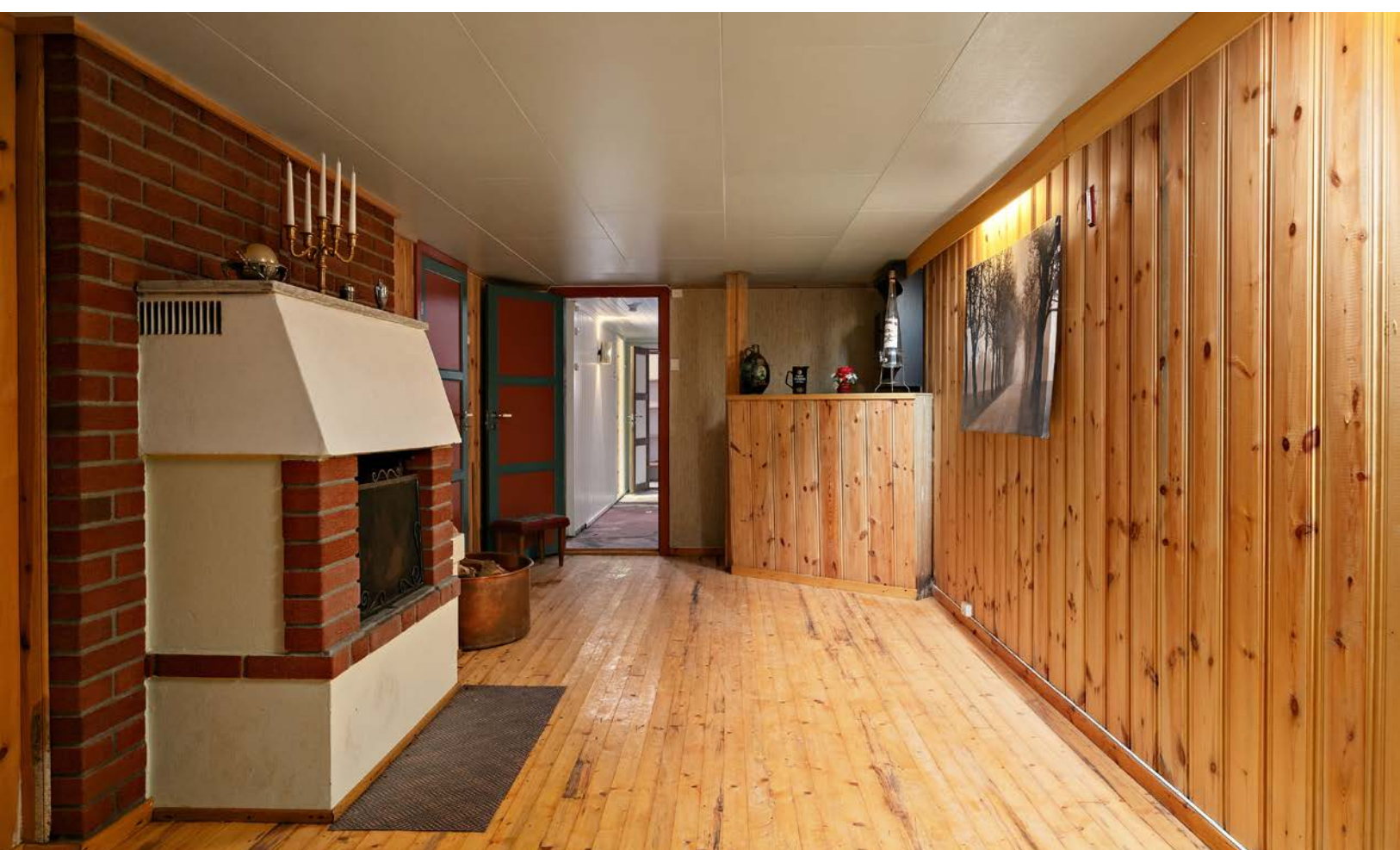




akw

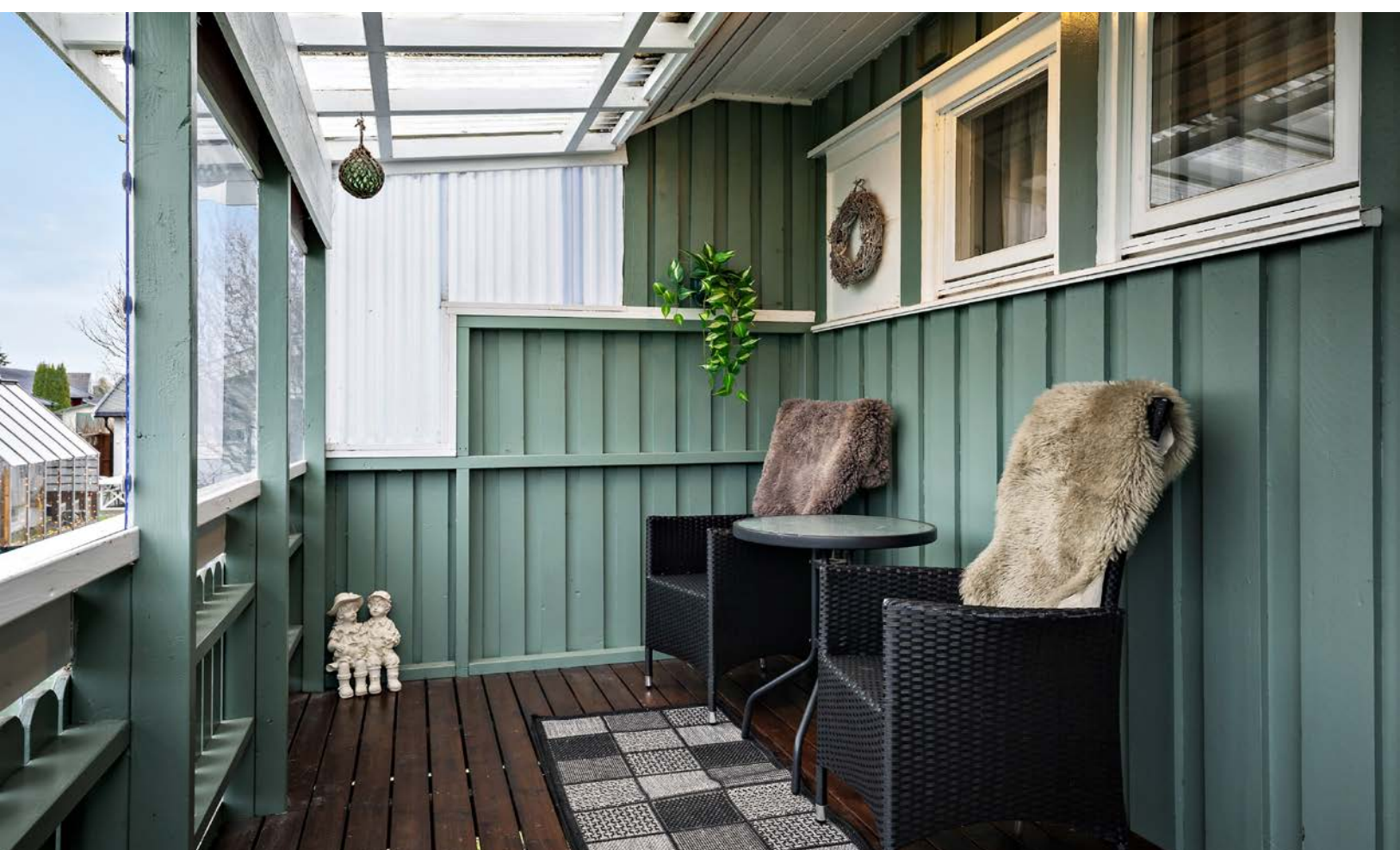


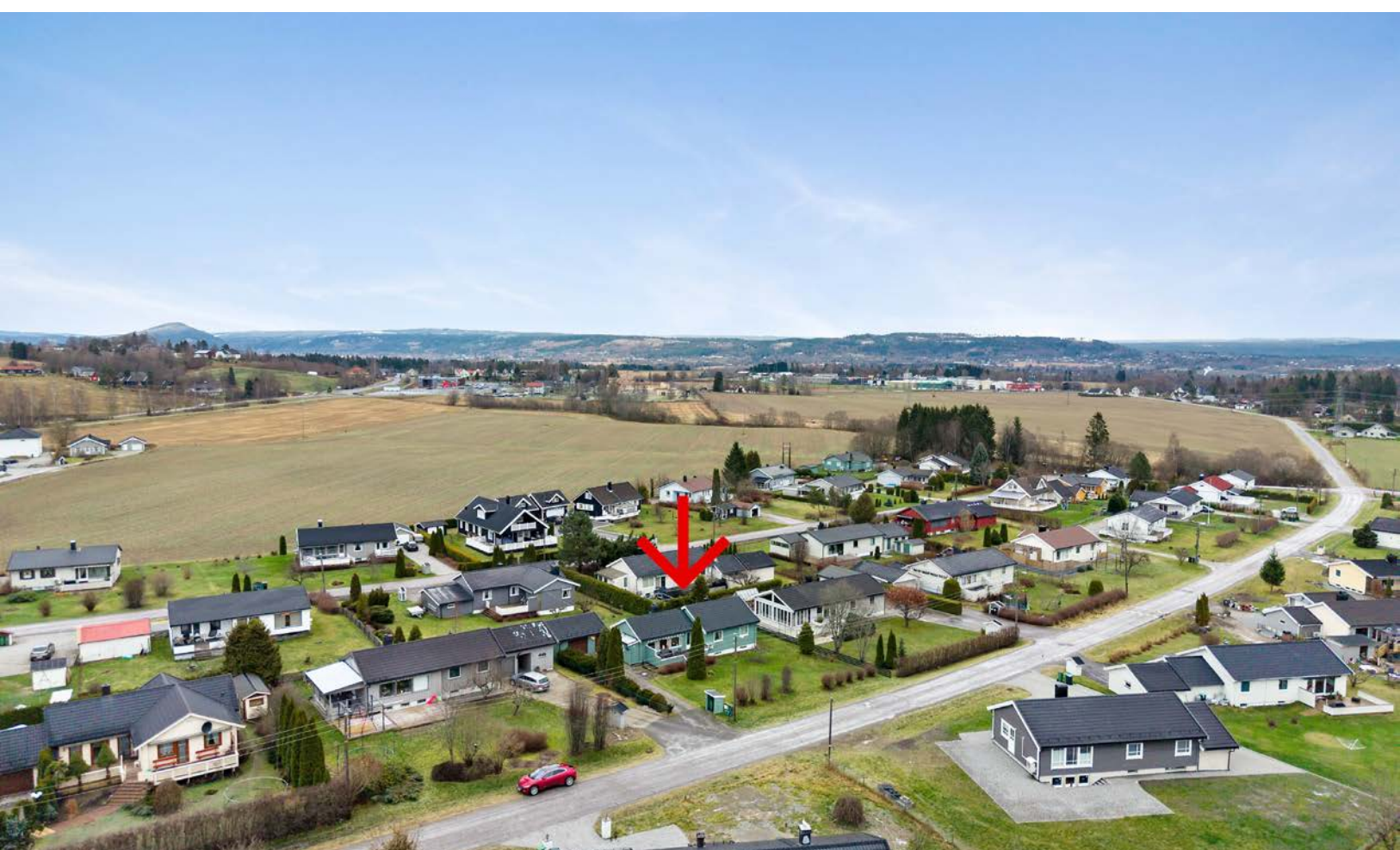
akw









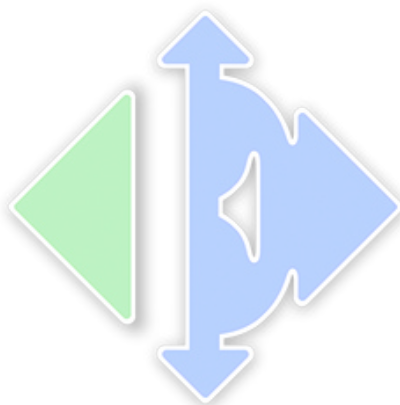






Vedlegg

Selveier enebolig
Vestvangvegen 16
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 18/12/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 65
Hjemmelshaver:	Edel Marie Bråthen (avdøde)
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	873 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Offentl. avg. pr. år:	Prognose kommunale gebyrer på eiendommen 2025: 19 356,-
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

15.12.2025

Overskyet og 4 varmegrader. Eneboligen ble inspisert på morgningen i mørkt og gråværslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan, med begrensninger dette innebærer. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra representant.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderobeskap og lignende utstyr, dersom dette eksisterer. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Forutsetninger:

Representants muntlige opplysninger om vedlikehold, påkostninger og oppgraderinger er lagt til grunn. Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen med mindre det er særskilt beskrevet.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med representant og/eller engasjere fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere vurdering.

Oppdragsgiver:

Arnfinn Bråthen

4/28

Tilstede under befaringen:

Arnfinn og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med stedvis belegningsstein, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1969, ifølge representant. Støpt plate til grunn. Pussede overflater grunnmur. Ytterveggskonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak utført med trekonstruksjoner, teknet med taksteins imiterte plater. Tak over terrasse entre er belagt med bølgeplater i plast.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.

Boligen er oppført i 1969 og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et oppussingsobjekt, der behovet for utskiftninger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Åpen ildsted underetasje og vedovn 1. etasje, luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme på bad 1. etasje og vaskerom underetasje med stedvis panelovner.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Ferdigattest nybygg enebolig av tre (omfatter ikke kjeller)

Megleropplysninger

Plantegninger

Tegninger av garasje.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Laminat, teppegulv, fliser, heltre gulv, betong overflater malt/ubehandlet, vinylbelegg, flisformat vinyl/laminat eller lignende

Vegger: Behandlet trepanel, brystning m/trepanel og tapet, tegl overflater, fliser, malt strie/tapet, malte overflater, grov tapet, strie, ubehandlet trepanel, malt pussede overflater, ubehandlet betong og tapet.

Tak/himling: MDF takpanel, takess plater, behandlet trepanel, ubehandlet trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Representant opplyser:

Ny innvendig del til varmepumpe i 2023. Montert av Ivatec AS.

Bad pusset opp i 2008.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje	84m ²			28m ²	9m ²	75m ²
1.Etasje	88m ²				88m ²	
SUM BYGNING	172m ²				97m ²	75m ²
SUM BRA	172m ²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		36m ²				36m ²
SUM BYGNING		36m ²				36m ²
SUM BRA	36m ²					

BRA-i:

Underetasje: Bad, vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bod m/gang, innredet rom, trapperom.

1.etasje: Vindfang, gang, sov.1, sov.2, sov.3, stue, kjøkken, bad.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 172m²

Underetasje: Bad, vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bod m/gang, innredet rom, trapperom.

1.etasje: Vindfang, gang, sov.1, sov.2, sov.3, stue, kjøkken, bad.

BRA-e: 36m².

Garasje.

BRA-b: 0m²Sum BRA: 208m²

Underetasje: Bad, vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, bod.4, bod m/gang, innredet rom, trapperom.

1.etasje: Vindfang, gang, sov.1, sov.2, sov.3, stue, kjøkken, bad.

Garasje.

TBA: 28m²

Entre terrasse, terrasse med utgang fra stue.

Romhøyder:

Underetasje: Bad 2m, vaskerom 2m, bod.1 1,97m, bod.2 2,01m, bod.3 2,05m, bod.4 2,05, bod m/gang 1,96m, innredet rom 1,96m.

1.etasje: Vindfang 2,38m, gang 2,39m, sov.1 2,39m, sov.2 2,39m, sov.3 2,39m, stue 2,39m, kjøkken 2,39m, bad 2,36m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

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

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

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer. Trapperom tilbygg er medtatt som en del av BRA-I kun for underetasje.

Kaldtloft er ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:Garasje på eiendommen målt til 35,57m².

Det bemerkes vesentlige oppsprekninger, utglidninger av grunnmur og støpt plate garasje. Stedvis mørke partier på undertak som indikerer pågående lekkasje.

Ytterligere undersøkelser og større tiltak må iverksettes.

Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsgrad for garasje. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

18/12/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fundament, søyler og pilarer ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Grunnmur er kun inspisert visuelt tilgjengelige flater på befaringsdagen.

Det registreres ingen vesentlige tegn til riss/sprekker av tilgjengelige overflater utvendig, innvendig registreres stedvis riss/sprekker i grunnmur. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, sannsynligvis eksisterer ikke drenering/fuktsikring rundt boligen grunnet avdekkede forhold som fremkommer i denne rapporten. Det savnes visuell synlig knotteplast langsmed grunnmur rundt boligens helhet.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid.

Risikokonstruksjon:

Rom eller kjellere som ligger under terreng regnes som risikokonstruksjoner fordi de er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan føre til at slike konstruksjoner får kortere levetid enn tilsvarende rom som ligger over bakkenivå.

TG3 vurderes grunnet manglende knotteplast med toppliste, det registreres opptil flere riss/sprekker av grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning, det er vesentlige skader av gulv og nedre del av vegger i rom under terreng der det påvises kapillæroppslag med pågående vanninntrengning fra grunn opptil flere steder. Strakstiltak må foretas.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås til det høyeste alternativet i rapportssystemet og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det avdekket betydelige setninger i grunn, som viser seg godt spesielt belegningsstein langsmed bolig og mot garasje. Det ble observert vannansamlinger i nærheten av grunnmur.

Vær oppmerksom på: Kjelleren ligger under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Boligens plassering befinner seg i tilnærmet flatt terreng.

Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes vekk fra bygningen og rom under terreng. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger. Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

Dette punktet må sees i sammenheng med punktene 1.1 og 9.1 i denne rapporten.

TG3 vurderes da det er varierende fall på eiendommen, betydelige setninger i grunn, observert vannansamlinger i nærheten av grunnmur, for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen og avdekkede forhold i rom under terreng.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må aktuelle fagkyndige bedrifter innenfor fagfeltet med grunnarbeider vurdere ut ifra befaring.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet stående trepanel.

Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Kledningen fremstår med stedvis tørkesprekker. Forøvrig fremstår utvendig kledning i normalt god stand med alder og værslitasje i betraktning. Det er utført stikktaking i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold, alder og værslitasje og det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra ukjent eldre år, byggeår og to vinduer produsert i 2012.

Vinduer med 2-lags koblet glass fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår med alder og bruks/værslitasje. Det ble ikke avdekket punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør m/sidefelt i 1-lags glass fra ukjent eldre år.

Ytterdører tilbygg fra ukjent eldre år.

Terrassedør av 3-lags glassprodusert i 1985.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Dørene fremstår med alder og vær/bruksslitasje.

Det er viktig at utførelser og lister utvendig har klaring på minst 6mm i underkant for å unngå at fukt suges opp i endevend.

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid (foruten 2stk. vinduer fra 2012) Registreres stedvis overflate avflassing spesielt nedre del av vinduer/dører utvendig. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm. Bemerktes påbegynnende råteskader nedre del av belistning rundt vinduer. Tiltak bør foretas.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra gangbart gulv på loft som vil medføre begrensninger i undersøkelsene. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen på kaldtloft bør foretas. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen fra gangbart gulv, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

TG3 vurderes da det er påvist lekkasje rundt gjennomføring ved gangbart gulv. Det er målt forhøyede fuktverdier undersiden av undertak der det registreres mørkere partier i nærheten av gjennomføringer.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering gjelder for utbedring beslag og tetting rundt gjennomføring og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan utelukkes ytterlige skader ved konstruktive inngrep i konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med taksteins imiterte plater og fremstår med alder og værslitasje, fra bakkeplan.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taktekkingen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten hva som fremkommer i punkt 4.1 i denne rapporten.

Det savnes snøfanger på deler av tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det er alder og værslitasje av taktekking og manglende snøfanger på deler av tak.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med pkt. 4.1 takkonstruksjon og pkt. 4.2 taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Loftkonstruksjonen er kun inspisert fra gangbart gulv og gir en begrenset inspeksjon av kaldtloft. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da det er observert stedvis svertesopp på undersiden av undertak.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse entre på 8m².

Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord. Rekkverk til trappetrinn vurderes ikke tilstrekkelig festet.

Rekkverk er målt til 85cm høyde. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse er oppført 50cm høyere eller mer over omkringliggende terreng. Delvis innkledd med glass/plastglass.

Terrasse med utgang fra stue på 19,6m².

Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord. Rekkverk målt til 75cm høyde. Krav til rekkverk på minst 1m når terrasse er oppført 50cm eller mer over omkringliggende terreng. Påvist svekkelser i understøtting. Bæring og bjelkelag er underdimensjonert.

TG2 vurderes da rekkverk ikke oppfyller dagens krav på begge terrasser. Vesentlig svekkelser i understøtting av terrasse og underdimensjonering av konstruksjon med utgang fra stue samt alder som tilsier at tiltak i nær fremtid må foretas.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Baderomsplater på vegger med sokkelflis langsmed gulv. MDF takpanel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Speil på vegg med belysning over.

Badet er pusset opp i 2008 ifølge representant.

- Dusjkabinett
- Gulvstående WC
- Opplegg for vaskemaskin

TG2 vurderes da det er fuktsveller i MDF takpanel, fremstår å være fra påvist lekkasje gjennomføring yttertak som fremkommer av punkt 4.1 i denne rapporten, men ytterligere undersøkelser må foretas. Plassert vindu av tre i våtsone ved dusjkabinett.

Merknader:

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

TG2 vurderes da det registreres stedvis bom (hulrom) under flis. Det savnes tilstrekkelig fall på gulv rundt sluk og stedvis sprang på fliser.

Merknader:

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

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

Det ble forsøkt gjennomført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrommet i samsvar med forskriftens krav. Ytterste plateledning ble boret gjennom, men det ble deretter avdekket et ukjent lag med materiale som ikke lot seg identifisere av undertegnede. På bakgrunn av boligens byggeår fra slutten av 1960-tallet, en periode hvor det er kjent at det kunne benyttes materialer som i dag er klassifisert som helse- og miljøfarlige, herunder blant annet asbest- og PCB-holdige produkter, ble videre hulltaking vurdert som uforenlig med forsvarlig helse- og sikkerhetsmessig gjennomføring. Av hensyn til egen og andres sikkerhet, og for å unngå mulig eksponering for helsefarlig støv, ble hulltaking derfor avbrutt. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det ikke er praktisk eller forsvarlig mulig å gjennomføre. Våtrommet er i stedet vurdert på bakgrunn av visuelle observasjoner, utført fuktsøk av overflater med egnet fuktmåleverktøy, materialvalg, alder og øvrige tilgjengelige opplysninger.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk ihht. NS3600, sokkelflis og baderomsplater ikke er tilstrekkelig vannettsjikt i overgang. Det er kun deler av våtrommet som har list under baderomsplater og denne vurderes heller ikke tilstrekkelig. Membran har også passert store deler av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra eldre ukjent år.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, overlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin, utsparing for komfyr med platetopp. Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Registreres stedvis knirk i gulv, det er utført fuktsøk av overflater der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Oppvaskmaskin er forøvrig ikke funksjonstestet, representant melder ingen avvik. TGIU.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak, det er alder og bruksmerker forekommer.

Registreres ingen komfyrvakt ved utsparing til komfyr m/platetopp og ingen lekkasjesikring ved oppvaskmaskin. Dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel ettermontert.

TG2 vurderes da det er stedvis knirk i gulv og alder med bruksmerker på innredning.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 3 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, tapet, malt pussede flater, malt tapet.

Tak/himling: Behandlet trepanel, ubehandlet trepanel.

Det registreres pågående kapillært oppsug av vann i betonggulv og fuktinntrengning nedre del av vegg i rom under terreng. Fuktinntrengningen påvirker tilstøtende konstruksjoner og medfører vesentlige fuktskader i nedre del av veggoverflater. Det observeres tydelige fuktspor og nedbrytning av overflater langs overgang mellom gulv og vegg, forenlig med langvarig og aktiv fuktpåvirkning fra grunnen.

Det er ikke etablert tilfredsstillende drenering eller sikring mot vann og fukt langs bygningskroppen, noe som bidrar til økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Manglende fuktsikring vurderes å være en medvirkende årsak til de pågående vann- og fuktskadene som pågår i rom under terreng.

Forholdet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten.

TG3 vurderes da det registreres vesentlige fuktutslag i nedre del av vegger generelt i rom under terreng, og det er påvist fukt- og muggskader. Forholdet vurderes som alvorlig, med aktiv fuktpåvirkning og høy risiko for videre skadeutvikling og helsemessige konsekvenser dersom tiltak ikke iverksettes. Straktiltak må påregnes.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisutbedring gjelder kun for overflater vegger og evt. tak/himling.

Merknader:

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Behandlet betonggulv, heltre gulv og flisformat av vinyl/laminat eller lignende, ubehandlet betong.

Det registreres pågående kapillært oppsug av fukt i betonggulv, noe som medfører forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen. Fuktoppsuget påvirker gulvoverflatene og vurderes å ha sammenheng med de vesentlige fuktskadene som er registrert i tilstøtende veggoverflater. Gulvoverflatene fremstår generelt påvirket av fuktforholdene i rom under terreng, og det kan ikke utelukkes videre skadeutvikling over tid.

Forholdet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten.

TG3 vurderes da det er påvist pågående kapillært oppsug av fukt i betonggulv i rom under terreng. Den aktive fuktpåvirkningen medfører vesentlige fuktutslag i gulvkonstruksjonen og vurderes å ha direkte sammenheng med de omfattende fukt- og muggskadene som er registrert i tilstøtende nedre del av veggoverflater. Forholdet indikerer vedvarende fuktbelastning fra grunnen og manglende tilfredsstillende fuktsikring. Skadeomfanget vurderes som alvorlig, med behov for omfattende tiltak for å utbedre fuktproblematikken, og gir derfor grunnlag for TG3.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisutbedring gjelder kun for overflater av gulv.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er ikke foretatt hulltaking i yttervegger i rom under terreng. Hulltaking vurderes unødvendig, da det ved visuell inspeksjon er påvist pågående vann- og fuktskader på befaringsdagen. Fuktproblematikken er åpenbar og aktiv, og videre destruktive undersøkelser anses ikke nødvendig da skadeforholdet allerede er påvist.

Ved befaring var det nødvendig å benytte gummistøvler for å kunne bevege seg inn i to av rommene uten å bli våt på beina, noe som indikerer betydelig fritt vann eller kraftig fuktbelastning på gulvoverflater. Dette bekrefter alvorlig og pågående vanninntrengning i rom under terreng.

Ventilasjonsforholdene vurderes ok med veggventiler i yttervegger. Avtrekk på vaskerom og bad er kun naturlig ventilering i yttervegg og vurderes som en mindre god løsning. Samlet sett gir ventilasjonsforholdene TG2.

TG3 vurderes da det er påvist alvorlig og pågående vann- og fuktpåvirkning i rom under terreng. Det registreres betydelig fritt vann og kraftig fuktbelastning på gulvoverflater, dokumentert ved at det var nødvendig å benytte gummistøvler for å kunne bevege seg i deler av rommene på befaringsdagen. Skadeomfanget er åpenbart og aktivt, og ytterligere destruktive undersøkelser, herunder hulltaking, er vurdert som unødvendige da skadeforholdet allerede er klart påvist.

Den vedvarende fuktbelastningen indikerer manglende eller sviktende sikring mot vann og fukt fra grunnen. Det vurderes som sannsynlig at det ikke er etablert, eller at det er mangelfullt, kapillærbrytende sjikt under støpt betongplate, noe som bidrar til pågående kapillært oppsug av fukt. Forholdene har medført omfattende fukt- og muggskader i konstruksjonene. Samlet sett vurderes skadebildet som alvorlig, med behov for omfattende tiltak for å stanse vanninntrengningen og utbedre skadene, og dette gir grunnlag for TG3.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås til det høyeste der er mulig i rapportsystemet og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Det må innhentes pristilbud på utbedring av forholdene for å tydeliggjøre kostnadsbildet. Punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten. Utbedring av forholdene som er beskrevet i punkt 1.1 og 1.3 vurderes ikke som tilstrekkelig alene for å løse den pågående fuktproblematikken i rom under terreng. Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å avklare skadeomfang og nødvendige tiltak, og strakstiltak må iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast og støpejern.
Vannrør i plast, metall og kobber.

Det er montert gulvstående WC på bad i 1.etasje og bad underetasje.
Sluk i gulv begge bad, et på vaskerom og et i bod underetasje.
Stoppekran er lokalisert i bod rom under terreng, og fungerer etter hensikten.
Opplegg for vaskemaskin på vaskerom underetasje og bad 1.etasje.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Representant melder ingen avvik.

Slukene i rom under terreng fremstår å være fra byggeår, alderen på slukene tilsier at disse må utskiftes.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør.

Det registreres normalt vanntrykk og noe svak avrenning av oppvaskkummer rom under terreng.

TG2 vurderes da store deler av vann, avløpsrør og slukene har passert sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25-50 år.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 194L plassert på vaskerom rom under terreng.
Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.
Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Registreres fast tilkobling av bereder med servicebryter.

Berederen er plassert i rom med sluk i gulv.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge representant.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilering via veggventiler.

Bad 1.etasje har avtrekk ut av vegg, bemerkes vesentlige støvdannelser rundt vifte og i gjennomføring og må rengjøres.

Våtrommene i underetasje har naturlig avtrekk uten mekanisk forsert ventilasjon.

Mekanisk avtrekk på kjøkken over tiltenkt platetopp. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten, gjennomføring er ikke inspisert.

Naturlig avtrekk vurderes som en mindre egnet løsning i våtrom på grunn av forhøyet fuktproduksjon og begrenset evne til å transportere fukt ut av rommet, særlig i perioder med lav temperatur eller liten trykkforskjell.

Generelt:

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

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering, manglende tilstrekkelig avtrekk og tilluft våtrommene underetasje.

Det bemerkes ventilasjonskanaler på kaldtloft er tildekket på befaringsdag, og er ikke mulig å beskrive ytterligere uten å foreta konstruktive inngrep. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg ved trapp i 1.etasje med automatsikringer og 11 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på elektriske arbeider.

Det er fremlagt:

Faktura fra Sigvartsen elektro AS datert med prosjektdato 09.06.2021.

Beskrivelse: Byttet innmat i sikringsskap, feilsøkt jordfeil på v.v.b. Skrevet dokumentasjon og utført sluttkontroll.

Det står henvisning i faktura med at dokumentasjon ligger på Boligmappa.no.

Under utarbeidelse av denne rapporten er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, annet enn faktura beskrevet.

Store deler av det elektriske anlegget, herunder kabler, kontakter og brytere, vurderes å være fra byggeår eller ukjent eldre år. Det elektriske anlegget er således av eldre dato, og bruken av strøm er i dag vesentlig høyere enn da anlegget ble etablert. Oppgradering/utskifting av det elektriske anlegget må derfor påregnes for å tilfredsstille dagens krav og belastning.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen og det fremkommer at boligen ikke samsvarer med plantegningene.

Det er bygget et tilbygg med utv. adkomst og trapp ned til utvendig adkomst i kjeller.

Det er etablert vegg foran (romdefinisjon vask og brensel som kommer frem av plantegning) for for å skape en gang imellom underetasje.

Flere av døråpninger er etablert i andre vegger enn hva fremkommer av plantegning.

I 1. etasje er vegg mellom bad/WC-rom revet for å gjøre bad større.

Det gjøres oppmerksom på at vesentlige fasadeendringer er søknadspliktig, og ikke byggesøkt.

Endring av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig, endring av rom fra hoveddel til hoveddel er ikke nødvendigvis søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved endringer av bærende konstruksjoner er dette søknadspliktig tiltak.

Det er fremlagt ferdigattest for nybygg enebolig av tre, datert 8.12.1969. Ferdigattest omfatter ikke kjeller.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommune der omhandler garasje.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Innvendig trapp har kun rekkverk på en side, krav til rekkverk og/eller håndløper på begge sider i et trappeløp og oppfyller ikke kravet etter dagens forskrifter.

Åpningene i rekkverk er for store (maks 10cm) og oppfyller ikke kravet etter dagens forskrifter.

Trapp i tilbygg har ikke håndløper på noen av sidene og denne trappen oppfyller ikke dagens forskrifter.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feiveesen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

EIERSKIFTERAPPORT™

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Boligen er oppført på 1960-tallet, en periode hvor det var vanlig å benytte byggematerialer som i dag er kjent å kunne inneholde helsefarlige stoffer, herunder asbest og PCB. Ved planlagte ombygginger, rehabilitering eller andre inngrep i bygningskonstruksjoner anbefales det å gjennomføre miljøkartlegging utført av kvalifisert fagperson for å avklare eventuell forekomst av slike stoffer.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det svært ofte kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold, alder og værslitasje og det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Risiko og konsekvens: Stedvise tørkesprekker i kledningen, sammen med alder og værslitasje, øker risikoen for at fukt kan trenge inn i treverket dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres. Manglende luftespalte og musebånd i underkant av kledningen reduserer konstruksjonens evne til uttørking og ventilasjon, samtidig som det øker risikoen for fuktoppbygging og inntrenging av skadedyr. Samlet gir dette økt risiko for redusert levetid på kledningen og behov for utbedring, og vurderes derfor til TG2.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid (foruten 2stk. vinduer fra 2012) Registreres stedvis overflate avflassing spesielt nedre del av vinduer/dører utvendig. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm. Bemerktes råteskader nedre del av belistning rundt vinduer. Tiltak bør foretas. Risiko og konsekvens: Når vinduer og ytterdører har passert sin forventede levetid, med unntak av to vinduer fra 2012, øker risikoen for redusert funksjon og svekket motstand mot vær og fukt. Stedvis overflateavflassing, særlig i nedre del av vinduer og dører utvendig, kan føre til økt fuktpåvirkning av treverket. Vinduer i grunnmur er spesielt utsatt, da puss inntil karm kan sprekke opp og gi mulighet for fuktinntrengning. Registrerte råteskader i nedre del av belistning rundt vinduer indikerer pågående fuktpåvirkning. Samlet sett gir forholdene økt risiko for videre nedbrytning, og tiltak bør foretas for å hindre ytterligere skader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes da det er alder og værslitasje av taktekking og manglende snøfanger på deler av tak. Risiko og konsekvens: Manglende snøfanger på deler av taket medfører risiko for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, kjøretøy eller bygningsdeler. Taktekking som fremstår med alder og værslitasje kan ha redusert motstand mot påkjenninger fra vær og klima, noe som over tid kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid. Samlet sett gir forholdene grunnlag for TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes da det er observert stedvis svertesopp på undersiden av undertak. Risiko og konsekvens: Stedvis svertesopp på undersiden av undertaket indikerer at treverket har vært utsatt for forhøyet fuktighet eller perioder med høy luftfuktighet. Dette kan over tid gi økt risiko for videre fuktpåvirkning og mulig begynnende materialnedbrytning dersom årsaken vedvarer. Forholdet bør følges opp for å sikre at fuktbelastningen ikke øker og for å hindre utvikling av fuktrelaterte skader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverk ikke oppfyller dagens krav på begge terrasser. Vesentlig svekkelser i understøtting av terrasse og underdimensjonering av konstruksjon med utgang fra stue samt alder som tilsier at tiltak i nær fremtid må foretas. Risiko og konsekvens: Rekkverkene på begge terrasser oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav, noe som innebærer økt risiko for fallulykker. Vesentlige svekkelser i understøttingen av terrassen og underdimensjonering av konstruksjonen ved utgang fra stue indikerer redusert stabilitet og økt belastning på konstruksjonen. Sammen med vesentlig alder på bygningsdelene tilsier dette at ytterligere forringelse kan oppstå over tid dersom tiltak ikke gjennomføres. Forholdet medfører økt sikkerhetsrisiko og behov for utbedring i nær fremtid, og gir derfor grunnlag for TG2.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

	TG2 vurderes da det er fuktsveller i MDF takpanel, fremstår å være fra påvist lekkasje gjennomføring yttertak som fremkommer av punkt 4.1 i denne rapporten, men ytterligere undersøkelser må foretas. Plassert vindu av tre i våtsone ved dusjkabinett. Risiko og konsekvens: Fuktsveller i MDF-takpanel indikerer fuktpåvirkning og fremstår å ha sammenheng med påvist lekkasje ved gjennomføring i yttertak, jf. punkt 4.1 i rapporten. Selv om årsak til fukten antas kjent, kan omfanget ikke fullt ut verifiseres uten ytterligere undersøkelser. Plassering av vindu av tre i våtsone gir i tillegg økt sårbarhet for fuktpåvirkning, noe som kan føre til svelling, materialnedbrytning og redusert levetid over tid. Samlet sett gir forholdene økt risiko for videre fuktskader og vurderes derfor til TG2.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv TG2 vurderes da det registreres stedvis bom (hulrom) under flis. Det savnes tilstrekkelig fall på gulv rundt sluk og stedvis sprang på fliser. Risiko og konsekvens: Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer mangelfull limdekning mot underlaget. Dette medfører økt sårbarhet for punktbelastning, og fliser kan lettere sprekke eller løsne dersom tyngre gjenstander mistes på gulvet. Manglende tilstrekkelig fall rundt sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort og blir stående på gulvflaten, noe som øker fuktbelastningen. Visuelle sprang i fliser er i hovedsak et estetisk forhold som kan oppleves som sjenerende for enkelte, og kan indikere ujevnheter i underlaget. Samlet sett gir forholdene grunnlag for TG2.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk ihht. NS3600, sokkelflis og baderomsplater ikke er tilstrekkelig vanntettsjikt i overgang. Det er kun deler av våtrommet som har list under baderomsplater og denne vurderes heller ikke tilstrekkelig. Membran har også passert store deler av sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når slukmansjett ikke er synlig i sluk i henhold til NS 3600, kan ikke tettheten i overgangen mellom sluk og membran verifiseres. Manglende eller utilstrekkelig vanntett overgang mellom sokkelflis og baderomsplater, samt at det kun er deler av våtrommet som har list under platene – som heller ikke vurderes som tilstrekkelig tettesjikt – gir økt risiko for at vann kan trenge inn bak overflatene. At membranen i tillegg har passert store deler av sin forventede levetid, øker usikkerheten knyttet til våtrommets samlede fuktsikring. Samlet sett medfører disse forholdene økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner over tid. På bakgrunn av dette anbefales det at våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.
8.1	Kjøkken Kjøkken TG2 vurderes da det er stedvis knirk i gulv og alder med bruksmerker på innredning. Risiko og konsekvens: Stedvis knirk i gulv kan indikere bevegelser i gulvkonstruksjonen eller slitasje i festepunkter, noe som kan gi redusert komfort og økt slitasje over tid. Alder og bruksmerker på innredning er normalt for bygningsdeler som har vært i bruk over tid, men innebærer økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende levetid. Forholdene gir samlet grunnlag for TG2.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2 vurderes da store deler av vann, avløpsrør og slukene har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når store deler av vann- og avløpsrør samt sluk har passert sin forventede levetid, øker risikoen for slitasje, redusert funksjon og lekkasjer over tid. Aldersrelaterte svakheter kan medføre skjulte skader før de blir synlige, og eventuelle feil kan gi følgeskader på tilstøtende bygningsdeler. Forholdet tilsier økt vedlikeholds- og utbedringsbehov og gir derfor grunnlag for TG2.
10.5	Ventilasjon

TG2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering, manglende tilstrekkelig avtrekk og tilluft våtrommene underetasje. Det bemerkes ventilasjonskanaler på kaldtloft er tildekket på befaringsdag, og er ikke mulig å beskrive ytterligere uten å foreta konstruktive inngrep. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko og konsekvens:

Naturlig ventilering kombinert med manglende tilstrekkelig avtrekk og tilluft på våtrommene i underetasjen gir økt risiko for opphopning av fukt og redusert luftutskifting. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning, kondensproblematikk og risiko for fuktrelaterte skader. At ventilasjonskanaler på kaldtloft er tildekket og ikke fullt ut tilgjengelige for inspeksjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets funksjon og tilstand. Forholdet tilsier økt risiko og behov for nærmere undersøkelser, og gir derfor grunnlag for TG2.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

TG3 vurderes grunnet manglende knotteplast med topplist, det registreres opptil flere riss/sprekker av grunnmur, står disponibel for fuktinntrengning, det er vesentlige skader av gulv og nedre del av vegger i rom under terreng der det påvises kapillærøppusug med pågående vanninntrengning fra grunn opptil flere steder. Strakstiltak må foretas.

Risiko og konsekvens:

Manglende knotteplast med topplist og flere riss og sprekker i grunnmuren medfører at konstruksjonen står åpen for direkte fuktinntrengning fra terreng. Det er i tillegg påvist vesentlige skader på gulv og nedre del av vegger i rom under terreng, hvor det registreres kapillærøppusug og pågående vanninntrengning fra grunnen flere steder. Dette innebærer en aktiv fuktpåvirkning av konstruksjonen, med høy risiko for videre materialnedbrytning, råteskader, muggvekst og svekket funksjon i bygningsdelene dersom forholdet ikke utbedres. Skadeomfanget vurderes som alvorlig og gir grunnlag for TG3, og strakstiltak må foretas for å begrense videre skadeutvikling.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås til det høyeste alternativet i rapportsystemet og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

1.3 Terrengforhold

TG3 vurderes da det er varierende fall på eiendommen, betydelige setninger i grunn, observert vannansamlinger i nærheten av grunnmur, for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen og avdekkede forhold i rom under terreng.

Dette punktet må sees i sammenheng med punkt 1.1 i denne rapporten.

Risiko og konsekvens:

Varierende terrengfall på eiendommen, kombinert med betydelige setninger i grunnen og observerte vannansamlinger nær grunnmuren, medfører høy risiko for at overflatevann og smeltevann ledes mot bygningskroppen. Dette gir økt og vedvarende fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Sett i sammenheng med avdekkede forhold i rom under terreng, hvor det er påvist fuktproblematikk, vurderes risikoen som alvorlig. Forholdene kan bidra til pågående vanninntrengning, videre skadeutvikling og forverring av eksisterende konstruksjonsskader. Dette gir grunnlag for TG3, og tiltak bør iverksettes snarest for å hindre ytterligere skader.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

TG3 vurderes da det er påvist lekkasje rundt gjennomføring ved gangbart gulv. Det er målt forhøyede fuktverdier undersiden av undertak der det registreres mørkere partier i nærheten av gjennomføringer.

Risiko og konsekvens:

Det er påvist lekkasje rundt gjennomføring ved gangbart gulv, og det er målt forhøyede fuktverdier på undersiden av undertaket. Mørkere partier i tilknytning til gjennomføringene indikerer pågående fuktpåvirkning. Forholdet innebærer aktiv vanninntrengning i konstruksjonen, med høy risiko for videre skadeutvikling, materialnedbrytning og svekket funksjon dersom tiltak ikke iverksettes. Skadeomfanget vurderes som alvorlig og gir grunnlag for TG3, og nødvendige strakstiltak bør gjennomføres for å begrense videre skade.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering gjelder for utbedring beslag og tetting rundt gjennomføring og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan utelukkes ytterligere skader ved konstruktive inngrep i konstruksjonen.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

9.1.1 Rom under terreng Veggens og himlingens overflater

	TG3 vurderes da det registreres vesentlige fuktutslag i nedre del av vegger generelt i rom under terreng, og det er påvist fukt- og muggskader. Forholdet vurderes som alvorlig, med aktiv fuktpåvirkning og høy risiko for videre skadeutvikling og helsemessige konsekvenser dersom tiltak ikke iverksettes. Strakstiltak må påregnes. Risiko og konsekvens: Pågående fuktpåvirkning og påviste fukt- og muggskader i rom under terreng innebærer høy risiko for videre nedbrytning av materialer i vegger, gulv og overflater. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget øke og føre til forverrede inneklimateforhold og helsemessige konsekvenser for brukere av boligen. Skadebildet tilsier at omfattende rehabiliteringstiltak uansett må påregnes for å utbedre fuktproblematikken og sikre forsvarlig bruk av rommene. Forholdet vurderes som alvorlig og krever strakstiltak. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisutbedring gjelder kun for overflater vegger og evt. tak/himling.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	TG3 vurderes da det er påvist pågående kapillært oppsug av fukt i betonggulv i rom under terreng. Den aktive fuktpåvirkningen medfører vesentlige fuktutslag i gulvkonstruksjonen og vurderes å ha direkte sammenheng med de omfattende fukt- og muggskadene som er registrert i tilstøtende nedre del av veggoverflater. Forholdet indikerer vedvarende fuktbelastning fra grunnen og manglende tilfredsstillende fuksikring. Skadeomfanget vurderes som alvorlig, med behov for omfattende tiltak for å utbedre fuktproblematikken, og gir derfor grunnlag for TG3. Risiko og konsekvens: Pågående kapillært oppsug av fukt i gulvkonstruksjonen i rom under terreng innebærer høy risiko for videre fuktpåvirkning og ytterligere nedbrytning av materialer i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Den vedvarende fuktbelastningen kan bidra til økt muggvekst og forverrede inneklimateforhold, med potensielle helsemessige konsekvenser for brukere av boligen. Dersom forholdet ikke utbedres, vil skadeomfanget kunne øke med ytterligere konsekvenser. Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlig utbedring for å begrense videre skadeutvikling. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Prisutbedring gjelder kun for overflater av gulv.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon

	TG3 vurderes da det er påvist alvorlig og pågående vann- og fuktpåvirkning i rom under terreng. Det registreres betydelig fritt vann og kraftig fuktbelastning på gulvoverflater, dokumentert ved at det var nødvendig å benytte gummistøvler for å kunne bevege seg i deler av rommene på befaringsdagen. Skadeomfanget er åpenbart og aktivt, og ytterligere destruktive undersøkelser, herunder hulltaking, er vurdert som unødvendige da skadeforholdet allerede er klart påvist. Den vedvarende fuktbelastningen indikerer manglende eller sviktende sikring mot vann og fukt fra grunnen. Det vurderes som sannsynlig at det ikke er etablert, eller at det er mangelfullt, kapillærbrytende sjikt under støpt betongplate, noe som bidrar til pågående kapillært oppsug av fukt. Forholdene har medført omfattende fukt- og muggskader i konstruksjonene. Samlet sett vurderes skadebildet som alvorlig, med behov for omfattende tiltak for å stanse vanninntrengningen og utbedre skadene, og dette gir grunnlag for TG3. Risiko og konsekvens: Pågående vann- og fuktpåvirkning i rom under terreng innebærer høy risiko for videre fuktopphopning og økende skadeomfang i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Den dokumenterte forekomsten av fritt vann og mugg indikerer et alvorlig og aktivt skadeforløp som, dersom det ikke utbedres, kan føre til forverrede inneklimateforhold og helsemessige belastninger for brukere av boligen. Videre vil manglende tiltak kunne medføre ytterligere nedbrytning av bygningsmaterialer og økte kostnader knyttet til nødvendige og omfattende rehabiliteringstiltak. Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlige og omfattende tiltak for å begrense videre skadeutvikling.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250189	

Selger 1 navn
Arnfinn Bråthen

Gateadresse	
Vestvangvegen 16	

Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250189

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vanninntrenging til bad/vaskerom i kjeller. Pga dårlig drenering.

Initialer selger: AB

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad oppe ble pusset opp i 2008.

Arbeid utført av

Forberg rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Br. Stenskjær har spylt tett avløp 2 ganger. 2/4-2024 og 26/8-2025.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spyling/suging.

Arbeid utført av

Br. Stenskjær

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vanninntrenging kjeller. Pga dårlig/def drenering.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i betonggulv kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sopp/råteskader i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering sikringsskap.

Arbeid utført av

Sigvartsen Elektro.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nylig vært EI-sjekk.

Document reference: 1206250189

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Oppsetting av garasje. Og lagt takplater på bolig.
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Noe innredning i kjeller. Trur ikke det er godkjent.
--
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250189

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

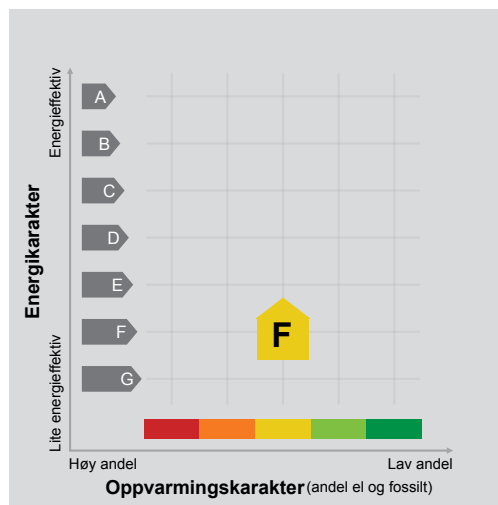
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250189

ENERGIATTEST



Adresse	Vestvangvegen 16
Postnummer	2080
Sted	EIDSVOLL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151652174
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191250
Dato	18.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 65	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	305 Vestvang
Veiadresse:	Vestvangvegen 16, gatenr 9000	Valgkrets:	5 Ås
	2080 Eidsvoll	Kirkesogn:	2070301 Eidsvoll
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	673 Eidsvoll

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 27	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.07.1967	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	873,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/61/65	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/61/65	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	13.07.1967	Avgiver	3240/61/6	-895,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/61/65	895,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestvangvegen 16	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	151652174			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	151652166			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

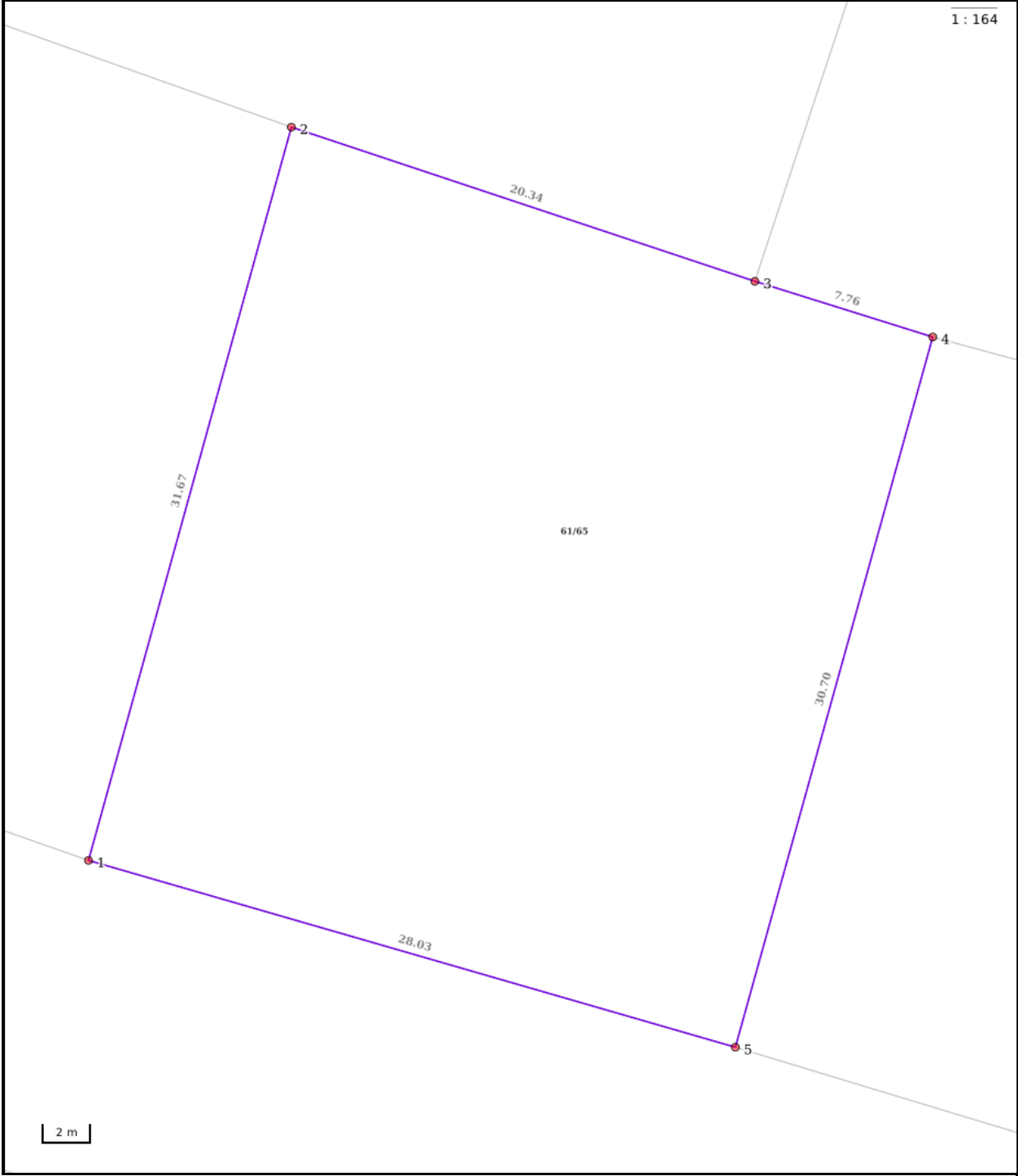
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

- Symboler
- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 873,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 689 667,31	621 812,55	31,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 689 698,48	621 818,18	20,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 689 693,84	621 837,98	7,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 689 692,21	621 845,57	30,70m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 689 662,01	621 840,07	28,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Eiendom	3240 61/65		
Utskriftsdato	18.11.2025	Antall datasett	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 61/65//





Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 61/65
Adresse: Vestvangvegen 16
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:1000



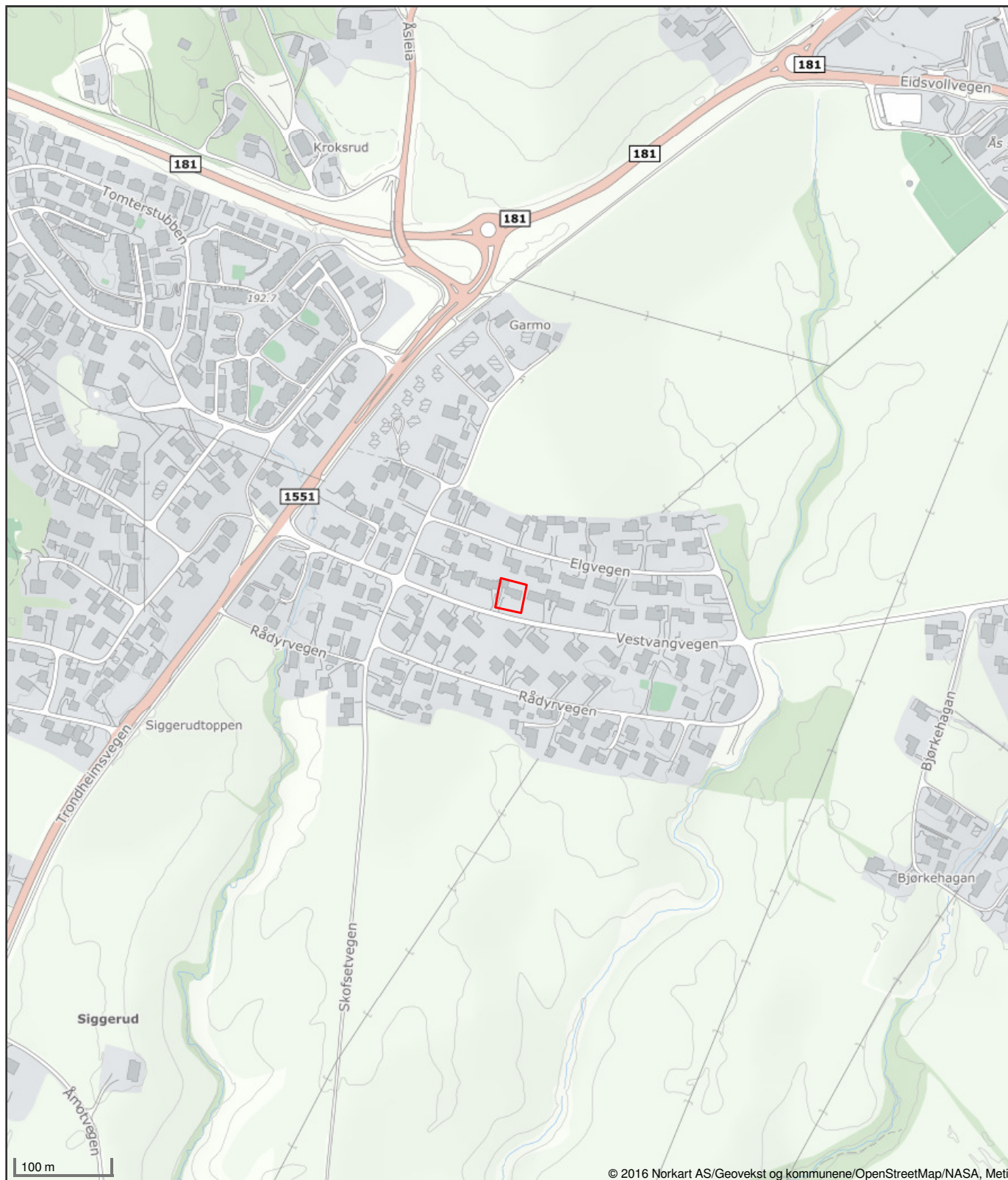
UTM-32



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 - 61/65//



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.



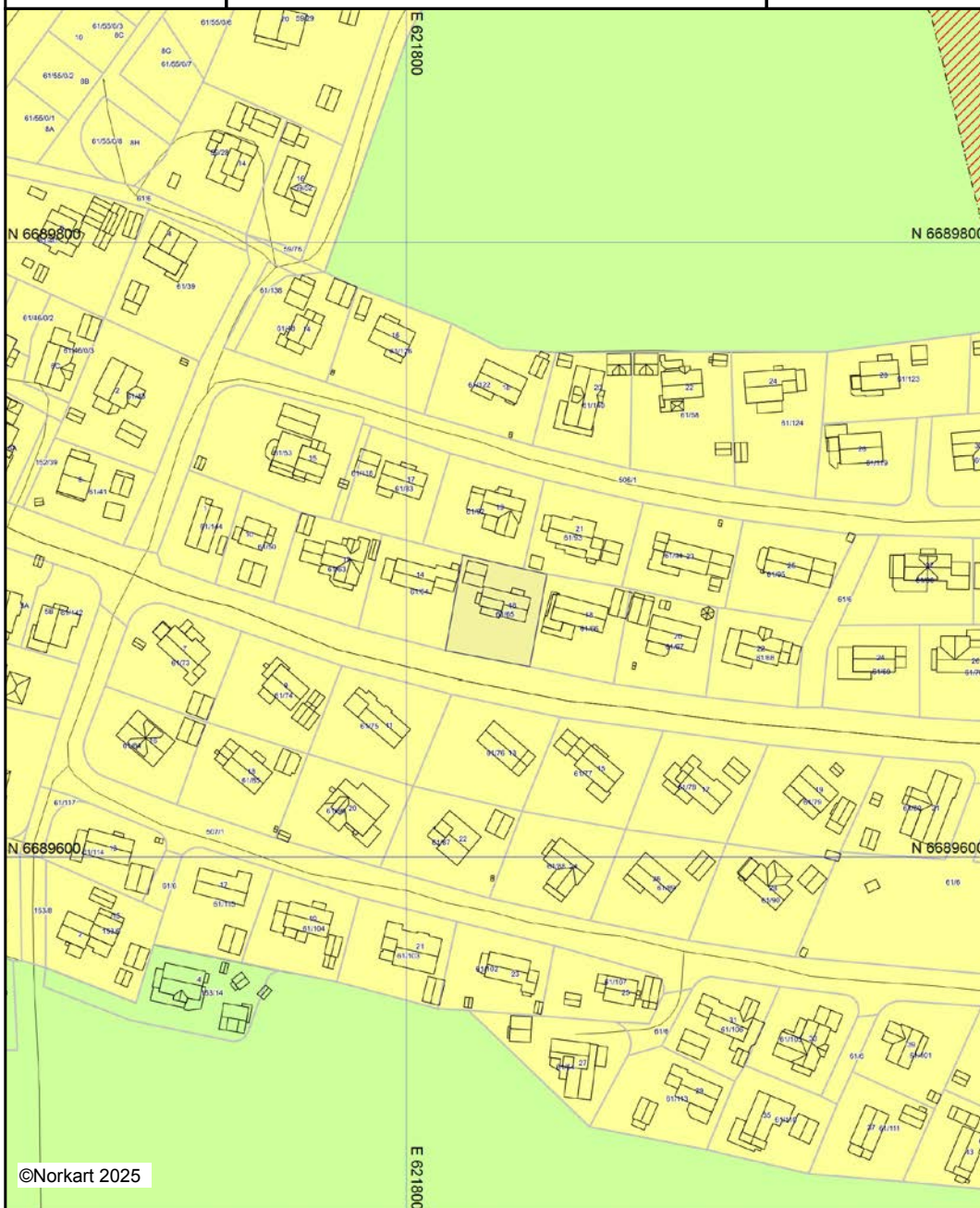
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/65
Adresse: Vestvangvegen 16
Utskriftsdato: 18.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

 Faresone - Flomfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,
 Offentlige trafikkområder

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

Bl. nr. 727b
 RICH. ANDVORD
 ETABL. 1865
 OSLO

Avskrift av
 Vedlegg til dagbok nr. 3994 $\frac{11}{7}$ 68
 4121. 2/11

Kjøpekontr. 24.6.68, stpl. her
 idag med kr. 100,-

Skjøte

Undertegnede A/S Eidsvoll Tømteselskap.

født _____
 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Arne Bråten,

født _____
 (Datum og årstall)

min/vår eiendom tømt nr. 27

g.nr. 61 br.nr. 65 av skyld mk. _____ i _____ herred ¹⁾

matr.nr. _____ til _____ gate/vei _____ i _____ ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 9.845.- nitusenåttehundreogførtifemkroner og 100.

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Elektrisitets- og telegrafverket er be-
rettiget til stolpefeste og luftstrekk, samt legging av kabel uten
å yte erstatning herfor.
Ø Tømten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet
noen form for næringsvirksomhet på tømten uten Bygningrådets
skriftelige tillatelse.

Eidsvoll den 24.6.68
Odd Sander P. Halvorsen, Tomann Liller
 (Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at _____
 har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig
 godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to
 vitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig
 eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-
 forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

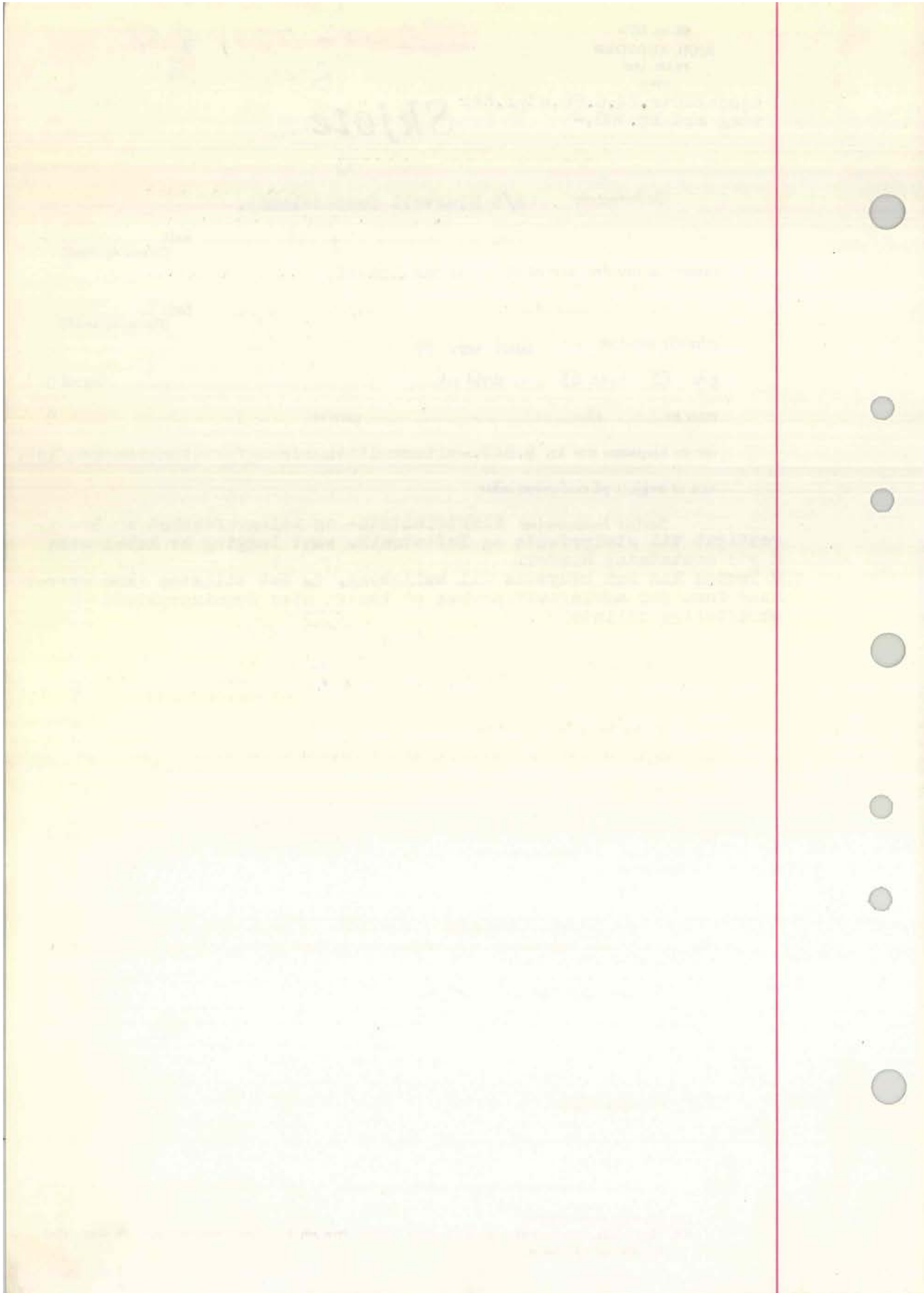
Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den _____

Til vitner:

1. _____
2. _____

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
 NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter
 kontraktens opprettelse.



Vedlegg til dagbok nr. 3470 ¹³/₇ 67

A-113

Henvising:

J.nr.

Kart

Tekst

DM

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tirsdag den 6/9 19 66 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Vestvang gr.nr. 61 br.nr. 6

av skyld mark i Eidsvoll herred.

Forretningen er forlangt av A/S Eidsvoll Tomteselskap,

A/L NBBL v/ K.J. Bjerklund

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

M. Trondssærd for
Forretningen administreres av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Leif Ljødal og Hans Halvorsen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Ingen, men parsellen er utstukket i samsvar med den stadfestede reguleringsplanen som gjelder for området.

Av naboer: Parsellen grenser bare til samme dag skylddelte parseller av hovedbølet, samt til regulert veg.

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvit-tighetsfullt og etter beste overbevisning. den N.N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.



1. AREAL Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.
2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Parsellen grenser i nord-nordøstlig retning til tomt nr. 6 med Q-R er 19,98 m og til tomt nr. 8 med R-S er 8,00 m. I øst-sydøstlig retning til tomt nr. 29 med S-e er 31,50 m. I syd-sydvestlig retning til reg.veg med e-d er 28,45 m. I vest-nordvestlig retning til tomt nr. 25 med d-Q er 31,97 m. Grensemerker: 20 mm kamstål.
- Det stiftes ikke nytt fellesskap ved delingen.
- Parsellens areal: 895 m².

Parsellen skal anvendes til:²⁾ Byggetomt.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,00 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ Tomt nr. 27.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssejefens kontor skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Leif Jødal Hans Halvorsen

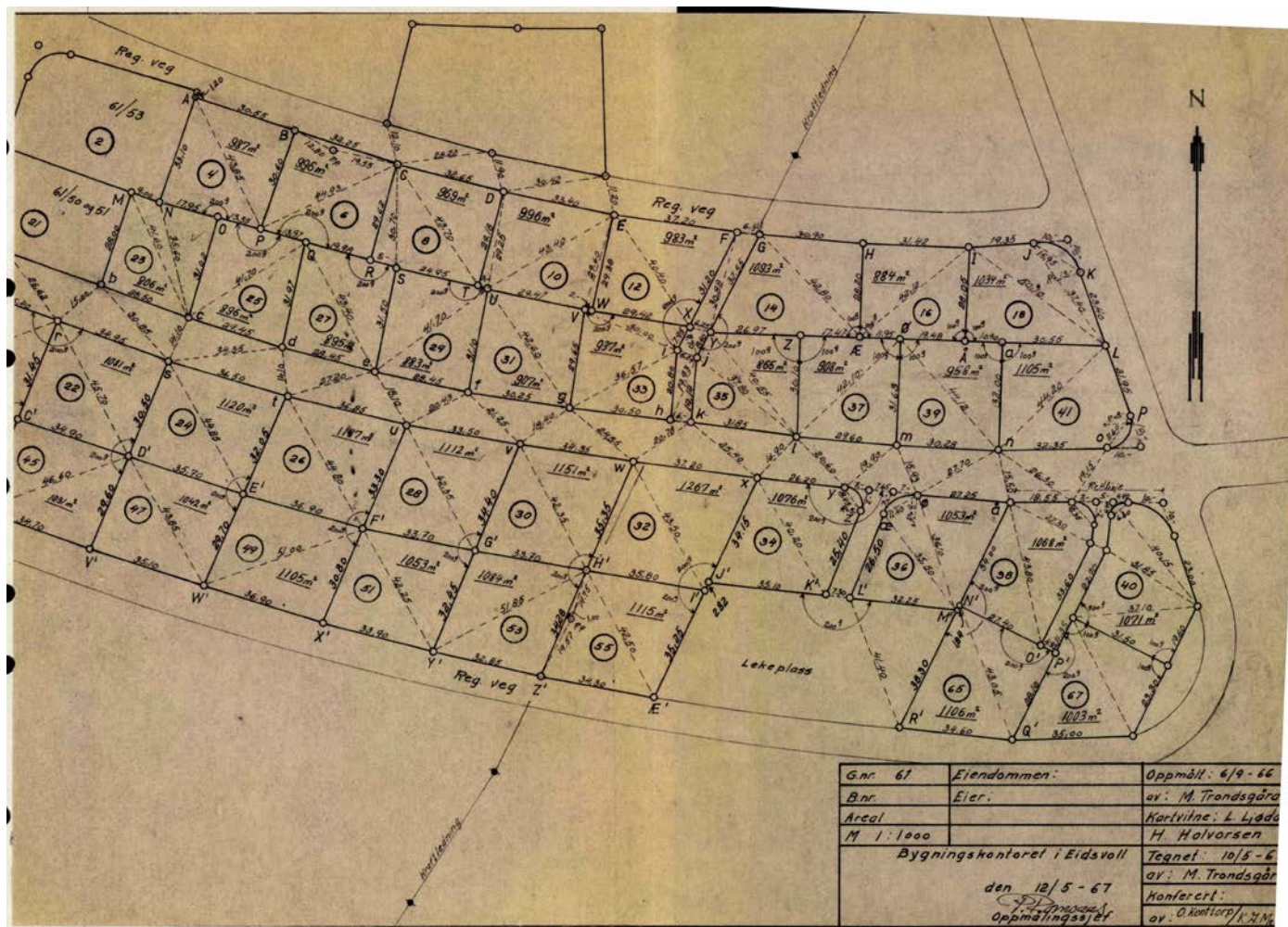
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

P. Romsaas

1) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

2) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

3) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



Går tiljordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

.....
.....

.....den 19.....

.....
formann......
sekretær.

Går tillandbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

.....den 19.....

.....
formann......
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 61 b.nr. 65

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Eidsvoll, den 17.12.1969.

Journalnr.

Ferdigbefaring den 8.12.1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Vestvang, Eidsvoll. Eiendommen Tomt nr. 27 g.nr. 61 b.nr. 65.
Arbeidets art nybygg.
Bygningens art enebolig av tre, Fjogstad type 3.
Byggherre Arne Bråten, Eidsvoll.
Byggemelder - " -
Ansvarshavende Sverre Nielsen, Råholt.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn i samsvar med gjeldende Bygningslov.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter ikke kjeller.

Bygningsgebyr kr. 200.- er betalt den, 20/12-69.



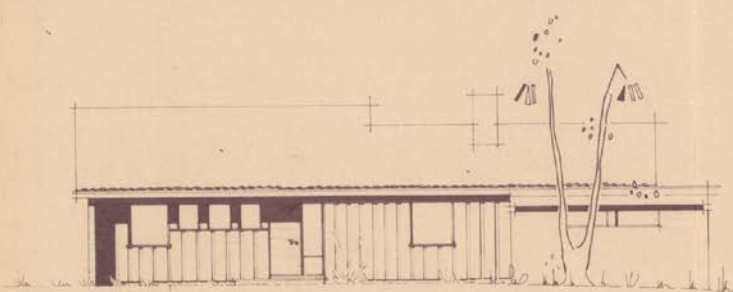
Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.





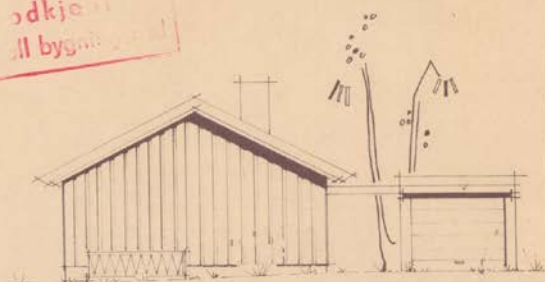
FASADE (C) MOT.



FASADE (A) MOT.

odkjet
all bygning

TYPE 7



FASADE (B) MOT.



FASADE (D) MOT. REVIDERT 9-1-68.(KJELLER)
LEIF MUNDAL.

HYGGELEVERANDØREN
TELEFON SLØTTA 4112 - 4113 - 4114

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFF LOV NR 11 AV 27-12-22 OG LOV NR 2 AV 12-5-1951

BRØDRENE FJØGSTAD A/S	M 1:100	BYGGHERRE
SANDNES	TEGN. NR. 1	
	9.7.66	8.10.75.0 15

Knut Skrolsvik.

↓ Grunse
170.



Garasje.

→ 150 ←

→ 1. m. ←

Hus nr 16.

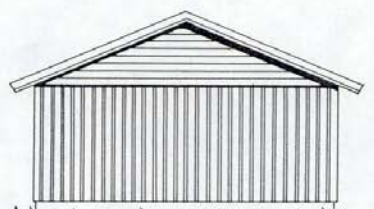
Grn. 61 brn 65

Dunkelg. ring.

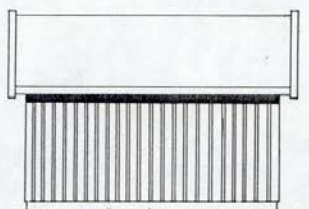
Verkeangneim.

Kristian Grasma.

Grunse.



VEST

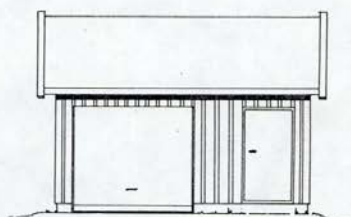


NORD



ØST

6000



SØR

5000

Byggherre Arne Bräthen

GARASJE

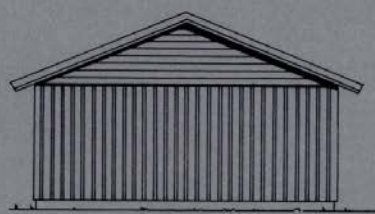
Gr.nr 61 br.nr 65

FASADER

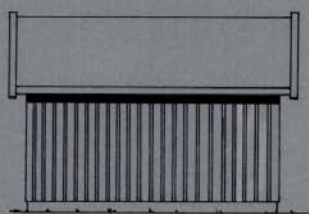
MÅL: 1/100

DAL 21.03.88

F. HALVORSEN



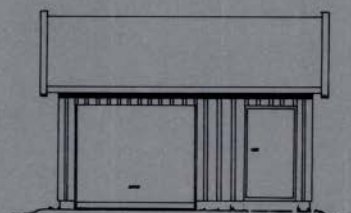
VEST



NORD



ØST



SØR

Byggherre Arne Bråthen

GARASJE

Gr.nr 61 br.nr 65

FASADER

MÅL : 1/100

DAL 21.03.88

F. HALVORSEN

Nabolagsprofil

Vestvangvegen 16 - Nabolaget Vestvang/Holstangen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vestvang Linje 430, 433, 445, 447	3 min 0.3 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	5 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	21 min

Skoler

Ås skole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	14 min 1.3 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 390 elever, 18 klasser	8 min 5.2 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	9 min 6.2 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	10 min 5.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	22 min

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

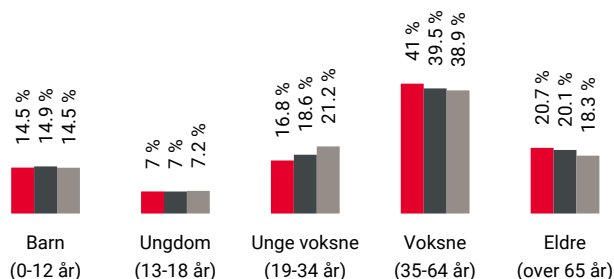
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestvang/Holstangen	1 076	478
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mork barnehage (1-5 år) 100 barn	14 min 1.2 km
Brensmork barnehage (1-5 år) 60 barn	15 min 1.4 km
Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år) 47 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Hammerås PostNord	13 min 1.2 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	7 min 4.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

	Myhrer stadion	13 min
	Ballspill, fotball	1.2 km
	Ås Skole	13 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.2 km
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	7 min
	MOVA Eidsvoll	9 min

Boligmasse



72% enebolig
20% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

14 min



Vitusapotek Eidsvoll

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
36% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



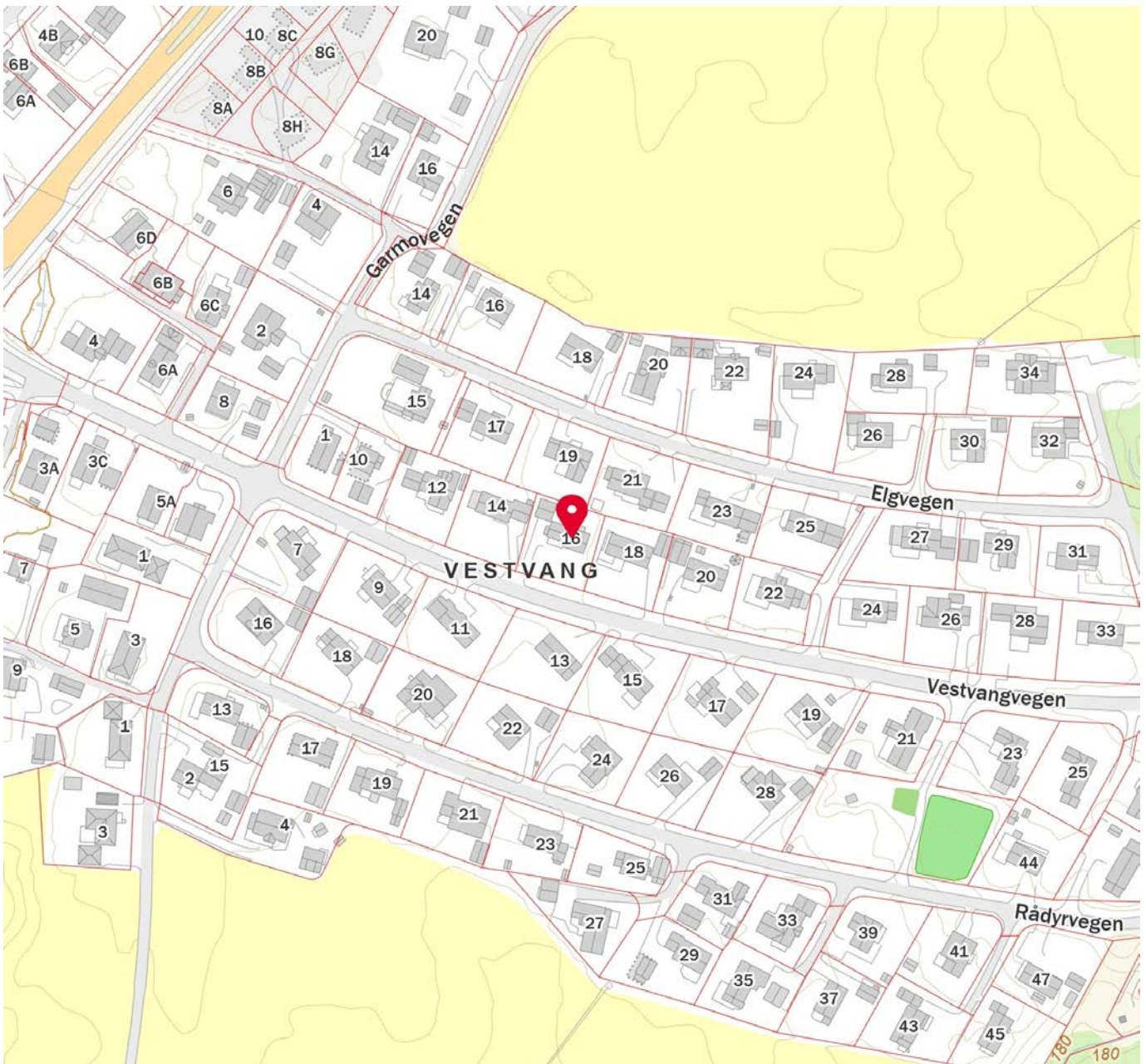
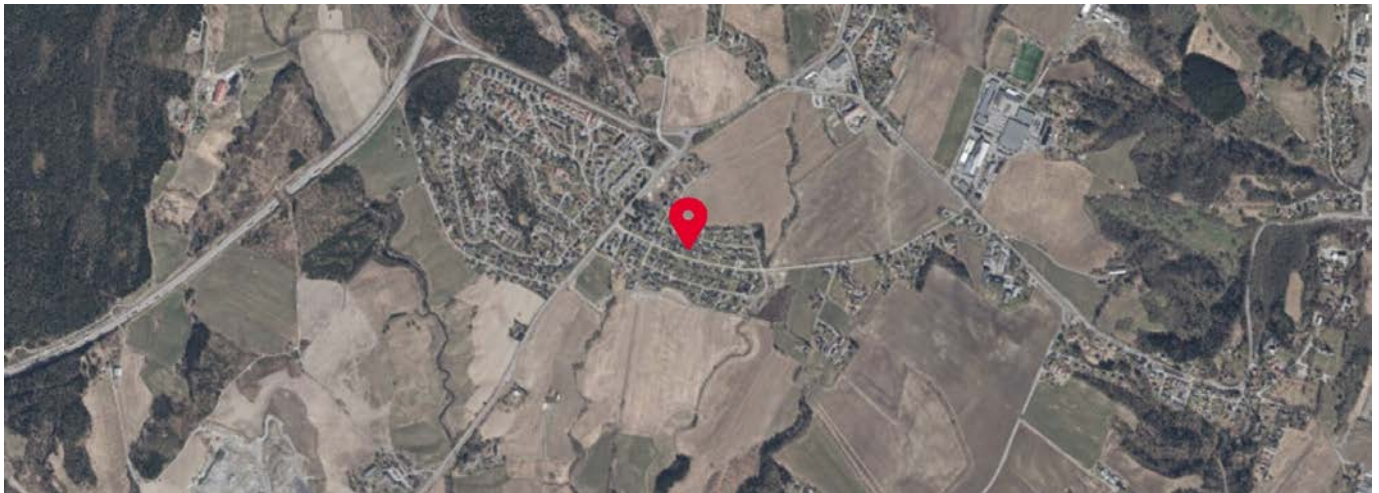
0%

43%

Vestvang/Holstangen
 Eidsvoll
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Vestvangvegen 16
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Lie

Oppdragsnummer:

Telefon: 413 95 630
E-post: stian.lie@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 viderefremidlet 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