

aktiv.



Brennlia 20 A, B og C, 2080 EIDSVOLL

**Innholdsrik enebolig med 2
godkjente utleiedeler, garasje og
romslig hage - attraktiv og
barnevennlig beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692

E-post ann.kristin.hoset@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 147 640,-
Total ink omk.: Kr 5 997 640,-
Selger: Silje Furuseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 207/226 kvm
Tomtstr.: 961.8 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 224
Oppdragsnr.: 1208260084

Innholdsrik enebolig med 2 godkjente utleiedeler, garasje og romslig hage!

Velkommen til Brennlia 20!

En innholdsrik enebolig med to godkjente utleiedeler (flermannsbolig). Hoveddel inneholder gang med garderobeløsning, flott og nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, lys stue med varmepumpe og vedovn, tre soverom, flislagt bad med gulvvarme og walk-in closet.

Utgang til stor terrasse på ca 41 kvm og flott hage med plen og utebod.

I leilighet c er det stue/kjøkken, soverom og bad.
I leilighet b er det stue/kjøkken, soverom, bad, gang og bod.

Parkering i tilhørende garasje og på egen eiendom.

Boligen ligger fint til i rolig og barnevennlig område, ca 5 min fra Sundet, sentrum i Eidsvoll. I Eidsvoll er det skoler i alle trinn, barnehager, dagligvare, treningssenter, apotek, m.m. Det er gode kollektivtilbud med tog og buss til bla. Oslo, OSL Gardermoen og Hamar.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	23
Om eiendommen	28
Nabolagsprofil	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	80
Energiattest	86
Forbrukerinformasjon	118
Budskjema	119



Stort og moderne kjøkken fra 2025 med mye skap- og benkeplass, samt pene gullfargede detaljer.



Det er integrerte hvitevarer i kjøkkenet, herunder stekeovn, microovn, platetopp, oppvaskmaskin og



Utenfor kjøkkenet er det god plass til spisestue.



Velkommen til Brennlia 20 A , B og C!
En innholdsrik eneboligeiendom med
hoveddel og to utleiedeler.



Lys og hyggelig stue.





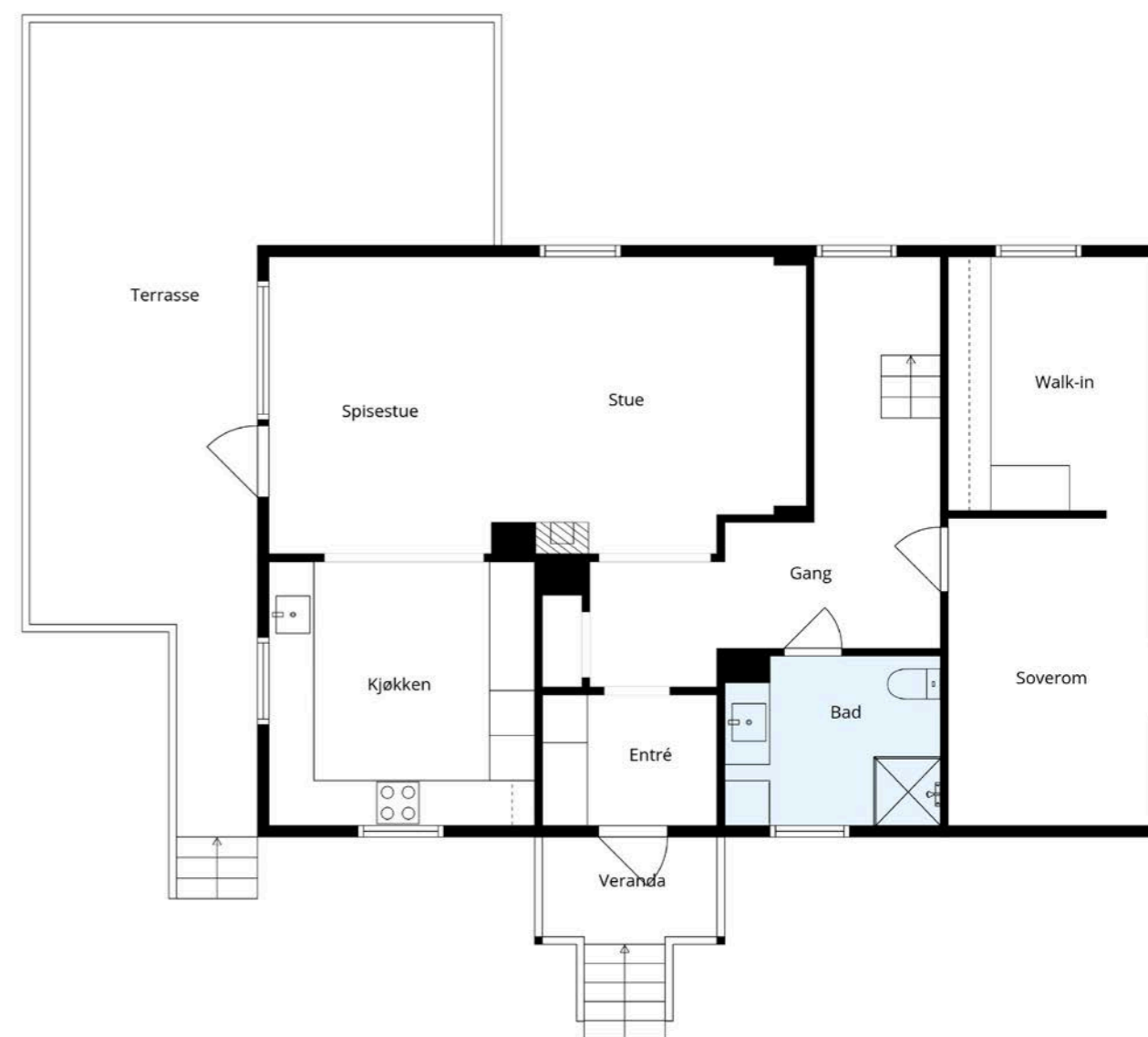






Plantegning

1. etasje

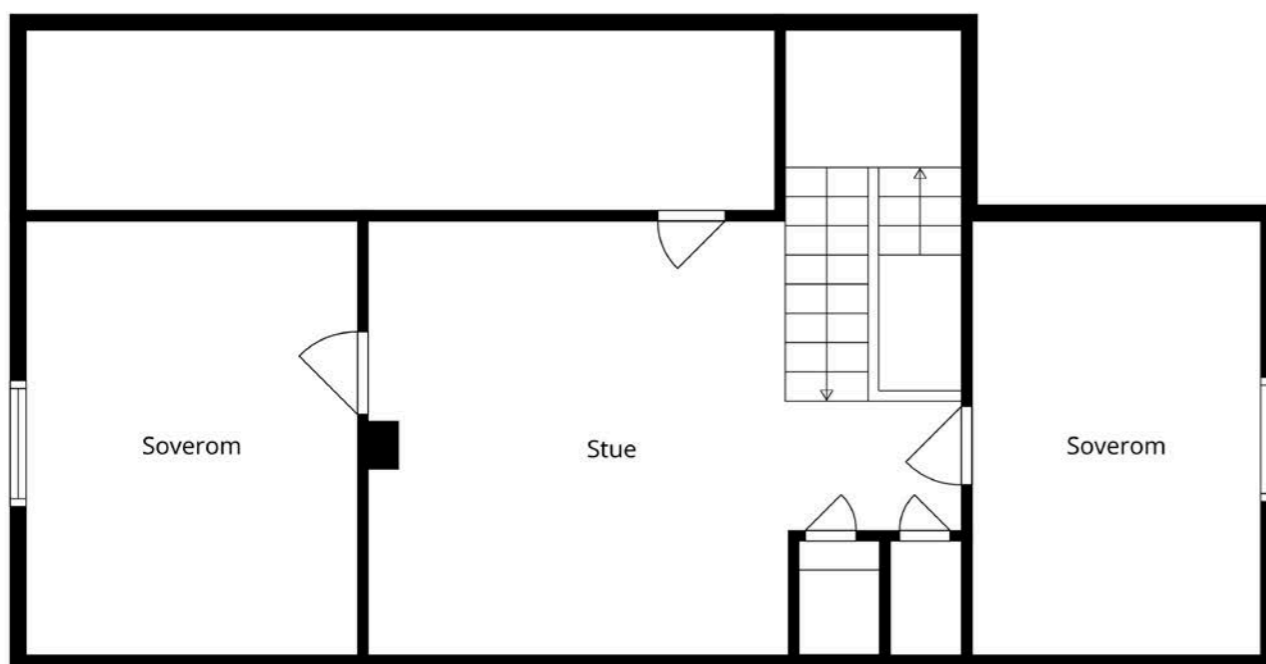


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

Plantegning

2. etasje



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

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

U. etasje



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

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



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 226 kvm

TBA: 53 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 33 51 kvm Leilighet c: Stue/kjøkken, bad og soverom. Leilighet b: Stue/kjøkken, entre, bod, bad og soverom.1. etasje

BRA-i: 92 kvm Stue, kjøkken, entre, gang, bad, soverom og walk-in closet.

2. etasje

BRA-i: 31 kvm Trapperom/stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

12 kvm To plattinger utenfor utleieenheterne.1.

etasje

41 kvm Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde underetasje: 2,28 m.

Takhøyde 1. etasje: 2,36 m.

Takhøyde loftetasje: 2,25 m.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

961.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er delvis skrånende. Romslig tomt som har pent opparbeidet hage med plen og hekk. Stor gruset gårdsplass med gode biloppstillingsmuligheter.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på Finnbråtan i Eidsvoll kommune, med skog og mark like ved. Nærområdet består hovedsakelig av eneboliger og spredt boligbebyggelse.

Det er ca 3 km til sentrum, Sundet med den kommunale administrasjonen. Sundet er et sjarmerende sentrum som ligger flott og idyllisk til langs Vorma, og blant annet tilbyr fasiliteter som treningssenter, frisørsalonger, kino, teater, konsertlokal, legesenter, tannleger, apotek, vinmonopol, dagligvarebutikker og kafèer.

Eidsvoll har mye å by på når det gjelder tur- og friluftsmuligheter både sommer og vinter. I nærområdet er det flere fine turområder i blant annet Finnkollen, Gullverket, Åsleia og til Mistberget. I nærområdet finner du bla. Vidttjernet, badeplass ved Fløyta, Søndre Holsjøen og gullgruvene. Det er et flott aktivitetsområde i Finnkollen med bla. 2,8 lysløype, frisbeebane, fotballbane og BMX-bane, m.m.

For øvrig flotte skogsveier for de som liker å sykle, elver og vann, mye bær og sopp i skogen og muligheter for jakt og fiske. Det er også flotte fiske-

og båtmuligheter i Vorma og opp i Mjøsa.

Til Råholt er det ca 12,5 km. Her er det Thon kjøpesenter med butikker, bank, apotek, legesenter, tannlege, frisør, etc. På Råholt er det også en svømme- og idrettshall og flere treningssenter. Råholt bad har et godt og variert tilbud til både mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier.

Reiser du til Jessheim er det i tillegg Ullensaker kulturhus. Her tilbys det kino, teater og konserter. I tillegg har du der Thon senter Jessheim som for tiden er et av Norges største med ca 140 butikker og spisesteder.

Fra Eidsvoll er det 4-felts motorveg hele vegen inn til Oslo og Gardermoen. Med bil tar det ca 50 min til Oslo og ca 25 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

For mer info se www.eidsvoll.kommune.no.

Adkomst

Følg E6 til avkjøring Eidsvoll. Kjør Riksveg 181 over Vorma mot Eidsvoll sentrum. Hold rett frem på Fv181 (Nesvegen) og videre til venstre på 177 (Odalsvegen) etter rundkjøringen. Etter ca 2 km ta til venstre inn Brennlia. Følg Brennlia oppover, og boligen ligger snart på din venstre hånd.

Boligen vil være merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde hovedsakelig bestående av frittliggende boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen hører til Vilberg barne- og ungdomsskoler, som begge ligger ca 3 km unna. Det

ble åpnet ny barneskole på Vilberg i august 2025. På Vilberg er også Eidsvoll videregående skole og Eidsvollhallen. Det er et godt utvalg av barnehager i kommunen.

Skolekrets

Vilberg skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Det går buss fra bussholdeplassen "Brennlia" i Odalsvegen. Buss nr. 442 har flere avganger fra Brennlia til bla. Eidsvoll stasjon. Se ruter.no for rutetider.

Det tar ca 6 minutter å kjøre til Eidsvoll stasjon. Her er det ofte togavganger til/fra Hamar, Oslo og Oslo lufthavn Gardermoen. Reisetid til Gardermoen er ca 11 minutter og til Oslo er ca 35 minutter. Lokaltoget til Eidsvoll Verk tar ca 5 minutter.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen (flermannsboligen) er oppført i 1989 over tre plan og er bygget i trekonstruksjoner, som var en vanlig byggemetode på den tiden. Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling og løsmasser. Grunnmuren og de bærende konstruksjonene er utført i lettklinkerblokker med utvendig puss. Dreneringen er fra byggeåret 1989.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig stående bordkledning og trepanel.

Taket har en saltaksform og er tekket med pappshingel. Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre. Renner, nedløp og beslag er laget av hvitt lakkert metall.

Etasjeskillerne er konstruert av trebjelkelag, med støpt betong i underetasjen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdører i laminert utførelse. Hovedytterdøren er malt, og balkongdøren er i tre med 2-lags glass.

Eiendommen har terrasser bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord, hvorav en har et terrassegulv av kompositt.

Garasje: Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar skade, men økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold over tid. Alderen indikerer at taktekking bør følges opp med jevnlig kontroll.

Tiltak som bør iverksettes: Ingen akutte tiltak. Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på renner/nedløp/beslag. Det er observert malingsavflassing på beslag/takrenner. Det er registrert malingsavflassing på beslag og takrenner. Dette øker risikoen for korrosjon og lekkasjer. Det anbefales vedlikehold med rengjøring, rustbehandling og ny overflatebehandling for å sikre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak: Alder. Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner. Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak: Skrap bort løs maling og rust. Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling. Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

Veggkonstruksjon

Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterede tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak: Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelser bør utskifting av skadede bord vurderes. Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

Takkonstruksjon/Loft

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales en utvidet byggteknisk kontroll av loftets konstruksjon for å

vurdere behov for forebyggende vedlikehold.

Vinduer

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklime og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn. Tiltak: Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Vinduer - Hybler

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklime og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn. Tiltak: Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon. Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Dører - Hybler

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer

har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Innvendige dører - Hybler

Eldre dører med noe elde og slitasje. Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Ytterdør

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Dette som følge av at tetningslisten stedvis mangler. Konsekvens/tiltak: Tetningslist må monteres der det mangler.

Balkongdør

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklime og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette. Tiltak: Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort. Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon,

spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje. Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

Terrasser - Hybler

Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold. Konsekvens/tiltak: Aldersrelatert forhold. Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen. Tiltak: Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

Hovedterrasse

Det er registrert råteskader i rekkverksstolper på terrassen. Råte oppstår som følge av langvarig fuktpåvirkning og innebærer at trevirket er nedbrutt og ikke lenger har opprinnelig styrke og motstandsevne.

Konsekvens/tiltak: Råteskader i rekkverksstolper kan føre til redusert styrke og stabilitet i rekkverket. Dette kan svekke rekkverkets funksjon som fallsikring og medføre økt risiko ved bruk av terrassen.

Tiltak som bør iverksettes: Skadde rekkverksstolper bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet i rekkverket. Tiltakene bør utføres slik at rekkverket igjen fungerer etter sin hensikt.

Overflater - Hybler

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflatene i boligen har ukjent alder. Gulvflatene består av laminat, mens boden har betongdekke. Vegger og tak er malte. Det er registrert avvik i form av laminatgulv som sprekker opp i skjøtene og har mindre hakk og skader.

Enkelte taklister er løse, og veggoverflater fremstår slitte. Disse forholdene medfører redusert estetisk kvalitet og kan gi økt risiko for fuktinntrengning ved rengjøring av gulv. Løse taklister utgjør primært et estetisk problem, men kan falle ned og forårsake mindre skader. Slitte vegger og gulv påvirker helhetsinntrykket og kan redusere verdien ved salg eller utleie. Dersom tiltak utsettes, kan skadene forverres, noe som vil kreve mer omfattende utskifting og vedlikehold på et senere tidspunkt. Konsekvens/tiltak: Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak: Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler). Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon. Oppgradering til dagens standard ved behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Alder på pipe. Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekke-dannelser og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset.

Tiltak: Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

Rom Under Terreng

Innvendig utforede vegger i rom under terreng

regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utføringen uten destruktive inngrep. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold. Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklimate og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade. Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt gyldig dokumentasjon som bekrefter at arbeidet på badet er utført fagmessig og i samsvar med gjeldende forskrifter på tidspunktet for etableringen.

Konsekvens/tiltak: Dersom mulig, anbefales det å innhente dokumentasjon på utførelsen. Hvis dette ikke lar seg gjøre, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av fagkyndig.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter

Konsekvens: Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid. Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging. Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak: Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg. Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

Hybbel C - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

En samlet vurdering av kjøkkenet tilsier at den forventede bruksslitasjen er oversteget. Konsekvens/tiltak: Om dette er tilstrekkelig, anbefales det å overflatebehandle innredningen. Det kan likevel ikke utelukkes at innredningen må skiftes for å lukke avviket.

Hybbel C - Stue/kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer. Ventilasjonsanlegget er fra år byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak: Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter. Konsekvens: Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid. Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging. Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak: Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg. Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

Hybel B - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
En samlet vurdering av kjøkkenet tilsier at den forventede bruksslitasjen er oversteget.
Konsekvens/tiltak: Kjøkkeninnredningen opprettholder sin funksjon, men det vil være naturlig å skifte kjøkkeninnredningen ved et eierskifte.

Hybel B - Stue/kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringssdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer. Ventilasjonsanlegget er fra år byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.
Konsekvens/tiltak: Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklima og komfort negativt.
Tiltak: Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbytte og kontroll av motor og styring. Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard. Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Alder. Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner. Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd. Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget. Utfør tilstandskontroll, for

eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig. Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid. Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig. Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

Varmtvannstank - Hybel C og Hybel B
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risiko for skade og sikre normal funksjon. Kontroll av sikkerhetsventil og tilkoblinger bør også utføres.
El-tilkobling:
Konsekvens: Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare. Tiltak: Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Aldersslitasje kan medføre redusert dreneringsevne, økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller, samt skader på tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi fuktproblemer og behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår.
Tiltak som bør iverksettes: Det anbefales å vurdere tilstandskontroll av dreneringen. Ved tegn til svekket funksjon eller fuktinntrenging bør dreneringssystemet skiftes ut for å oppnå forskriftsmessig beskyttelse.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har høy alder, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvens/tiltak: Aldersslitasje kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan gi kostbare utbedringer.
Tiltak som bør iverksettes: Det anbefales tilstandskontroll av grunnmuren, spesielt med hensyn til fukt og eventuelle riss. Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, økt fuktbelastning og risiko for inntrenging i konstruksjonen. Over tid kan dette gi skader på grunnmur og kjeller, samt økt risiko for mugg og råte.
Tiltak som bør iverksettes: Terrenget bør justeres

slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmur i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære oppfylling eller omlegging av masser.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Aldersslitasje gir økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd. Skader på vann- eller avløpsledninger kan medføre vannskader, driftsproblemer og kostbare reparasjoner.
Tiltak som bør iverksettes: Det anbefales tilstandskontroll av ledningene, for eksempel ved trykktesting eller kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller korrosjon.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

Hybel C og Hybel B- Bad - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt

kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak: Badet er i en slik tilstand at det krever totalrenovering for å tilfredsstille dagens byggt tekniske krav. Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder. Det er nødvendig å oppgradere både overflater og tekniske installasjoner for å sikre at badet oppfyller kravene til fuktsikring, vanntetthet og ventilasjon, slik som angitt i TEK17 (Byggt teknisk forskrift), særlig kapittel 13 som omhandler krav til våtrom. For å oppnå en tilfredsstillende og forskriftsmessig standard, anbefales en fullstendig renovering i tråd med TEK17."

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak:

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

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men

det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lovlighet:

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

I 1. etasje er det etablert en åpen kjøkken/stueløsning. I underetasjen samsvarer planløsningen med godkjente tegninger. I loftetasjen er det etablert to soverom og en stue, i stedet for det opprinnelige loftsrommet.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 19.05.2026 for ytterligere informasjon. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 3 og 2 (TG3 og TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse av arbeidet: - Byttet temostat på bad, og byttet til dimmer for LED lys i vindfang. - Satt opp ny stikkontakt under vasken for oppvaskmaskin - Oppgradert sikringsskap - Lagt varmekabler i entre. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS.

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

Svar: Ja. To hybeldeler i nederste etasje, som ble

bygget ut av tidligere eier.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Svar: Ja. To hybler i underetasjen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja. Garasje.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Planløsning:

1. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, soverom, bad og walk-in closet.

Loftsetasje: Trapperom/stue og 2 soverom.

Underetasje:

Leilighet c: Stue/kjøkken, bad og soverom.

Leilighet b: Entre, stue/kjøkken, bad, bod og soverom.

Kort fortalt:

- Innholdsrik enebolig med to utleiedeler i underetasjen.

- Gang/entre med fin garderobeløsning.

- Flott og moderne kjøkken fra 2025 med mye skap- og benkeplass.

- Integrerte hvitevarer i kjøkken.

- Lys og hyggelig stue med både vedovn og varmpumpe.

- Hovedsoverom i 1. etasje med stort walk-in closet.

- To soverom i loftsetasjen.

- Fint flislagt bad med gulvvarme.

- Oppgradert deler av el-anlegg (2025).

- Stor terrasse på ca 41 kvm med markiser.

- Leilighet c med stue/kjøkken, soverom og bad.

- Leilighet b med stue/kjøkken, soverom, bad, bod og gang.

- Egne uteplasser med terrasseplattning for hver utleiedel.

- Pent opparbeidet hage med plen og beplantning.

- Gårdsplass med singel og gode

biloppstillingsmuligheter.

- Frittstående garasje.

- Uthus/bod med lagringsmuligheter.

- Meget fin og barnevennlig beliggenhet i Eidsvoll, ikke langt fra Sundet/sentrum.

Standard

Kjøkken i 1. etasje:

Stort og flott kjøkken med mye skap- og benkeplass, og innredning fra 2025. Kjøkkenet har mørke, glatte fronter og benkeplate av stein. Det er integrerte hvitevarer i kjøkkenet som medfølger i handelen, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, microovn og stekeovn. Frysenskap medfølger ikke i handelen. Det er montert komfyrvakt.

Bad 1. etasje

Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne med innfellbare vegger og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte med tilluft fra dør.

Kjøkken leilighet C

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap og komfyr er på kjøkkenet. Hvitevarer i kjøkken i leilighet c medfølger.

Kjøkken leilighet B

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin er på kjøkkenet. Hvitevarer i kjøkken i leilighet b medfølger.

Bad leilighet C

Badet har belegg på gulv og trepanel på vegger, med innvendig malt tak. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Bad leilighet B

Badet har belegg på gulv og tapet på innvendige vegger. Taket har panel. Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegg. Fliser på bad i 1. etg.
Vegger: Trepanel, malte plater og malte flater. Fliser på baderomsvegger i 1. etasje.
Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: En varmtvannstank på 120 liter

og en på ca 200 liter.

- Varmepumpe: Det er installert 2 varmpumper.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- 1. etasje er overflateoppusset.
- Ny kjøkkeninnredning fra 2025.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Parkering i tilhørende frittstående garasje og for øvrig på egen eiendom.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Selger opplyser at det er eget sikringskap og vannmåler i leilighet C

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med panelovner og varmpumpe i leilighet b og stuen i hoveddelen. Det er vedfyring i leilighet b og hoveddel, og badet i 1. etasje har elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen

(målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 850 000

Omkostninger kjøper

5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

146 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

147 640 (Omkostninger totalt)

164 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
167 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 997 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 014 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 017 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 47 964 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Oppgitt sum som er stipulert for 2026 er ca kr 35.000,-.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. I 2025 ble det fakturert kr. 47.964,- i kommunale avgifter på denne eiendommen.

Alle summene er oppgitt fra Eidsvoll kommune.

Eiendomsskatt

Kr 3 855 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 209 506 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 838 022 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, tv/internett, forsikringer, m.m.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 224 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/15/224:
21.08.1989 - Dokumentnr: 8995 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

30.05.1989 - Dokumentnr: 5468 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:15 Bnr:130

01.01.2020 - Dokumentnr: 1137495 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:15 Bnr:224

01.01.2024 - Dokumentnr: 220103 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:15 Bnr:224

Heftelsene omhandler rett for Televerket til å anlegge og drifte ledninger inn til og over eiendommen, plikt for eier til å tilkoble overvannsledning ved krav, gjensidig rett i boligfeltet til å vedlikeholde stikkledninger over tilstøtende tomt og frem til hovedledningen og felles ansvar/kostander for anlegg til stikkledninger, m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig datert 21.12.1990. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1. Utvendig trapp må monteres.
2. Trapp med mer enn 2 opptrinn skal ha rekkverk.
3. Terrassedør må holdes forsvarlig stengt til terrasse er ferdigbygget.
4. Vinduer i kjeller må pusses/listes inn.
5. Pipe må monteres, og føres 80 cm over møne.
6. Det må planeres rundt huset med fall minst 1:50 2m ut fra muren.
7. Stikkrenne under innkjøring må anlegges slik at vann i vegggrøft ikke blir stengt.
8. Gårdsplass må opparbeides med to biloppstillingsplasser, samt snuplass på egen grunn.
9. Oppholdsrom i kjeller må kles/isoleres i henhold til byggeforskriftenes krav til varmeisolering.

10. Innvendig trapp må monteres.
11. Røykvarsler og slokningsutstyr må monteres i henhold til byggeforskriftens krav til varmeisolering.

Megler kjenner ikke til om alle arbeidene over er fullført.

Loftsetasjen er innredet med to soverom og stue, som avviker fra opprinnelig byggetegning som viser et loftsrom. Innredet er gjort i ettertid, og det er ikke fremlagt tegninger som viser dagens planløsning. Kjøper påtar seg risiko for bruk av rommene.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av bolig datert 05.09.2012. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Søknad om oppføring av tak og vegg på eksisterende veranda (BRA 12 kvm) er innvilget av kommunen 22.11.2010. Følger reguleringsplan Brennhagen, datert 12.05.1987.

Det foreligger godkjent byggetegning for garasje,

datert 11.03.1992 og godkjent byggetegning for boligen, datert 22.05.1989.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
21.12.1990.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig veg. Det er privat avkjørsel til eiendommen fra denne.

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

Det er registrert en vannmåler i kommunen med målnummer 8SEN0120748871. Forbruk for 2025 var på 127 kubikk, datert 15.10.2025.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i eldre reguleringsplan for Brennhagen (ID: 023706500), ikrafttredelse 29.06.1987.

Eiendommene er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 (ID: 0237202001), ikrafttredelse 13.04.2021. Grenser inntil eiendom som er regulert til boligbebyggelse på alle kanter.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie
Eiendommen består av 3 selvstendige boenheter.

To leiligheter i underetasjen av boligen kan leies ut, evt alle tre enheter om ønskelig.

Selger opplyser at hun har kr 17.500 i leieinntekter pr mnd på de to leiligheten i underetasjen. Vi anbefaler å sjekke med en utleiemegler hva man kan forvente å få i leieinntekter på enhetene.

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

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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

inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 19.05.2026

Egenerklæringsskjema, datert 19.05.2026

Kommunal info, datert 17.04.2026

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34.800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.235,-. Utleggene omfatter foto, tinglysningsgebyr og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,
organisasjonsnummer 981129792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

20.05.2026

Nabolagsprofil

Brennli 20A

Offentlig transport

🚏 Brennli	4 min 🚶
Linje 121, 442, 444	0.3 km
🚏 Eidsvoll stasjon	7 min 🚶
Linje RE10, RE11, R12, R13	4.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	30 min 🚶

Skoler

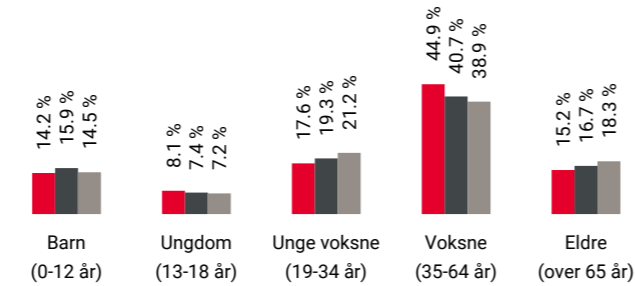
Vilberg skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
377 elever, 21 klasser	3.1 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
365 elever, 18 klasser	3.1 km
Eidsvoll videregående skole	6 min 🚶
700 elever	3.1 km
Nes videregående skole	32 min 🚶
600 elever, 39 klasser	29.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Aldersfordeling



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

Barnehager

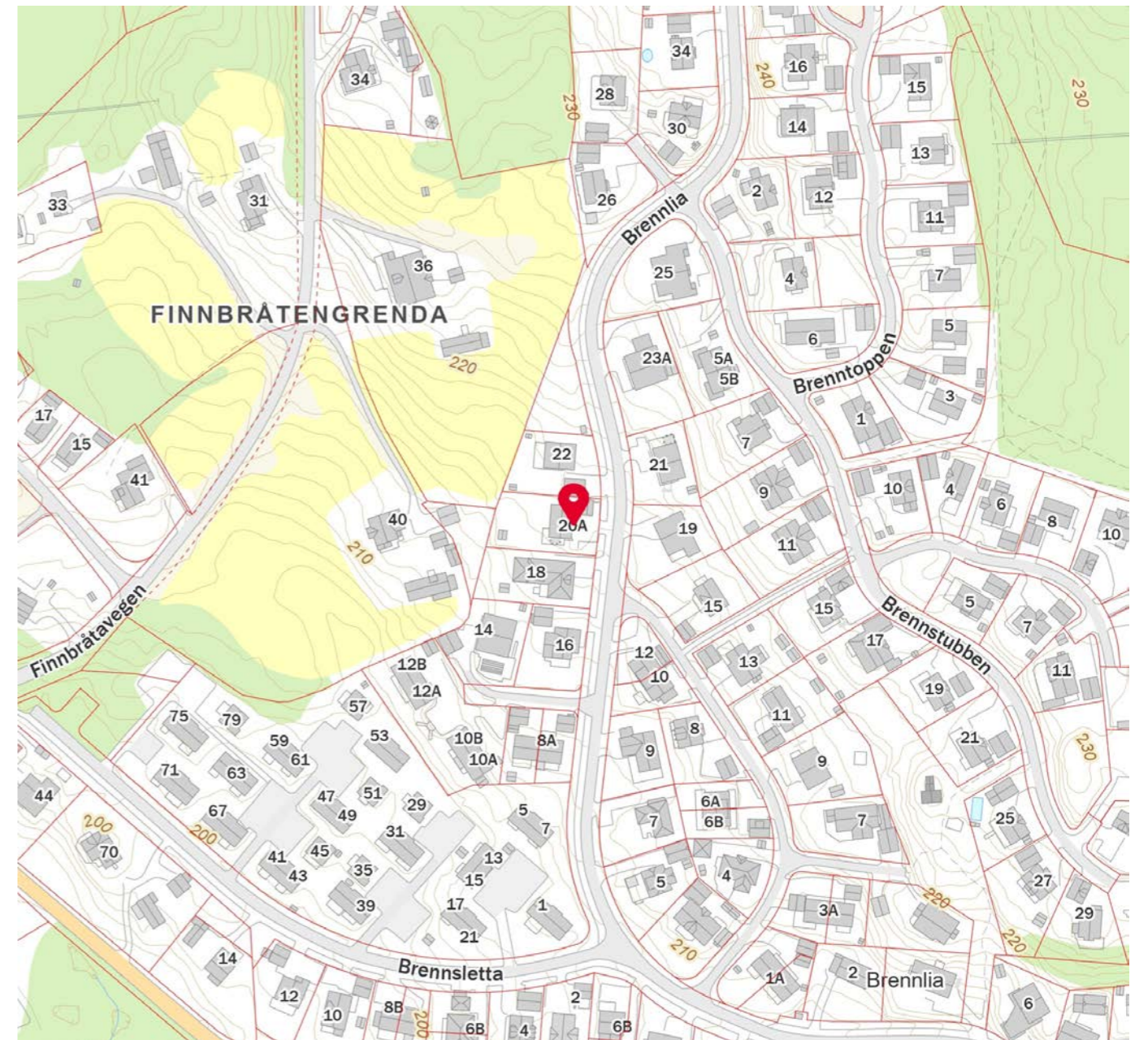
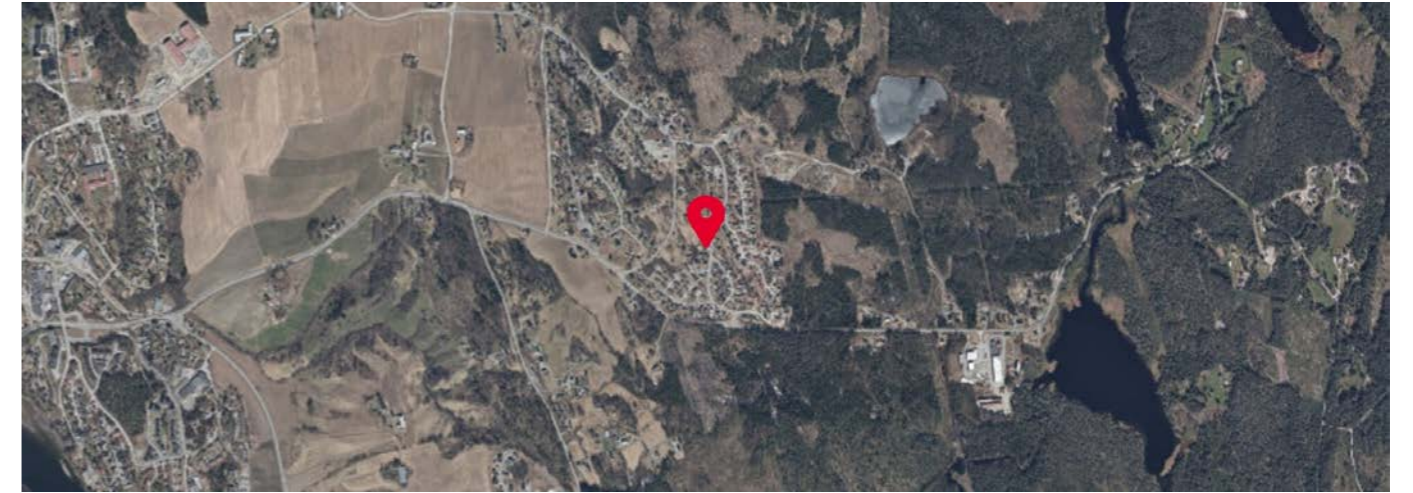
Knausen Fus barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
81 barn	3.4 km
Vilberg barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
89 barn	3.3 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbgh. (0-5 ...)	7 min 🚶
38 barn	4.6 km

Dagligvare





Coop Extra Eidsvoll	5 min 🚶
PostNord	3 km
Rema 1000 Eidsvoll	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.2 km

Sport

🏃 Finnkollen idrettsanlegg - ballslette	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🏃 Vilberg skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	3.1 km
🏃 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	5 min 🚶
🏃 MOVA Eidsvoll	16 min 🚶




Tilstandsrapport

 Enebolig
 Brennlia 20A , 2080 EIDSVOLL
 EIDSVOLL kommune
 # gnr. 15, bnr. 224

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 207 m²



Rapportansvarlig



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

Befaringsdato: 19.05.2026 Rapportdato: 19.05.2026 Oppdragsnr.: 21739-2052 Eiendomsverdi ref nr: GU6019

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan fra 1989. Underetasjen består av to utleiedeler.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Bod/ lekestue er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner, nedløp og beslag av hvitt lakkert metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Hele loftet er ikke besiktiget da deler er gjenbygget.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i laminert utførelse.

Bygningen har malt hovedytterdør.

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

Terrassene er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og kompositt terrassegulv.

Trerekkeret er målt til 86cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i underetasje.

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

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av loftstuen måles det et totalt avvik i rommet på 3mm, og 1mm over en avstand på 2 meter.

Boligen har elementpipe.

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i hybel c. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

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

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft fra dør.

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

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og trepanel på vegger. Innvendig malt tak.

Det er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Det er kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I 1. etasje er det etablert en åpen kjøkkenstueløsning.

I underetasjen samsvarer planløsningen med godkjente tegninger.

I loftetasjen er det etablert to soverom og en stue, i stedet for det opprinnelige loftsrommet.

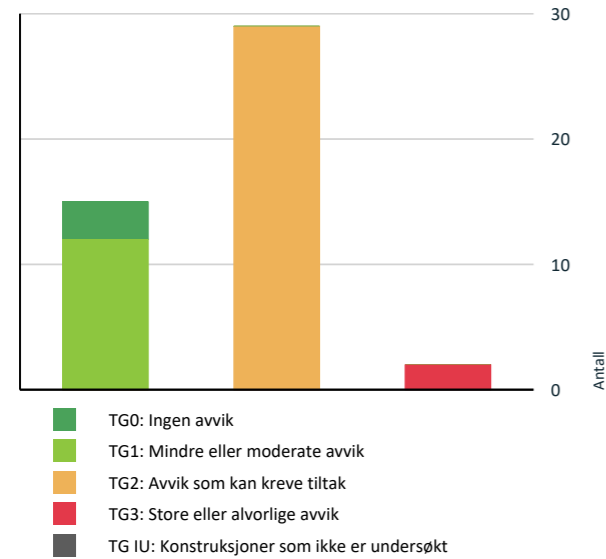
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

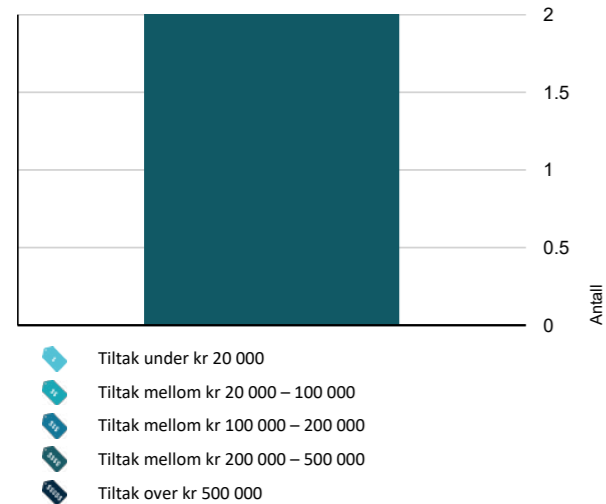
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Hybbel C > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Hybel B > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - Hybler [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - Hybler [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasser - Hybler [Gå til side](#)
- Utvendig > Hovedterrasse [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - Hybler [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører - Hybler [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel C [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel B [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hybbel C > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hybel C > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hybel B > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Hybel B > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1989

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Ingen umiddelbar skade, men økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold over tid. Alderen indikerer at takteking bør følges opp med jevnlig kontroll.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen akutte tiltak. Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser.

TC 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av hvitt lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er observert malingsavflassing på beslag/takrenner. Det er registrert malingsavflassing på beslag og takrenner. Dette øker risikoen for korrosjon og lekkasjer. Det anbefales vedlikehold med rengjøring, rustbehandling og ny overflatebehandling for å sikre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner.

Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

Tiltak:

Skrap bort løs maling og rust.

Påfør egnet korrosjonsbeskyttelse og maling.

Kontroller samtidig tetthet i skjøter og overganger.

TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid. Kledningen er fra byggeåret viser tydelige aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørking av treverket over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Dersom tilstanden forverres, kan det føre til råte og forkortet levetid på veggkonstruksjonen.

Tiltak:

Overflatebehandling med maling eller beis for å gjenopprette beskyttelse. Ved omfattende sprekkdannelse bør utskifting av skadede bord vurderes.

Kontroll av underliggende konstruksjon anbefales.

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Hele loftet er ikke besiktiget da deler er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

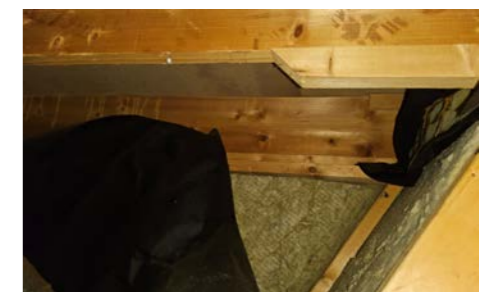
- Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en utvidet byggt teknisk kontroll av loftets konstruksjon for å vurdere behov for forebyggende vedlikehold.



TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Vinduer - Hybler

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører - Hybler

Beskrivelse

Ytterdører i laminert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 2 Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dette som følge av at tetningslisten stedvis mangler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tetningslist må monteres der det mangler.

TG 2 Balkongdør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontroller ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 2 Terrasser - Hybler

Beskrivelse

Terrassene er bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aldersrelatert forhold.

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

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

TG 2 Hovedterrasse

Beskrivelse

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og kompositt terrassegulv.
Trekkverket er målt til 86cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert råteskader i rekkverksstolper på terrassen. Råte oppstår som følge av langvarig fuktpåvirkning og innebærer at treverket er nedbrutt og ikke lenger har opprinnelig styrke og motstandsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket

Råteskader i rekkverksstolper kan føre til redusert styrke og stabilitet i rekkverket. Dette kan svekke rekkverkets funksjon som fallsikring og medføre økt risiko ved bruk av terrassen.

Tiltak som bør iverksettes

Skadde rekkverksstolper bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet i rekkverket. Tiltakene bør utføres slik at rekkverket igjen fungerer etter sin hensikt.

INNVEDIG

IG 1 Overflater

Beskrivelse

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

IG 2 Overflater - Hybler

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Overflatene i boligen har ukjent alder. Gulvflatene består av laminat, mens boden har betongdekke. Vegger og tak er malte. Det er registrert avvik i form av laminatgulv som sprekker opp i skjøtene og har mindre hakk og skader. Enkelte taklister er løse, og veggoverflater fremstår slitte. Disse forholdene medfører redusert estetisk kvalitet og kan gi økt risiko for fuktinntrengning ved rengjøring av gulv. Løse taklister utgjør primært et estetisk problem, men kan falle ned og forårsake mindre skader. Slitte vegger og gulv påvirker helhetsinntrykket og kan redusere verdien ved salg eller utleie. Dersom tiltak utsettes, kan skadene forverres, noe som vil kreve mer omfattende utskifting og vedlikehold på et senere tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler).
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon.
Oppgradering til dagens standard ved behov.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

IG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i underetasje.

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

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av loftstuen måles det et totalt avvik i rommet på 3mm, og 1mm over en avstand på 2 meter.

IG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder på pipe

Konsekvens:

Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekkdannelse og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

IG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i hybel c. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklime og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fukttekniker. Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene. Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.



IG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

TG 2 Innvendige dører - Hybler

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med noe elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt gyldig dokumentasjon som bekrefter at arbeidet på badet er utført fagmessig og i samsvar med gjeldende forskrifter på tidspunktet for etableringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom mulig, anbefales det å innhente dokumentasjon på utførelsen. Hvis dette ikke lar seg gjøre, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av fagkyndig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

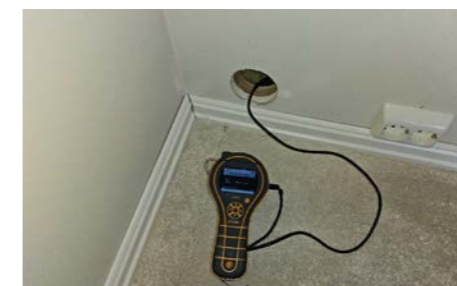
Det er elektrisk styrt vifte med tilluft fra dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



HYBBEL C > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og trepanel på vegger. Innvendig malt tak.
Det er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servanttinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

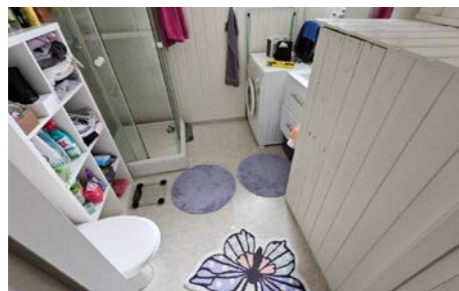
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet er i en slik tilstand at det krever totalrenovering for å tilfredsstillere dagens byggtkniske krav. Det er nødvendig å oppgradere både overflater og tekniske installasjoner for å sikre at badet oppfyller kravene til fuktsikring, vanntetthet og ventilasjon, slik som angitt i TEK17 (Byggtknisk forskrift), særlig kapittel 13 som omhandler krav til våtrom.

For å oppnå en tilfredsstillende og forskriftsmessig standard, anbefales en fullstendig renovering i tråd med TEK17.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HYBBEL C > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



HYBEL B > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og tapet på innvendige vegger. Innvendig tak har panel. Det er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, hvis ikke anbefales videre bruk av dusjkabinett, slik at bruksvann går direkte til sluk og reduserer sjansen for at vann trenger inn under membran.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

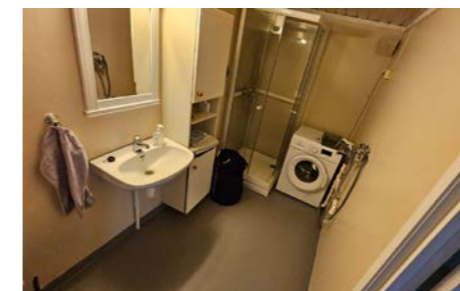
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabilitering: Sørg for god ventilasjon og unngå unødig vannsprut på utsatte områder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HYBEL B > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter

Konsekvens:

Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.

Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:

Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.

Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

HYBBEL C > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysescap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En samlet vurdering av kjøkkenet tilsier at den forventede bruksslitasjen er oversteget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Om dette er tilstrekkelig, anbefales det å overflatebehandle innredningen. Det kan likevel ikke utelukkes at innredningen må skiftes for å lukke avviket.

HYBBEL C > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

Ventilasjonsanlegget er fra år byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter

Konsekvens:

Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.

Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:

Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.

Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

HYBBEL B > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysescap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En samlet vurdering av kjøkkenet tilsier at den forventede bruksslitasjen er oversteget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkennredningen opprettholder sin funksjon, men det vil være naturlig å skifte kjøkkennredningen ved et eierskifte.

HYBBEL B > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenviften har redusert avtrekk på befaringsdag, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fukt og luktproblemer.

Ventilasjonsanlegget er fra år byggeår og det er ikke opplyst om utført service. Normal levetid for mekaniske ventilasjonsanlegg er ca. 20–25 år, og manglende dokumentasjon på vedlikehold øker risikoen for slitasje på motor, vifter og styringssystem. Filter kan være tilstoppet, og aggregatet kan ha redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende service kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere energiforbruk og økt risiko for fuktproblemer i boligen. Dersom anlegget har feil eller redusert funksjon, kan det påvirke inneklima og komfort negativt.

Tiltak:

Utfør full service på ventilasjonsanlegget, inkludert rengjøring, filterbyte og kontroll av motor og styring.
Vurder tilstand på aggregatet og om det bør oppgraderes til dagens energikrav og komfortstandard.
Dokumenter utført service for sporbarhet og trygghet ved salg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse.
Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

1 TG 1 Varmepumpe - Hybel

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

1 TG 2 Varmtvannstank - Hybel C

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

El-tilkobling:

Konsekvens:

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

Tiltak:

Den anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannstanken.

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

1 TG 2 Varmtvannstank - Hybel B

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall:

1990

Kilde:

Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

El-tilkobling:

Konsekvens:

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

Tiltak:

Den anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannstanken.

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989 Nyanlegg - byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999, og fravær av tilsynsrapport nyere enn fem år, anbefales det – i tråd med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) – å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. DSB stiller krav til dokumentasjon og sikkerhetsvurdering av elektriske installasjoner, spesielt for arbeider utført etter innføringen av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEU) i 1999.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert dreneringsevne, økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og kjeller, samt skader på tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi fuktproblemer og behov for omfattende utbedringer dersom lekkasje oppstår.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å vurdere tilstandskontroll av dreneringen. Ved tegn til svekket funksjon eller fuktinntrenging bør dreneringssystemet skiftes ut for å oppnå forskriftsmessig beskyttelse.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har høy alder, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan gi kostbare utbedringer.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales tilstandskontroll av grunnmuren, spesielt med hensyn til fukt og eventuelle riss. Ved påvist skade eller svekket funksjon må utbedring vurderes.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er svakt skrående.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket

Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, økt fuktbelastning og risiko for inntrenging i konstruksjonen. Over tid kan dette gi skader på grunnmur og kjeller, samt økt risiko for mugg og råte.

Tiltak som bør iverksettes:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmur i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære oppfylling eller omlegging av masser.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket

Aldersslitasje gir økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd. Skader på vann- eller avløpsledninger kan medføre vannskader, driftsproblemer og kostbare reparasjoner.

Tiltak som bør iverksettes

Det anbefales tilstandskontroll av ledningene, for eksempel ved trykktesting eller kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller korrosjon.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

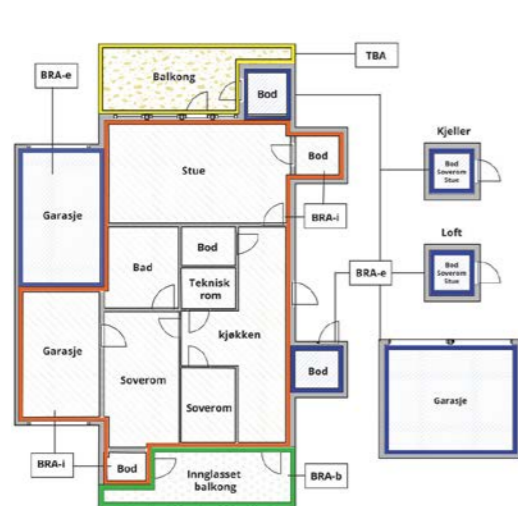
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	92			92	41
Loftetasje	31			31	
Hybbel C	33			33	7
Hybbel B	51			51	5
SUM	207				53
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, gang, bad, soverom, walk-in closet		
Loftetasje	Soverom 1, soverom 2, stue		
Hybbel C	Stue/kjøkken, bad, soverom		
Hybbel B	Stue/kjøkken, entré, bod, soverom, bad		

Kommentar

Takhøyde underetasje: 2,28m.
Takhøyde 1. etasje: 2,36m.
Takhøyde loftetasje: 2,25m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etasje er det etablert en åpen kjøkkenstueløsning. I underetasjen samsvarer planløsningen med godkjente tegninger. I loftetasjen er det etablert to soverom og en stue, i stedet for det opprinnelige loftsrommet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA		19			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Silje Furuseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	15	224		0	961.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brennlia 20A

Hjemmelshaver

Furuseth Silje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Brennlia 20A i Eidsvoll ligger i et rolig og familievennlig boligområde med kort vei til sentrum.

I nærheten finnes skoler, barnehager, dagligvarebutikker, apotek og helsetjenester.

Området har også flere treningssentre og gode muligheter for friluftsliv langs Vorma og i skogsområdene rundt.

Eidsvoll stasjon gir gode kollektivforbindelser med tog til både Oslo og Gardermoen.

Beliggenheten kombinerer landlige omgivelser med praktisk pendleravstand til større byområder.

Adkomstvei

Offentlig/privat.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Opplysninger gitt av eier

1. etasje er overflateoppusset i 2025.

Ny kjøkkeninnredning fra 2025.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet.


Byggemåte

Enebolig med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner er oppført i lettklinkerblokker med utvendig puss. Yttervegger er utført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner. Yttertaket har saltaksform og er tekket med pappshingel.

Boligen har ytterdører, balkongdør og vinduer med karm av tre, hvor vinduer og balkongdør er med to-lags glass, og én ytterdør med tre-lags glass. Oppvarming skjer ved elektriske løsninger i kombinasjon med vedfyring.

Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse	
	Byggeår 1989	Kommentar Ukjent byggeår
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse

Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.04.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	19.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Silje Furuset

Boligen

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

Brennli 20A

2080 Eidsvoll

3240-15/224/0/0

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 1208260084 1



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: - Byttet termostat på bad, og byttet til dimmer for LED lys i vindfang. - Satt opp ny stikkontakt under vasken for oppvaskmaskin - Oppgradert sikringsskap - Lagt varmekabler i entre

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

To hybeldeler i nederste etasje, som ble bygget ut av tidligere eier.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

To hybeldeler.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Brennlia 20A, 2080 EIDSVOLL

Adresse Brennlia 20A, 2080 EIDSVOLL	
Dato for energimerking 20.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-298212
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6996892
Gårdsnummer 15	Bruksnummer 224
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 210,0 m²	Oppvarmet bruksareal 210,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 168,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 196,15 kWh/m²	Totalt levert pr. år 41 192 kWh
---	---

Detaljering

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



Brennlia 20A, 2080 EIDSVOLL



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

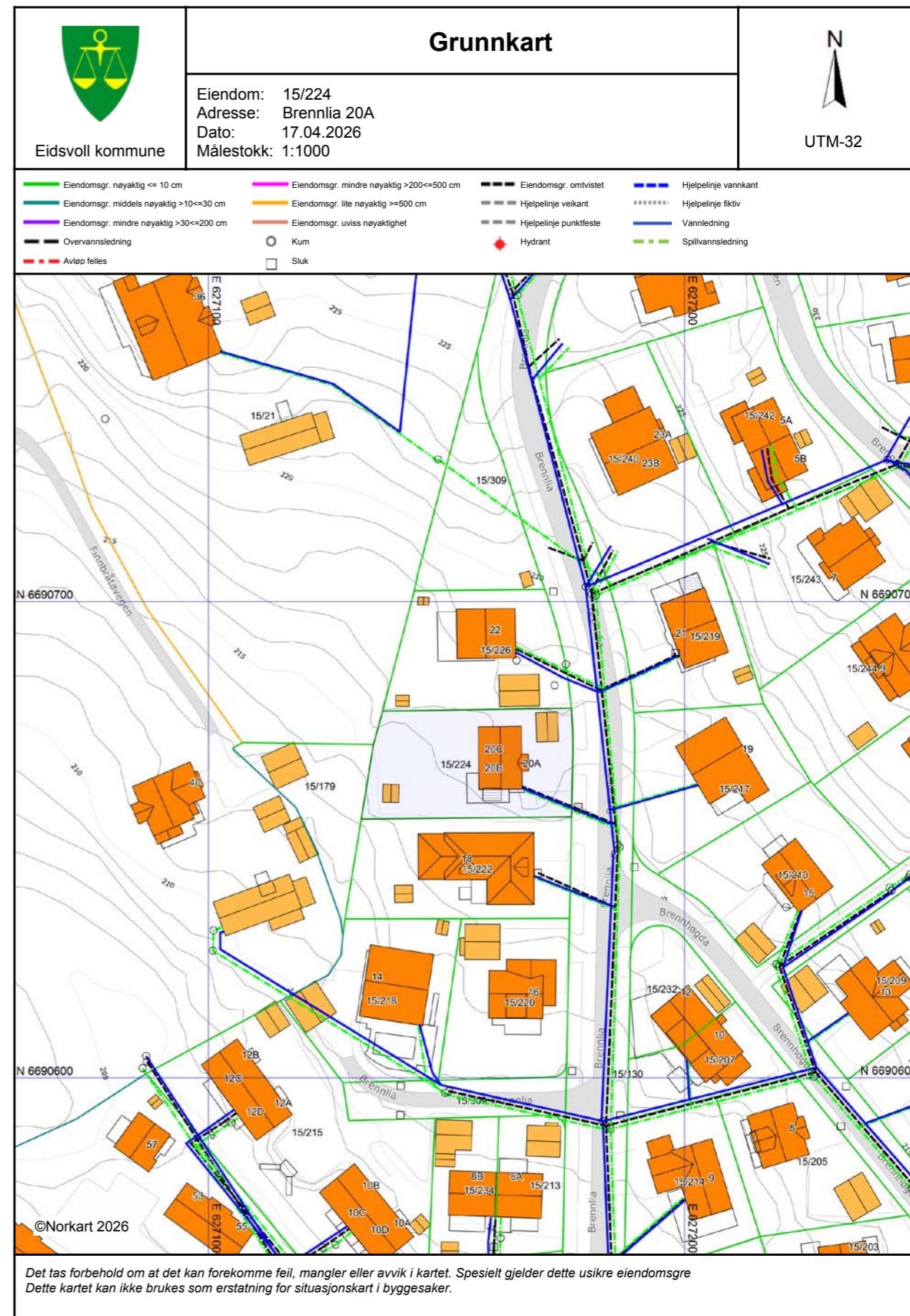


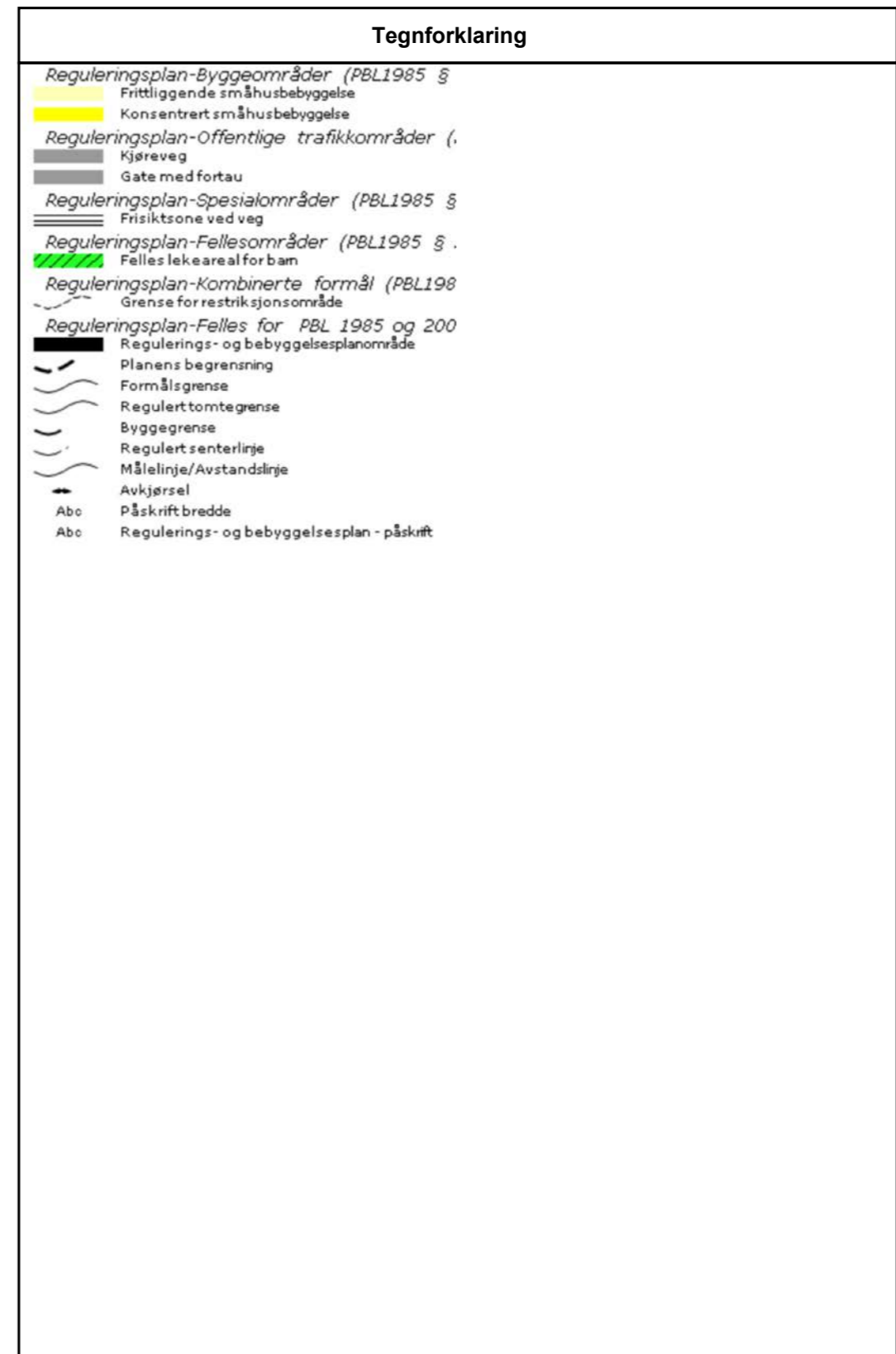
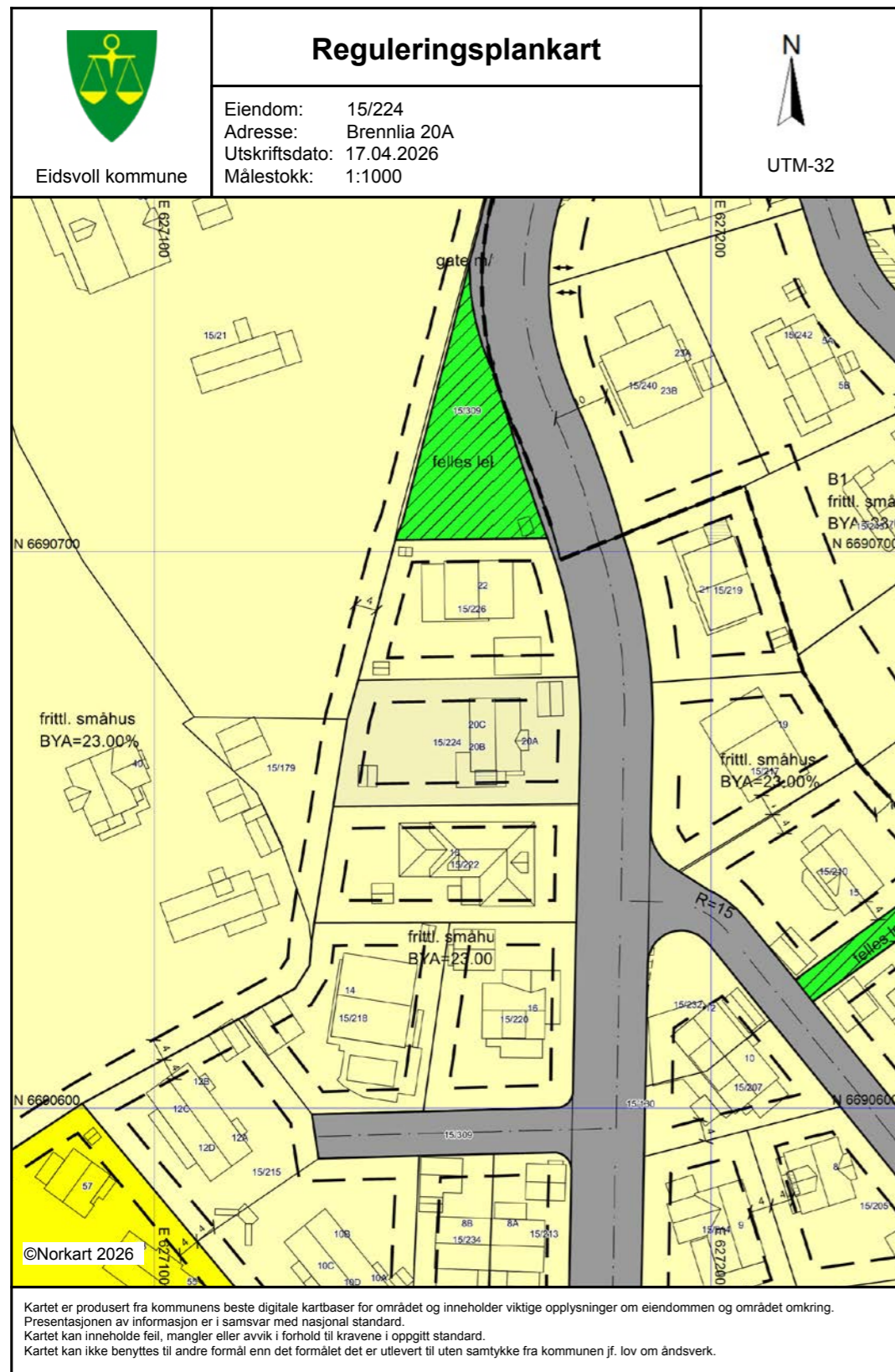
Spørsmål om energiattesten

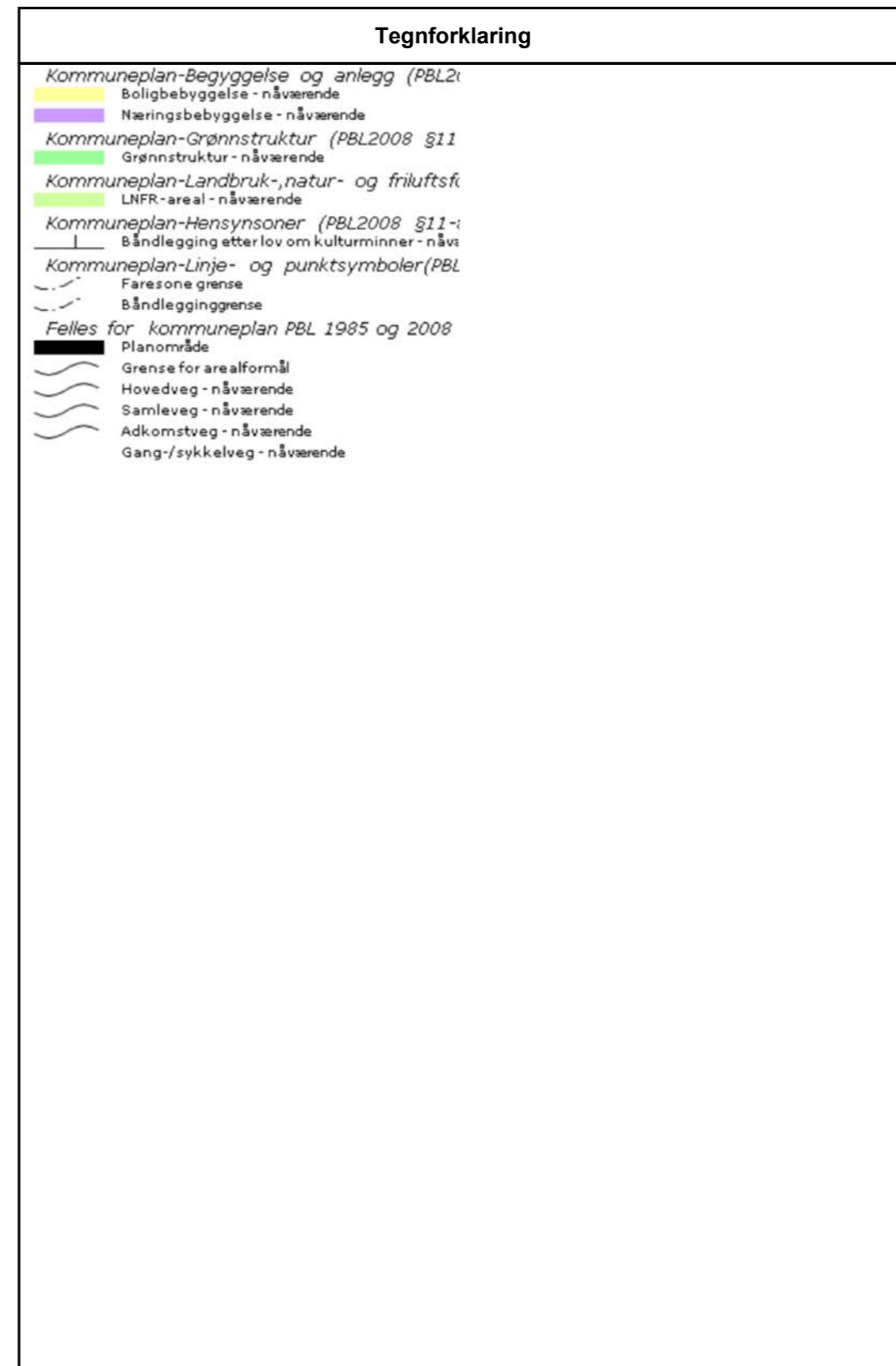
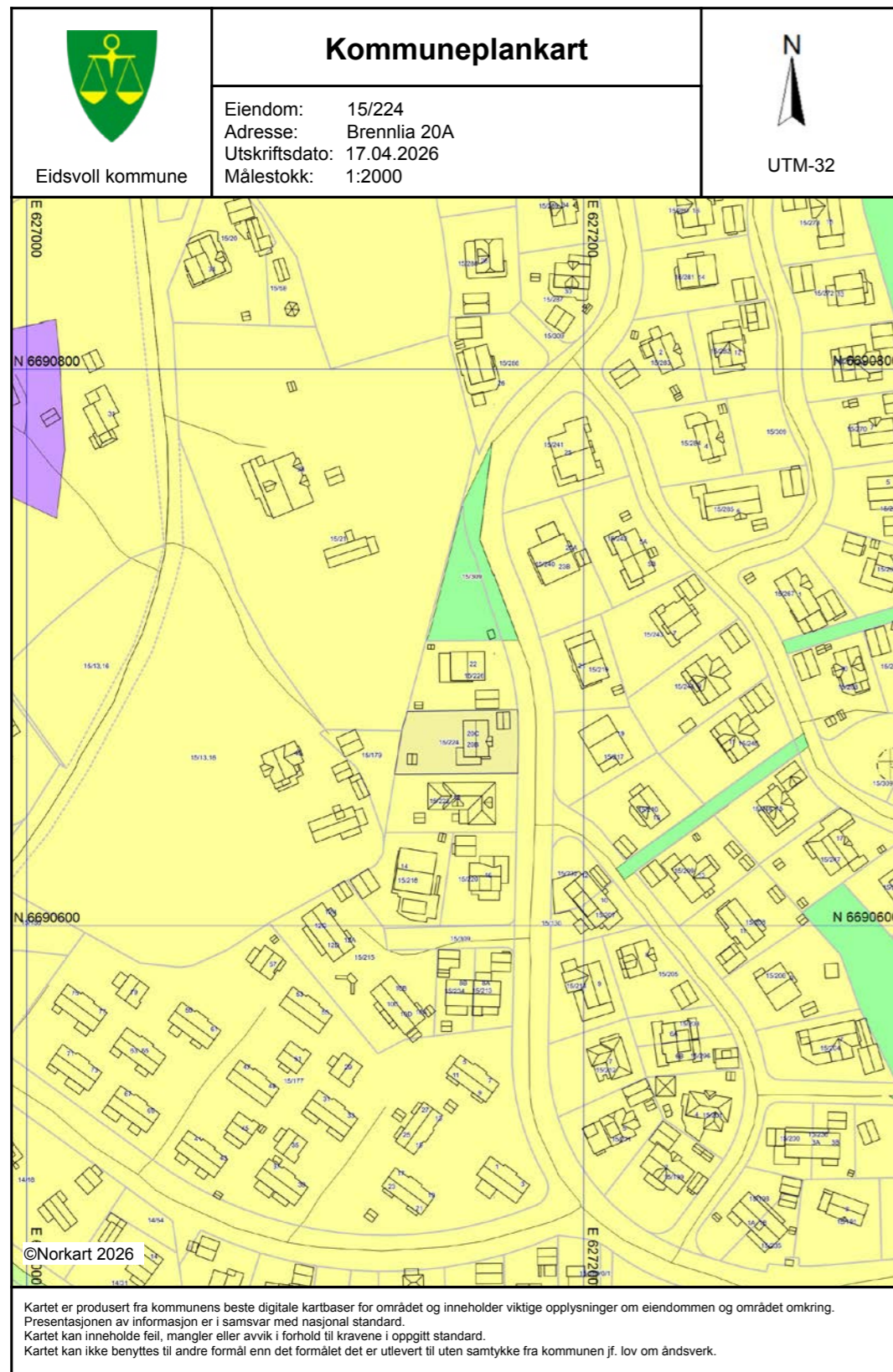
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>









Hega Bygg As
Kolbjørnbakken
2080 EIDSVOLL

Att. Odd Arne Galaasen

Gbnr. 15/224 - Brennlia 20 - Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:			
Ole Andreas Galaasen og Mari Dønnum	HeGa Bygg AS			
Eiendom/Byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Brennlia 20	15	224		
Søknadsdato:	Tiltakets art:		Byggets art:	
15.5.2012	Bruksendring		Bolig	

Behandling/Vedtak:	Dato:	Saksnr:
Hovedutvalg for teknisk	29.5.2012	2012/1800

Eidsvoll, 5.9.2012	Ole-Johnny Kleven Avd. ing.
Merknader:	

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

Besøksadresse.:

Dir.telefon:
Telefaks:

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

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK



Tine H. Lien
Brennlia 20
2080 EIDSVOLL

Gbnr. 15/ 224 - Vedtak: Oppføring av tak og vegg på eksisterende veranda

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 20-1

Sted: Brennlia 20, 2080 Eidsvoll
Gnr/ bnr: 15/224
Saken gjelder: Oppføring av tak og vegg på eksisterende veranda
Tiltakshaver: Trine H. Lien, Brennlia 20, 2080 Eidsvoll

Regulert område: Ja, reguleringsplan Brennhaugen, datert 12.05.1987
BRA: 12 m²

Søknaden mottatt: 05.11.2010

Saksopplysninger:

Kommunen mottok 05.11.10 søknad om oppføring av tak og vegg på eksisterende veranda på gbnr. 15/224. Overbygget og vegger skal være over et BRA = 12 m² og vil ikke komme i konflikt med verken andre bygninger, nabogrense eller evt. offentlige/private ledninger på eiendom.

Naboer er varslet og det foreligger ingen merknader.

Fagsjefens avgjørelse:

Søknad om oppføring av tak og vegg på eksisterende veranda innvilges.

Tiltakshaver godkjennes som ansvarlig for gjennomføringen av byggearbeidet og er ansvarlig for å ivareta de krav og normer, slik at byggearbeidet blir forskriftsmessig utført.

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

Besøksadresse.:

Dir.telefon:
Telefaks:

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

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371

BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK

For øvrig bemerkes:

- Gebyr for behandling av byggesaken på kr. 2500,- skal betales. Faktura ettersendes.

Avgjørelsen kan påklages til hovedutvalg for teknisk innen tre uker etter at denne underretningen er mottatt, jfr. Forvaltningsloven § 29.

Med hilsen

Arne Sandberg
virksomhetsleder

Leif Henning Nordahl
saksbehandler, byggesak

(Kommune) Eidsvoll kommune Bygningskontoret 2080 EIDSVOLL		MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3	
Anmelder (navn, adresse) Jostein Sørensen Mølven Bygg Gruppen A/S 2050 JESSHEIM		Byggherre (navn, adresse) Mari Anne og Dag Olav Brækkan Elgtråkket 10 2743 HARESTUA	
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR			
Eiendom/byggested Brennhaugen tomt A 20	Gnr. 15	Bnr. 224	Festenr. Seksjonsnr.
Deres søknad	Dato 890609		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Bygningsrådets referatsak	Vedtak dato 890901	Saksnr.
Merknader	<p>Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for</p> <p><input type="checkbox"/> hele bygget</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget Hovedetasje</p> <p>Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utvendig trapp må monteres. 2. Trapp med mere enn 2 opptrinn skal ha rekkverk. 3. Terrassedør må holdes forsvarlig stengt til terrasse er ferdigbygget. 4. Vinduer i kjeller må pusses/listes inn. 5. Pipe må monteres, og føres 80 cm over møne. 6. Det må planeres rundt huset med fall minst 1:50 2m ut fra muren. 7. Stikkrenne under innkjøring må anlegges slik at vann i vegggrøft ikke blir stengt. 8. Gårdsplass må opparbeides med to biloppstillingsplasser, samt snuplass på egen grunn. 9. Oppholdsrom i kjeller må kles/isoleres i henhold til byggeforskriftenes krav til varmeisolering. 10. Innvendig trapp må monteres. 11. Røykvarsler og slokningsutstyr må monteres i henhold til byggeforskriftenes krav til varmeisolering. 12. Registreringsbrev følger vedlagt til byggherren. <p>Dette arbeidet må være fullført innen:</p>		
UNDERSKRIFT			
Sted Eidsvoll	Dato 21.12.90	Sign. / Stempel Atle Majersik Atle Majersik bygningkontrollør	
KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn Arne Nymoen, Moelven Bygg Gruppen A/S, 2050 JESSHEIM	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Navn Hans Furuseth (gr.mur/pipe)	2072 DAL
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

1.8.89

Til NBJ v/ Lundeegård, kofe-
net til div. godkjenninger og
analyse. #

Avventer svar fra Malven
på brev av 1.7.89

2.07.90

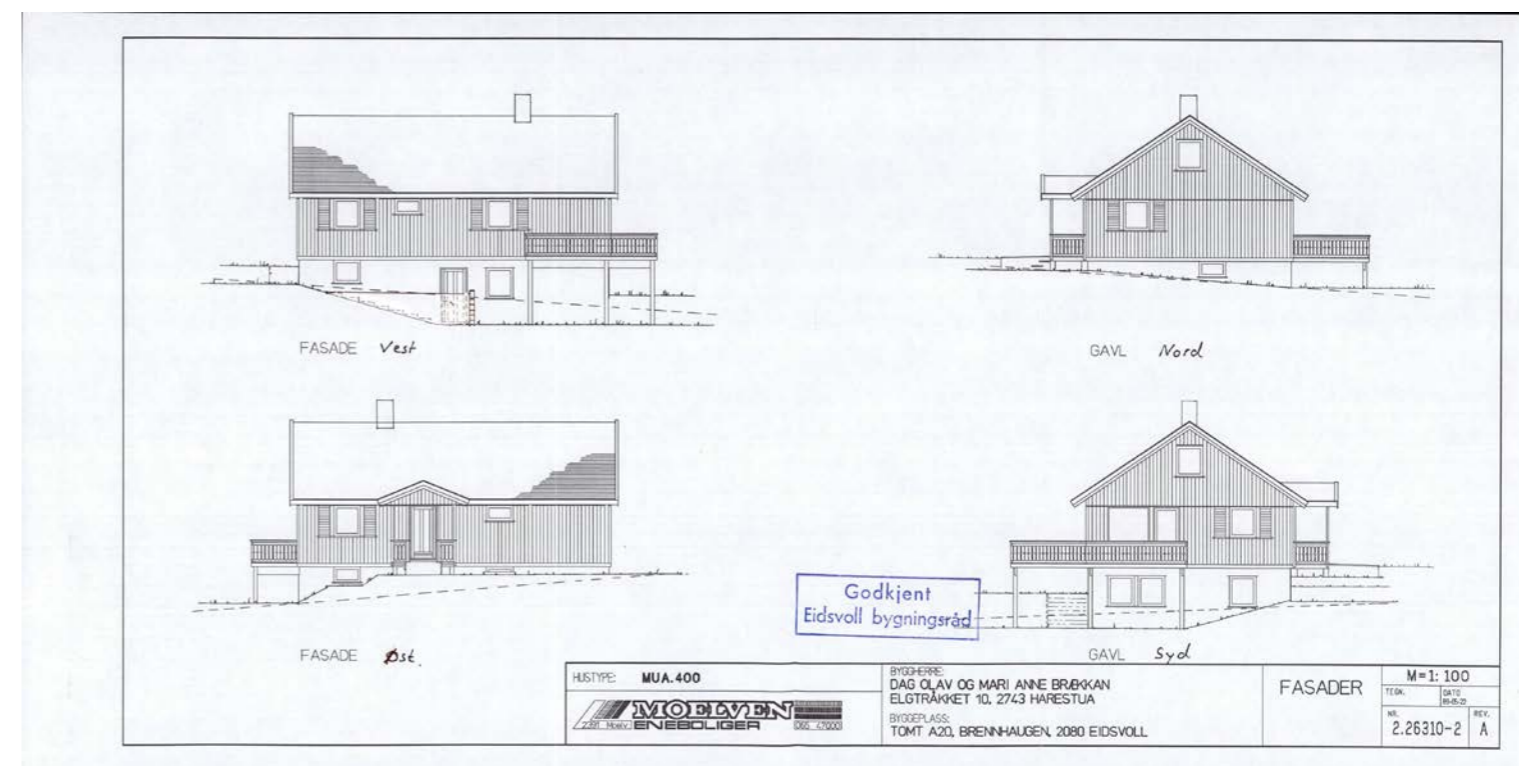
GiH tillatelse til å senke
tak høyde i kjellerleilighet
pga lydledning, (ca 8cm)
AM

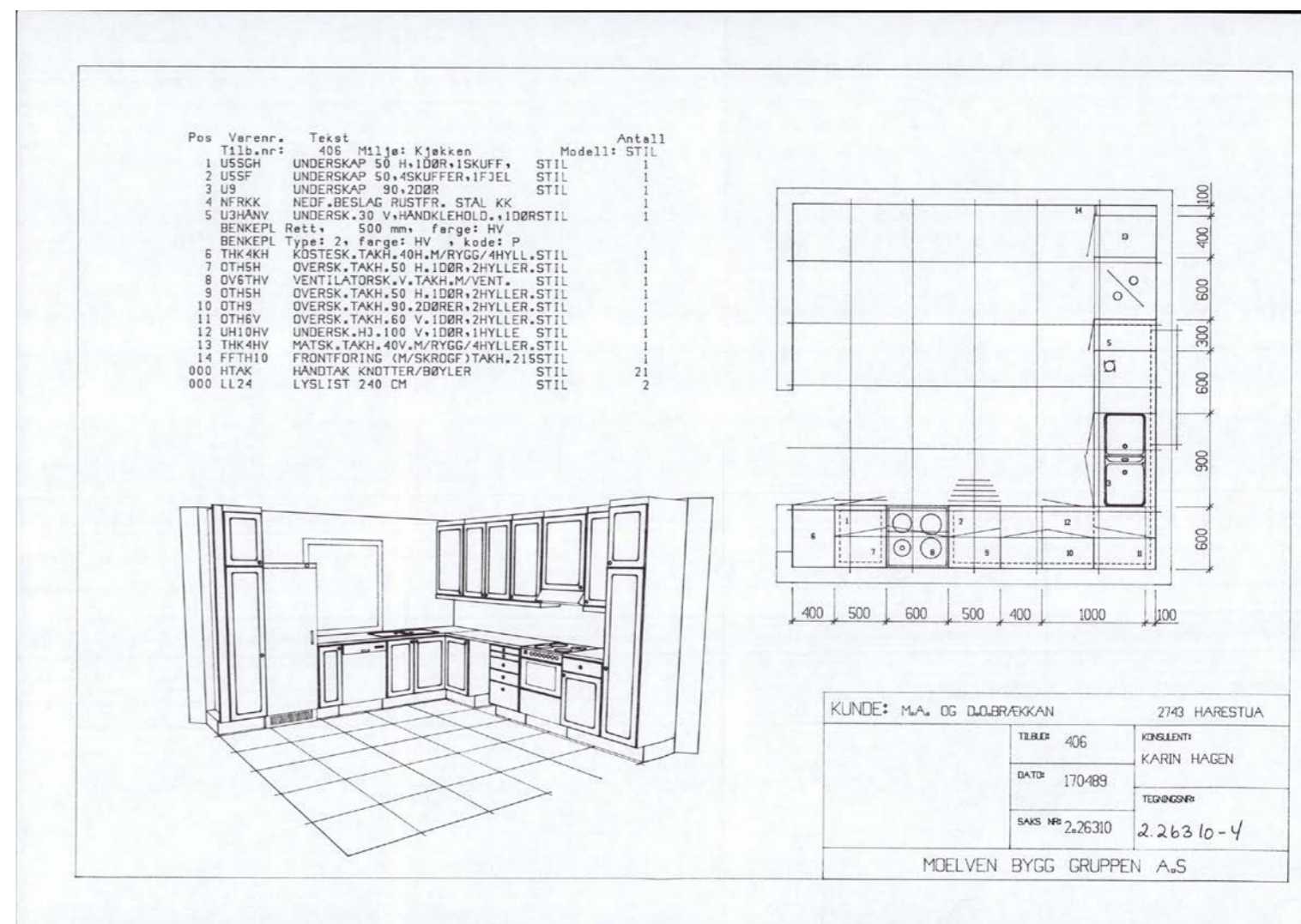
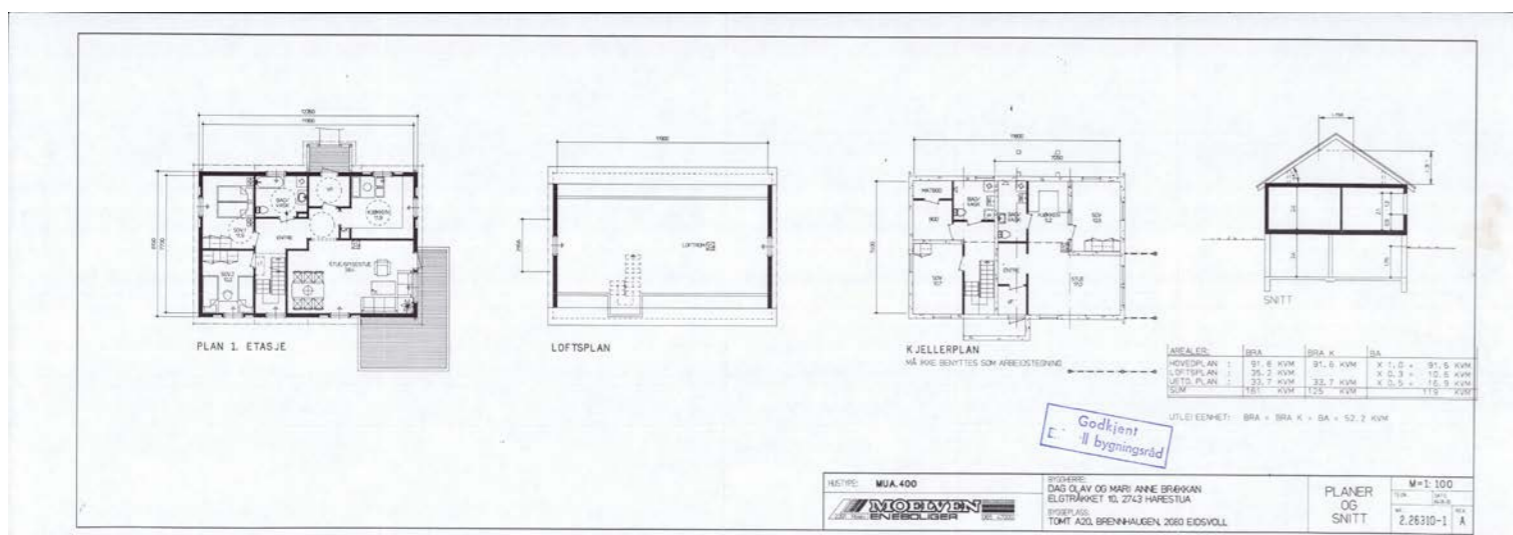
7.7.89

Viktig bjelkelag i etasjeshille.
[Men godkjent (?)]

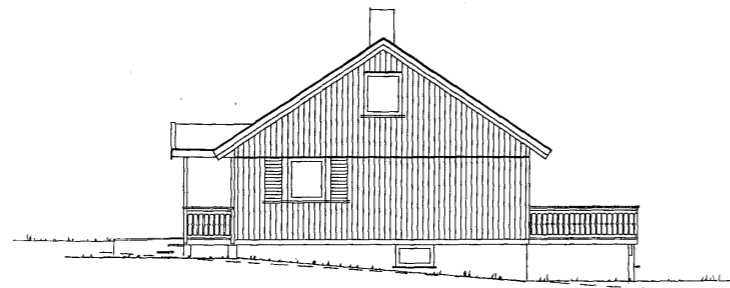
Hva med lydisolasjon mellom
leiligheter?

Techniske anlegg
venter å være klare
i august - 89
3.7.89

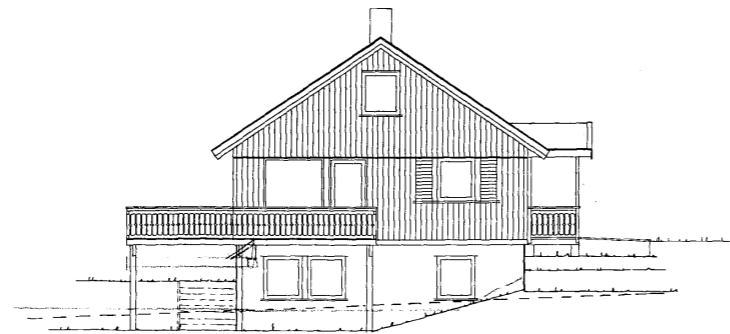




2 A



GAVL



GAVL



BYGGERE:
DAG OLAV OG MARI ANNE BRÆKKAN
ELGTRÅKKET 10, 2743 HARESTUA
BYGGEPLASS:
TOMT A20, BRENNHAUGEN, 2080 EIDSVOLL

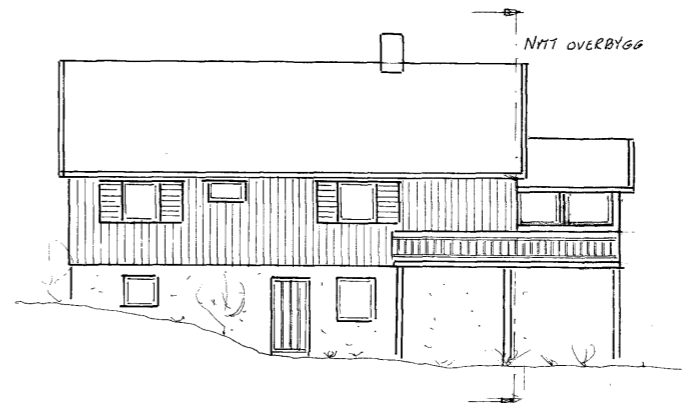
FASADER

M=1:100

TEGN. DATO
89-05-22

NR
2.0001072 A

3



NYT OVERBYGG

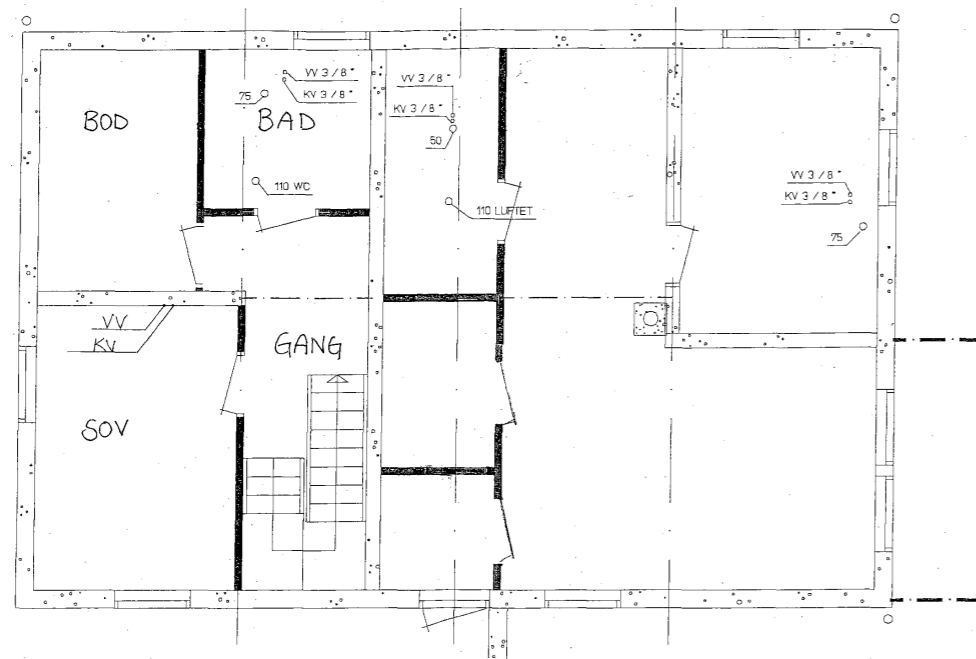
FASADER



TEGN. T.R. DATO 21.11.10 M=1:100
PROSJEKT
PÅBYGG OVERBYGG TERRASSE 12 m²

ARK.
TINE LIEN
BREMHAUGEN
2080 EIDSVOLL

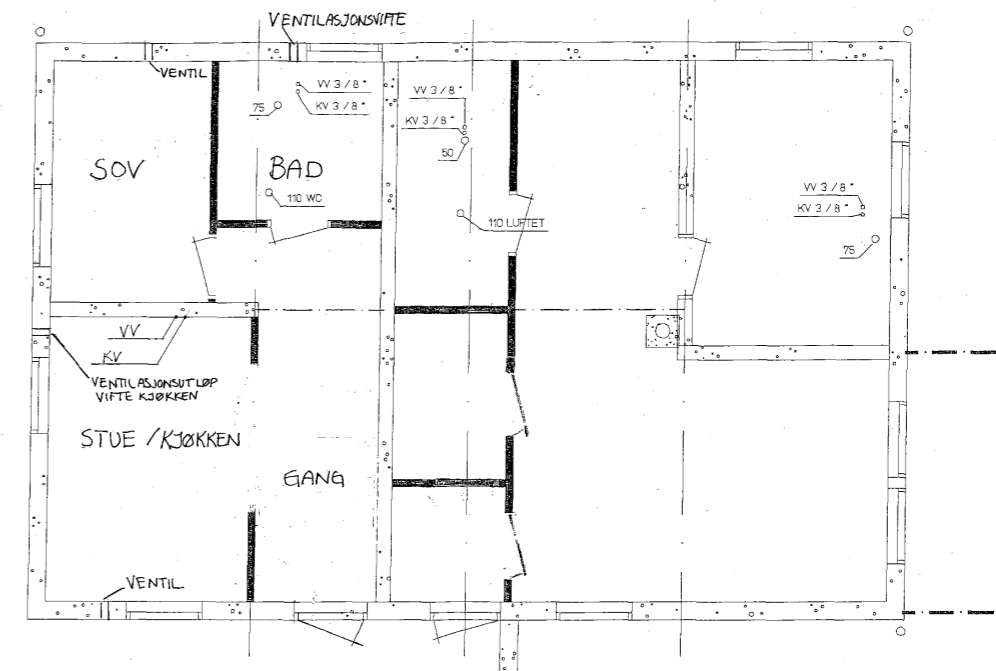
GÅHHEL PLANTEGNING E3



KJELLER / UNDERETASJEPLAN M/NEDSTIKK FRA 1. ETG.

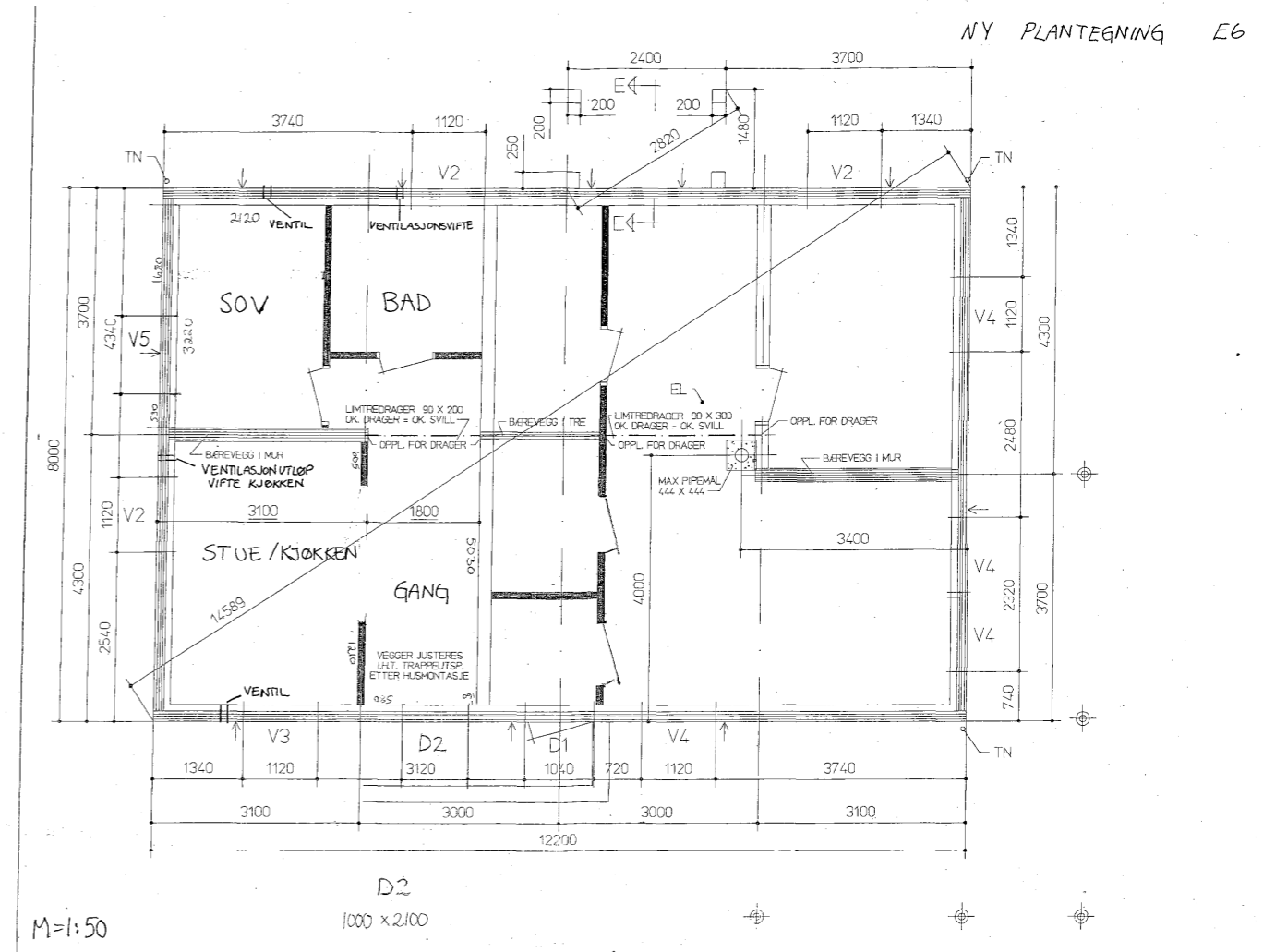
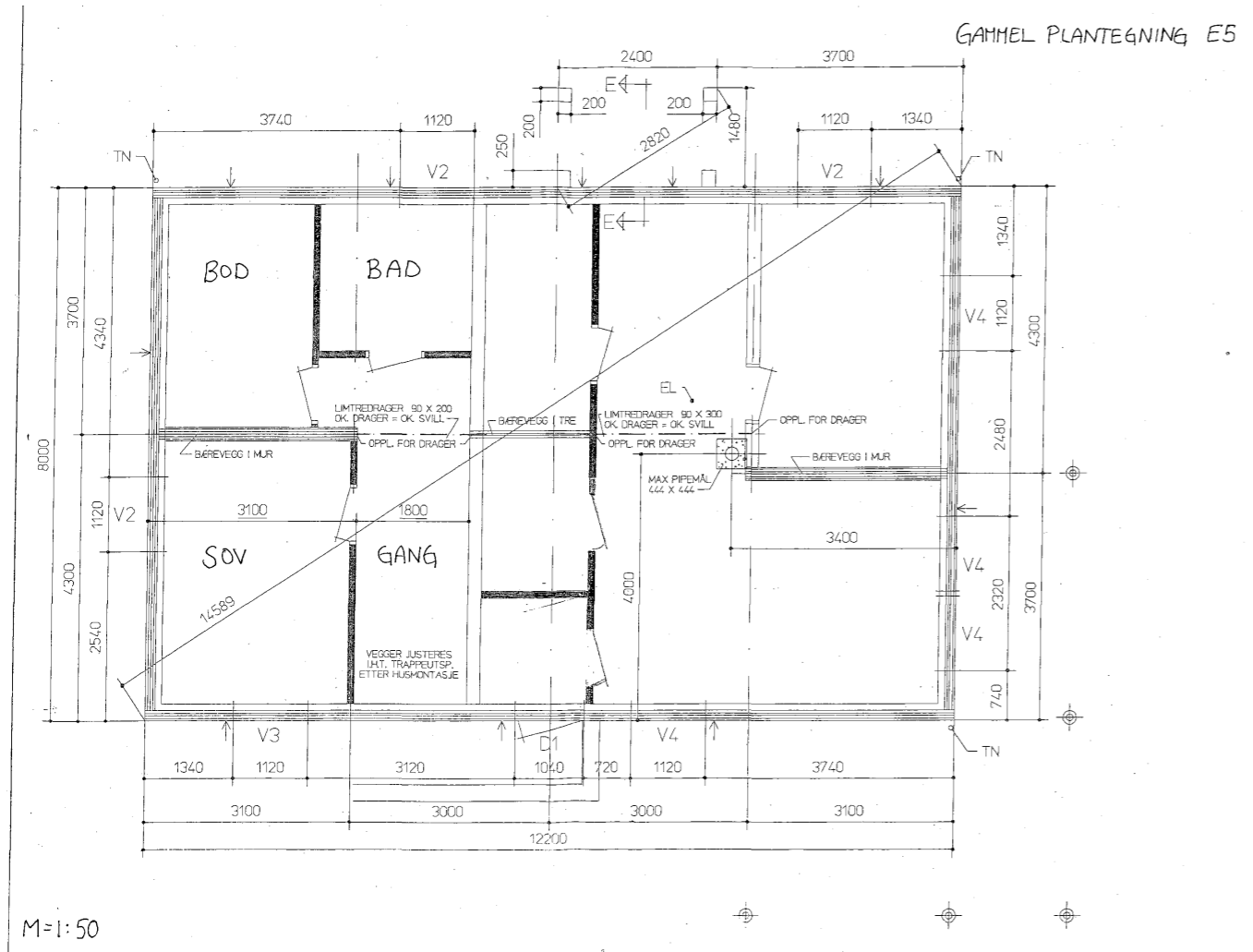
M=1:50

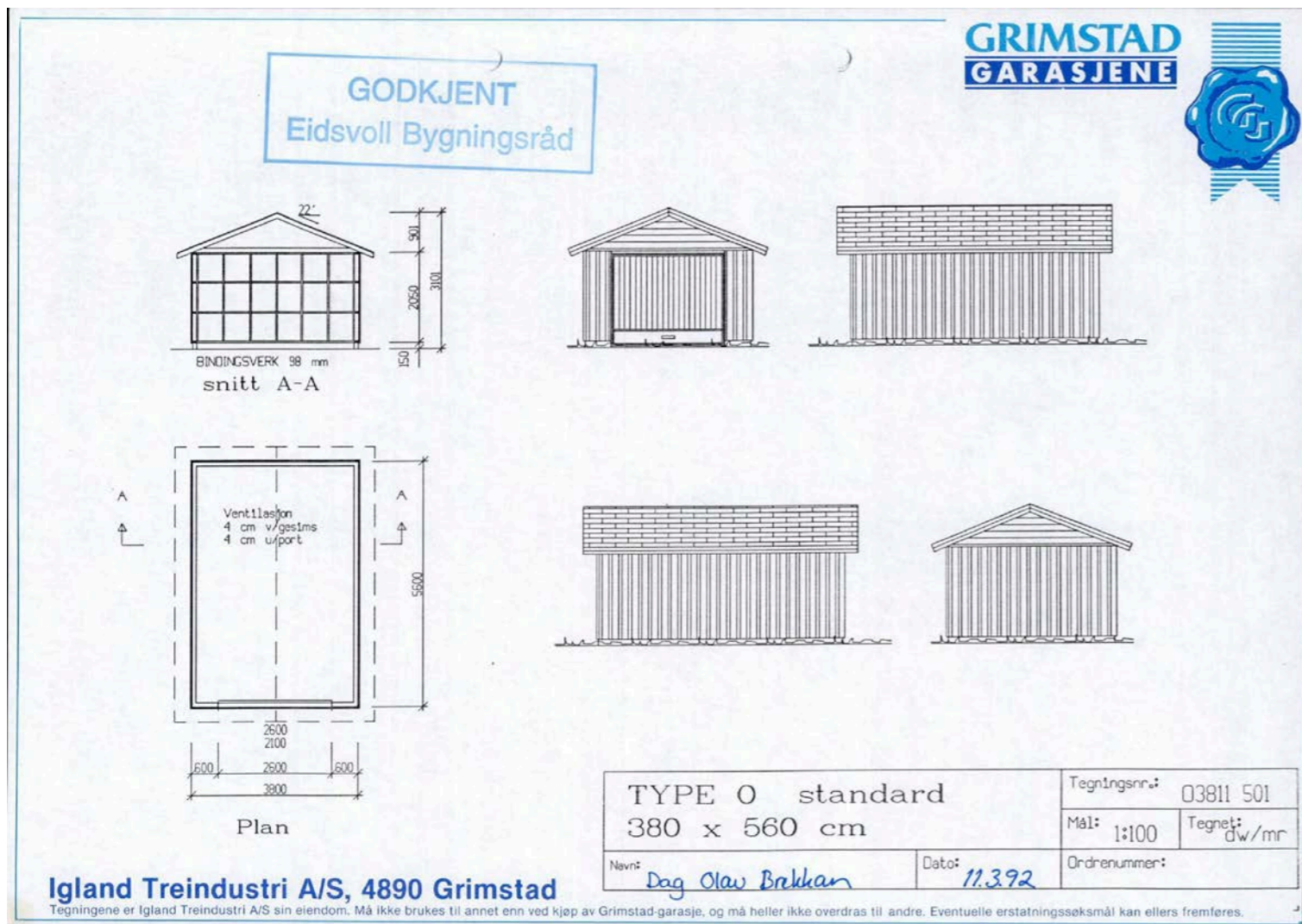
NY PLANTEGNING E4



KJELLER / UNDERETASJEPLAN M/NEDSTIKK FRA 1. ETG.

M=1:50





Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden - hver gang

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

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

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

Takk for din gave til SOS-barnebyer!

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

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

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



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

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

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

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

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

www.aurskog-sparebank.no

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

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

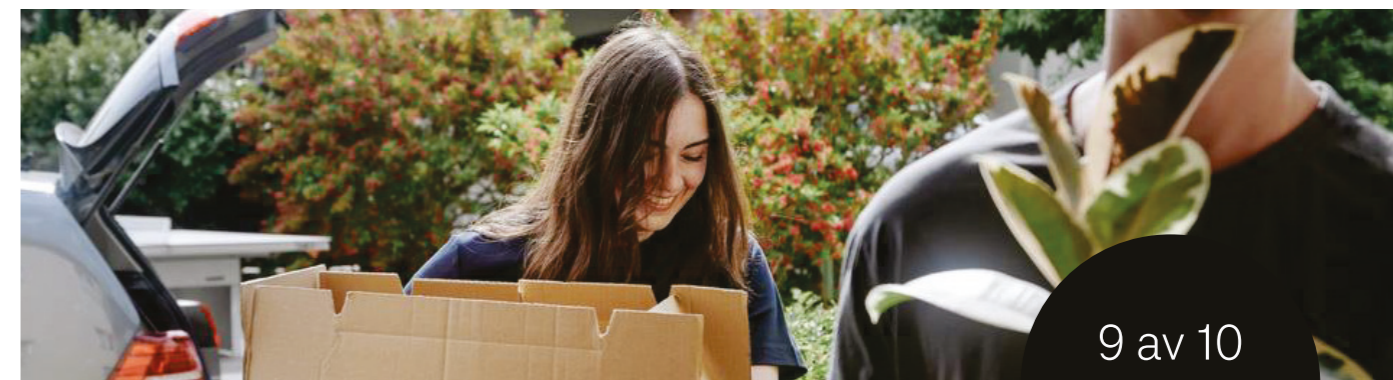
Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Brennlia 20 A, B og C
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre