



aktiv.

Sanderud 11, 2092 MINNESUND

Romslig enebolig med praktisk planløsning på Minnesund – garasje, stor innekjørsel og tomt i naturskjønne omgivelser.



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Endre Snipen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 187/221 kvm
Tomtstr.: 1316.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 211, bnr. 91
Oppdragsnr.: 1206260003

Romslig enebolig med praktisk planløsning på Minnesund – garasje, stor innekjørsel og tomt i

Flott enebolig med garasjeplass beliggende på Sanderud i et rolig og familievennlig område. Boligen inneholder flere soverom, bad, lyst og moderne kjøkken samt romslig stue- og spisestue med store vindusflater og gode lysforhold. Planløsningen er åpen og sosial, med gode oppholdsrom og praktiske oppbevaringsmuligheter. Uteområdet byr på hyggelig hage og fine soner for lek og avslapning. Her får du et trivelig og velholdt hjem med kort vei til skole, butikk og flotte turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	81
Energiattest	89
Nabolagsprofil	90
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA - b: 16 kvm

BRA totalt: 221 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 86 kvm Underetasje: Vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5

1. etasje

BRA-i: 101 kvm Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Uthus/bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-b: 16 kvm Garasje

Ikke målbare arealer

Arealer på terrasse er ikke oppmålt da terrasse er tildekket av mengder med snø på befaringsdag.

Kaldtloft er ikke oppmålt.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende vegg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1316.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er snødekt på befaringsdagen. Beskrivelse av tomt vil av naturlige årsaker ikke kunne beskrives fra befaring

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyggelig og veletablert boligområde på Minnesund i Eidsvoll kommune. Det er ca. 2 km til Langset, hvor man finner Langset barneskole, dagligvarebutikk, idrettsbane og øvrige dagligdagse servicetilbud. Mjøsa ligger i kort avstand fra boligen og byr på flotte muligheter for bading, båtliv og fiske i naturskjønne omgivelser.

Området har umiddelbar nærhet til E6 akse, herfra er det kort veg til Råholt(10min med bil), Gardermoen(25min med bil) eller oslo(55min med bil). For barnefamilier er det også gode fritidsmuligheter for barn med lokale idrettslag og skolebusser helt opp til videregående skole.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Området på Minnesund er godt tilrettelagt for barnefamilier. Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Stensby barnehage med kort reisevei. For skolebarn er Langset skole 1.-7. trinn, den nærmeste barneskolen, mens eldre elever har tilgang til både ungdomsskole og videregående skole innen rimelig avstand. Nabolaget oppleves som trygt, og nærheten til skog og natur gir gode muligheter for lek og friluftsliv. I tillegg finnes det fotballbane, aktivitetshall og treningsmuligheter som legger godt til rette for en aktiv fritid for både barn og unge.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

1.etasje

Gulv: Fliser, laminat og parkett.

Vegger: Behandlet trepanel, MDF plater, fliser, pussede overflater, brystningstrepanel, malt strie/tapet, malte slette flater

Tak/himling: Hvitpigmentert trepanel, takess plater.

Vaskerom

Vaskerom fra ukjent eldre år.

Malt pussede overflater med sokkelflis langsmed nedre del av vegg.

Malt betong himling.

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

Se vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

NB: I noen av punktene reffereres det til "faglært arbeid: Endre Snipen". Dette er selger som har gjort arbeidet.

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

-Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Endre snipen

Beskrivelse av arbeidet: skiftet tak

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Endre snipen

Beskrivelse av arbeidet: panelte utvendig

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: pannelerte utvendig

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

-Ja

skiftet utbedret drenering hjørnet øst/syd

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp
/singel

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: drenering skiftet grunnmurspapp

singel

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel hjørnet øst

/syd

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel. dette gjelder samme drenering hjørnet øst

/syd

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

-Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: DRENERTE NOE MOT ØST

/SYD

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: DRENERTE NOE MOT ØST

/SYD

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

hjørnet mot øst/syd

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?: 2018

Firmanavn: sigvartsen elektro a/s

Beskrivelse av arbeidet: skiftet

sikringskap

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?: 2018

Firmanavn: sigvartsen elektro a/s

Beskrivelse av arbeidet: skiftet

sikringskap

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

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.

Viser til vedlagt egenerklæringskjema.

Innhold

1 etg: entre/gang, bad, 2 soverom, åpen stue kjøkken løsning.

Under etasje: under etasjen består av 5 bodrom.

Standard

Boligen er oppført i 1966, og bygningsdelene er i hovedsak vurdert opp mot datidens byggeskikk og standard. Bruksmønster og tekniske krav til boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet, særlig når det gjelder isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede rom stiller i dag større krav til ventilasjon og kontrollert luftutskiftning enn det som var vanlig på byggetidspunktet. Avvik fra dagens forskriftskrav må derfor forventes, og er normalt for boliger av denne alderen.

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

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Årsak: TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker i kledningen med behov for vedlikehold. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Slitasje over tid kan forklare tilstanden.

Risiko: Manglende lufting og sikring i underkant samt tørkesprekker kan utvikle seg til økt fuktbelastning. Forholdet gir økt risiko for nedbrytning av kledning og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Vinduer

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket
- Årsak: TG2 vurderes da vinduer fra 1996 og eldre har passert store deler av sin forventede levetid. Det er registrert stedvis behov for justering av vinduer samt smøring av håndtak og hengsler. Det registreres stedvis overflateavflassing og sprekkdannelser, særlig i nedre del av vinduer utvendig. Enkelte vinduer mangler takutspring og har ikke vannbrett eller beslag som leder vann bort fra konstruksjonen. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt der puss er ført inntil karm.
- Risiko: Alder, slitasje og manglende vannavledning kan utvikle seg til redusert tetthet og funksjon. Forholdet gir økt risiko for fuktpåvirkning, varmetap og videre nedbrytning av vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Dører

Ytterdør 1.etasje med 2-lags glass fra 2018.

Terrassedør med 2-lags glass fra 2020.

Ytterdør underetasje fra ukjent eldre år.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdører i 1.etasje fremstår i normalt god stand med hakk/sår/merker som må påregnes ut ifra bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Årsak: TG2 vurderes da ytterdør i rom under terreng har passert sin forventede levetid, er påvist punktert og må utskiftes.
- Risiko: Forholdet kan utvikle seg til redusert tetthet og funksjon. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning og varmetap i tilstøtende konstruksjoner.

Rom Under Terreng

Gulv: Betong, teppegulv, fliser og vinylbelegg.

Vegger: Brytningspanel, spon, trepanel, pussede overflater.

Tak: Trepanel og betong.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Det er registrert mørkere partier på gulv og i nedre del av vegg ved hovedstoppekran. Det er videre observert vesentlige saltutslag på pussede flater i nedre del av vegg, noe som er forenlig med fuktpåvirkning over tid. Det er foretatt hulltaking i nedre del av yttervegg mot grunnmur i område der det erfaringsmessig kan forekomme fuktskader. Målinger indikerer fuktnivåer i grenseland. Hulltakingen gir kun et øyeblikksbilde og er begrenset til et lokalt område i rom under terreng. Vurderingen er basert på observasjoner, målinger, materialbruk, alder og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen.

-Risiko: Forholdet har karakter som tilsier at fuktpåvirkning kan utvikle seg videre over tid. Saltutslag og forhøyede fuktverdier gir økt risiko for ytterligere fuktrelaterte skader i vegg- og gulvkonstruksjoner.

Overflater vegger og himling

Malt pussede overflater med sokkelflis langsmed nedre del av vegg.

Malt betong himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Årsak: TG2 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag og malingsavflassing på nedre del av yttervegger. Skaden er forenlig med fuktpåvirkning over tid.
- Risiko: Saltutslag kan indikere pågående fukttransport i konstruksjonen. Forholdet kan utvikle seg til økt fuktbelastning og gir økt risiko for videre nedbrytning av pussede flater og tilstøtende konstruksjoner.

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Årsak: Registreres noe fall mot sluk med ujevnt flislagt gulv. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt. Registreres bom (hulrom) under fliser.
- Risiko: Avvikende fallforhold og bom under fliser kan føre til at vann blir stående på gulv og kan utvikle seg til økt fuktbelastning av overflater og underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader.

Ventilasjon

Naturlig ventilering med en veggventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Årsak: TG2 vurderes da rommet er ventilert med naturlig ventilering via veggventil i yttervegg. Utførelsen samsvarer ikke med dagens anbefalte ventilasjonsløsninger for tilsvarende rom.
- Risiko: Naturlig ventilering kan føre til utilstrekkelig luftutskifting. Forholdet kan utvikle seg til økt fuktbelastning og gir økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det registreres stedvis bom (hulrom) under fliser samt stedvis misfargede flisfuger. Skadene er forenlig med slitasje over tid. Visuelle overflater for øvrig fremstår i normalt god stand, sett i lys av alder og bruk.
- Risiko: Bom under fliser og misfargede fuger kan utvikle seg til videre svekkelse av flislagte overflater. Forholdet gir økt risiko for at fliser kan løsne.

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Årsak: Det registreres fall på gulv mot sluk. Det er ukjent når badet er pusset opp og hvilke krav som var gjeldende på utførelsestidspunktet. Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til fallforhold på gulv mot sluk. Det registreres i tillegg stedvis bom (hulrom) under fliser samt misfargede flisfuger, særlig i dusjsone.

-Risiko: Fallforhold, bom under fliser og misfargede fuger kan føre til at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk og kan utvikle seg til økt fuktbelastning av gulv og underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for fuktrelaterte skader.

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

-Årsak: TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk i dusjsone. Hjelpesluk utenfor dusjsone er fra byggeår. Membran kan ikke konstateres, og dersom tettesjikt foreligger vurderes dette å ha passert sin forventede levetid. Forholdet har karakter som tilsier at utførelsen ikke samsvarer med dagens krav til våtrom.

-Risiko: Manglende eller aldrende tettesjikt og eldre slukløsninger kan utvikle seg til svikt i vanntetthet. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Overflater og innredning

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

- Det er avvik:

-Årsak: TG2 vurderes da lekkasjesikring for oppvaskmaskin ikke er installert, og det ikke er etablert komfyrvakt over platetopp. Utførelsen samsvarer ikke med dagens forskrifter.

-Risiko: Manglende lekkasjesikring og komfyrvakt kan føre til økt risiko for henholdsvis vannskader og branntilløp.

Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

-Årsak: TG2 vurderes da kjøkkenventilasjon er utført som omluft med kullfilter. Utførelsen samsvarer ikke med krav til forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

-Risiko: Omluftløsning kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt, matos og partikler. Forholdet kan utvikle seg til økt fuktbelastning og gir økt risiko for luktproblemer

Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

-Årsak: TG2 vurderes da det registreres vesentlige rustdannelser på vannrør ved hovedstoppekran, samt stedvis irr på kobberrør. Store deler av vannrørene har passert sin forventede levetid. Skadene er forenlig med slitasje over tid.

-Risiko: Alder og korrosjon kan utvikle seg til svekkelse av rørmaterialet. Forholdet gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Avløpsrør

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert. Avløpsrør av plast og støpejern.

Vannrør i metall og kobber. Ikke avdekket avvik avløpsrør av plast.

TG2 vurderes da det registreres avløpsrør av støpejern fra byggeår som vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Årsak: TG2 vurderes da det registreres avløpsrør av støpejern fra byggeår som vurderes å ha passert sin forventede levetid. Slitasje over tid kan forklare tilstanden.

-Risiko: Alder på støpejernsrør kan utvikle seg til innvendig korrosjon og svekkelse. Forholdet gir økt risiko for lekkasjer, blokkeringer og avløpsrelaterte skader.

Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg og enkelte av vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilering skal i henhold til NS3600 vurderes til TG2.

-Risiko: Naturlig ventilering kan føre til utilstrekkelig luftutskifting sammenlignet med dagens standard. Forholdet kan utvikle seg til redusert inneklima og gir økt risiko for fukt- og kondensrelaterte forhold.

Varmtvannstank

OSO varmtvannsbereder på 198L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Hjemmelshaver opplyser at varmtvannsbereder er utskiftet i 2016. Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer

enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Vurdering av avvik:

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

-Årsak: TG2 vurderes da varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt og har passert halvparten av sin forventede levetid. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt fast tilkobling.

-Risiko: Tilkobling via stikkontakt og alder på bereder kan utvikle seg til varmgang eller driftsavvik. Forholdet gir økt risiko for elektrisk svikt og redusert driftssikkerhet.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er ytterst begrenset inspisert da det er snømengder rundt bygningskroppen på befaringsdagen. Det registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av pussede flater av visuelt tilgjengelige overflater. TG2 vurderes da det registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av puss.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Årsak: Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmuren er ytterst begrenset inspisert på befaringsdagen grunnet snømengder rundt bygningskroppen. På visuelt tilgjengelige flater registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av puss. Skadene er forenlig med alder og slitasje over tid. TG2 vurderes på bakgrunn av registrerte forhold.

-Risiko: Riss, sprekker og avskalling av puss kan utvikle seg til økt fuktpåvirkning av grunnmur. Forholdet gir økt risiko for videre nedbrytning av konstruksjonen over tid

Forhold som har fått TG3:

-Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset inspisert på befaringsdagen da det var betydelige snømengder rundt bygningskroppen. Grunnmur lot seg derfor i liten grad undersøke utvendig. Vurderingen er basert på alder samt forhold avdekket innvendig i rom under terreng. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.

Årsak:

TG3 vurderes da det er registrert malingsavflassing og vesentlige saltutslag i nedre del av yttervegger. Skadene er forenlig med fuktvandring i grunnmur og slitasje over tid.

Risiko:

Forholdet kan utvikle seg til vedvarende fuktpåvirkning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette gir økt risiko for ytterligere nedbrytning av overflater og konstruktive skader.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet i rom under terreng og kan få vesentlig betydning for kjøpers behov for utbedringer knyttet til fuktsikring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å redusere fuktpåvirkning og sikre tilfredsstillende fuktsikring av grunnmur. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

-Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Årsak:

TG3 vurderes da vaskerommet har eldre soilsluk og det ikke er etablert tettesjikt. Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til våtrom. Forholdet har karakter som tilsier at rommet ikke har tilstrekkelig sikring mot vannpåvirkning, og fallforholdene vurderes ikke å være tilpasset dagens standard.

Risiko:

Manglende tettesjikt og eldre soilsluk kan utvikle seg til svikt i rommets vanntetthet. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre skader på bygningskonstruksjoner og redusert brukbarhet av vaskerommet, med betydning for kjøpers vedlikeholdsog utbedringsbehov.

Anbefalte tiltak:

Vaskerommet må oppgraderes i sin helhet i tråd med dagens krav, herunder utskiftning av sluk, etablering av tettesjikt og tilfredsstillende fallforhold for å redusere risiko for skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

-Takkonstruksjon/Loft

Saltak av trekonstruksjoner, kun visuelt undersøkt fra gangbart gulv på loft. Grunnet snømengder utvendig, på befaringsdagen. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner. Loftkonstruksjon er kun inspisert fra gangbart gulv og gir en begrenset inspeksjon av kaldtloft. TG3 vurderes da det er observert svertesopp stedvis på undersiden av undertak. Det registreres råteskader stedvis nedre del av undertaket på kaldtloft. Det er påvist forhøyede fuktverdier rundt undertak ved gjennomføring skorstein. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Årsak:

TG3 vurderes da det er observert stedvis svertesopp på undersiden av undertak. Det er registrert råteskader i nedre del av undertaket på kaldtloft, og det er påvist forhøyede fuktverdier i området rundt undertak ved gjennomføring for skorstein. Skadene er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Risiko:

Forholdene kan utvikle seg til videre nedbrytning av undertak og tilstøtende konstruksjoner. Dette gir økt risiko for redusert bæreevne og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre betydelig redusert funksjon og levetid på takkonstruksjonen, og kan få vesentlig betydning for kjøpers behov for utbedringer.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avklare årsak og omfang. Tiltak må vurderes og gjennomføres basert på ytterligere undersøkelsesresultater. Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas. Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre. Prisivurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Årsak:

TG3 vurderes da vaskerommet har eldre soilsluk og det ikke er etablert tettesjikt. Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til våtrom. Forholdet har karakter som tilsier at rommet ikke har tilstrekkelig sikring mot vannpåvirkning, og fallforholdene vurderes ikke å være tilpasset dagens standard.

Risiko:

Manglende tettesjikt og eldre soilsluk kan utvikle seg til svikt i rommets vanntetthet. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre skader på bygningskonstruksjoner og redusert brukbarhet av vaskerommet, med betydning for kjøpers vedlikeholds og utbedringsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Se vedlagt tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Enkel garasje samt gode parkerings muligheter på egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet av luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på bad, panelovner, stråleovn.

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

F

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (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))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (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 18 054 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie-

og eiendomskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 776 629 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 106 516 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 211, bruksnummer 91 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:

3240/211/91:

27.11.1965 - Dokumentnr: 5533 - Bestemmelse om gjerde

Gjerdeplikt, hvis gjerde ansees påkrevd eller kreves av naboer skal kjøper påta seg ansvaret for at dette blir satt opp.

Se vedlagt dokument.

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke Ferdigattest for boligen

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger til annet enn fasaden. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Nåværende eier har bruksendret overbygd terrasse til en del av stuen. Det er ikke godkjent, men er under behandling hos kommunen.

Vei, vann og avløp

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

Boligen er tilknyttet kommunal veg, med privat innkjørsel.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Området rundt er regulert til bolig- og næringsvirksomhet.

Området relativt nærhet til høyspentanlegg.

Delareal 1 316 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavna_B

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Miriam Al Maresse
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
miriam.al.maresse@aktiv.no
Tlf: 962 30 421

Ansvarlig megler bistås av

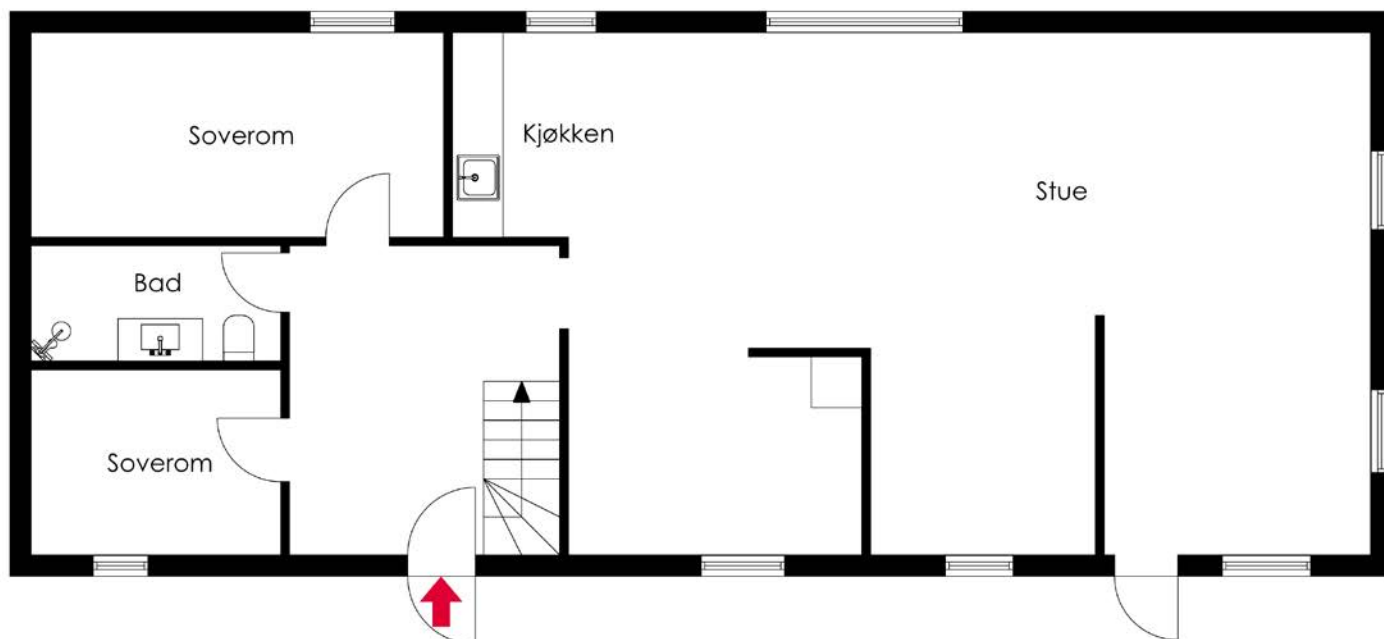
Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

Oppdragstaker

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

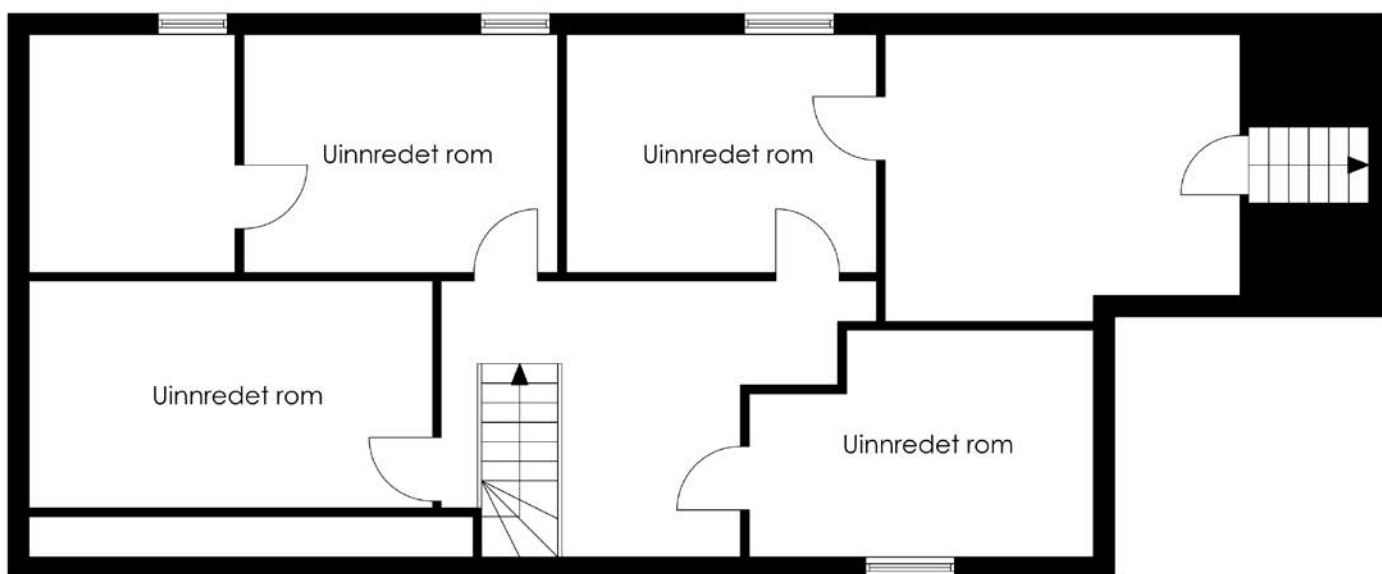
Salgsoppgavedato

27.02.2026





skov



skov



akw









































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sanderud 11 , 2092 MINNESUND



EIDSVOLL kommune



gnr. 211, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22078-1001

Referansenummer: NU4386

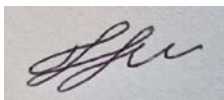
Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



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

Vestrum taksering AS

Rapportansvarlig



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



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler. Boligen er oppført i 1966 og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Årsak:

Taktekking lot seg ikke inspisere på befaringsdagen da taket var tildekket av snø. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er ytterst begrenset, og taktekkings utførelse og tilstand kan ikke vurderes visuelt. Det er registrert snømengder som har rast ned fra tak på begge sider. Det savnes snøfangere på tak som hindrer nedfall.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan føre til at eventuelle skader eller avvik i taktekking ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at det foreligger skjulte skader i taktekking eller tilknyttede konstruksjoner. Manglende snøfangere kan i tillegg føre til ukontrollert nedfall av snø og is.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til takets tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av vedlikeholds- og utbedringsbehov. Manglende snøfangere kan også innebære økt risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Anbefalte tiltak:

Taktekking anbefales inspisert nærmere når vær- og føreforhold

tillater dette, for å avklare tilstand og eventuelle skjulte skader. Det bør etableres montering av snøfangere for å redusere risiko for nedfall.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

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

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard. Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel.

Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Kledningen fremstår med stedvis tørkesprekker og punktvis steder med kvae ansamlinger.

Forøvrig fremstår utvendig kledning i normalt god stand.

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

Saltak av trekonstruksjoner, kun visuelt undersøkt fra gangbart gulv på loft. Grunnet snømengder utvendig, på befaringsdagen.

Konstruksjonen fremstår stabil

på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige sveikelser ved konstruksjonen.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Loftkonstruksjon er kun inspisert fra gangbart gulv og gir en begrenset inspeksjon av kaldtloft.

TG3 vurderes da det er observert svertesopp stedvis på undersiden av undertak. Det registreres råteskader stedvis nedre del av undertaket på kaldtloft. Det er påvist forhøyede fuktverdier rundt undertak ved gjennomføring skorstein. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.

Vinduer med 2-lags glass, produsert 1979, 1988, 1996, 2020 og 2021.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

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

Ytterdør 1.etasje med 2-lags glass fra 2018.

Terrassedør med 2-lags glass fra 2020.

Ytterdør underetasje fra ukjent eldre år.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdører i 1.etasje

Beskrivelse av eiendommen

fremstår i normalt god stand med hakk/sår/merker som må påregnes ut ifra bruk.

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

TG2 vurderes da vinduer fra 1996 og eldre har passert store deler av sin forventede levetid.

Det er stedvis behov for justeringer av vinduer, samt smøring av håndtak/hengsler etc.

Registreres stedvis overflate avflassing og sprekkdannelser spesielt nedre del av vinduer utvendig. Enkelte vinduer uten takutsikk over med manglende vannbrett/beslag over som leder vann vekk fra konstruksjonen. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm.

Ytterdør 1.etasje med 2-lags glass fra 2018.

Terrassedør med 2-lags glass fra 2020.

Ytterdør underetasje fra ukjent eldre år.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdører i 1.etasje fremstår i normalt god stand med hakk/sår/merker som må påregnes ut ifra bruk.

TG2 vurderes da ytterdør rom under terreng har passert sin forventede levetid, er punktert og må utskiftes.

Årsak:

Terrasse er ikke inspisert, beskrevet eller vurdert på befaringsdagen da den var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og utførelse og tilstand kan ikke vurderes.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller avvik ikke blir avdekket. Dette gir økt risiko for at skjulte forhold ved terrassen ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Anbefalte tiltak:

Terrassen bør inspiseres og vurderes nærmere når snø- og føreforhold tillater dette. Eventuelle tiltak må vurderes basert på senere befaring.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje

Gulv: Fliser, laminat og parkett.

Vegger: Behandlet trepanel, MDF plater, fliser, pussede overflater, brystningstrepanel, malt strie/tapet, malte slette flater

Tak/himling: Hvitpigmentert trepanel, takess plater.

Ytterligere beskrivelse og tilstandsvurdering av overflater utføres ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova.

Risiko:

Manglende detaljert tilstandsvurdering kan føre til at eventuelle slitasjer, skader eller avvik i overflater ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at vedlikeholds- eller utbedringsbehov ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til overflatenes faktiske tilstand, med betydning for kjøpers forventninger.

Anbefalte tiltak:

Overflater anbefales vurdert av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

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

Risiko:

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

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

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

Gulv: Betong, teppegulv, fliser og vinylbelegg.

Vegger: Brystningspanel, spon, trepanel, pussede overflater.

Tak: Trepanel og betong.

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Det er registrert mørkere partier på gulv og i nedre del av vegg ved hovedstoppekran. Det er videre observert vesentlige saltutslag på pussede flater i nedre del av vegg, noe som er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av yttervegg mot grunnmur i område der det erfaringsmessig kan forekomme fuktskader.

Målinger indikerer fuktnivåer i grenseland. Hulltakingen gir kun et øyeblikksbilde og er begrenset til et lokalt område i rom under terreng. Vurderingen er basert på observasjoner, målinger, materialbruk, alder og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom fra ukjent eldre år.

Malt pussede overflater med sokkelflis langsmed nedre del av vegg.

Malt betong himling.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag og malingsavflassing på nedre del av yttervegger.

Flislagt gulv.

Registreres noe fall mot sluk. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt.

Registreres bom (hulrom) under fliser.

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vaskerom har varmtvannsbereider (se punkt varmtvannstank) og vaskemaskin (se punkt vannledninger og avløpsrør) Derfor TGIU. Naturlig ventilering med en veggventil i yttervegg.

Beskrivelse av eiendommen

Årsak:

Det er ikke foretatt hulltaking i tilknytning til vaskerommet. Hulltaking vurderes ikke som praktisk mulig da vegger består av betong, leca eller tilsvarende massiv konstruksjon. Forholdet har karakter som tilsier at inngrep i konstruksjonen ikke lar seg gjennomføre uten omfattende tiltak. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, fuktmålinger med egnet måleverktøy der dette har vært mulig, materialvalg, alder og øvrige tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Ved fuktsøk av overflater gulv og nedre del av vegger indikeres forhøyede fuktverdier.

Risiko:

Manglende hulltaking kan føre til at eventuelle skjulte fuktskader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at fuktpåvirkning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til vaskerommets konstruktive tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av risiko og behov for videre undersøkelser eller tiltak.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales vurdert dersom det er behov for nærmere avklaring av konstruksjonens tilstand. Eventuelle tiltak bør baseres på supplerende undersøkelser og helhetlig vurdering av rommet.

Bad

Baderom er pusset opp ukjent eldre år, ifølge hjemmelshaver. Flislagte vegger og takess plater i himling.

Registreres stedvis bom (hulrom) under fliser. Stedvis misfargede flisfuger. Visuelle overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

Det registreres fall på gulv mot sluk. Det er ukjent når badet er pusset opp og hvilke krav som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Eldre soilsluk.

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

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk dusjsone og at hjelpesluk utenfor dusjsone er fra byggeår. Membran kan ikke konstateres, dersom denne eksisterer vurderes denne å ha passert sin forventede levetid.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Innredning fremstår i normalt god stand med alder i betraktning. Mekanisk avtrekk i yttervegg. Tilluft til våtrom via utskjært spalte i terskel under dørrblad.

Mekanisk avtrekk installert i yttervegg vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill under hulltaking registrert på befaringsdag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 2021, montert på egeninnsats/dugnad.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate med integrert kullfilter avtrekk.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten. Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk og avrenning fra avløp.

Krav til lekkasjesikring av oppvaskmaskin og komfyrvakt over platetopp. Dette er ikke installert og vurderes derfor til TG2. Integrert avtrekk i platetopp med kullfilterløsning.

Omluft med kullfilter løsning er ikke en tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i gang ved trapp i rom under terreng.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom underetasje.

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

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

Det registreres normalt vanntrykk og normal avrenning av oppvaskkum og servant i underskap.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige rustdannelser på vannrør ved hovedstoppekran med stedvis irr på koberrør og store deler av vannrør har passert sin forventede levetid.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

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

Beskrivelse av eiendommen

Ikke avdekket avvik avløpsrør av plast.

TG2 vurderes da det registreres avløpsrør av støpejern fra byggeår som vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg og enkelte av vinduene.

Bygningsdelene eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.
OSO varmtvannsbereder på 198L plassert på vaskerom, rom under terreng.
Varmtvannsberederen er kun visuelt innsisert.
Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.
Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hjemmelshaver opplyser at varmtvannsbereder er utskiftet i 2016.
Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

TG2 vurderes da bereder er tilkoblet vanlig stikk kontakt og har passert halvparten av sin forventede levetid.
Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 13 kurser ihht.
kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

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

Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet til automatsikringer ukjent år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) fra elektriker på de utførte arbeidene.

Det registreres skjøteledninger som en del av den daglige bruken.
Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilfeller.

Risiko:
Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan

utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilfeller.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet og økt skade- og ansvarsrisiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:
Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon av utførte el- arbeid og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

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

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaring. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.
Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset innsisert på befaringsdagen da det var betydelige snømengder rundt bygningskroppen. Grunnmur lot seg derfor i liten grad undersøke utvendig. Vurderingen er basert på alder samt forhold avdekket innvendig i rom under terreng.
Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er ytterst begrenset innsisert da det er snømengder rundt bygningskroppen på befaringsdagen. Det registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av pussede flater av visuelt tilgjengelige overflater.

TG2 vurderes da det registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av puss.
Terrengforhold lot seg ikke inspisere, beskrive eller vurdere på befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene ikke er fysisk mulig å gjennomføre.
Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.
Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på oppføring, ytterligere undersøkelser må foretas.

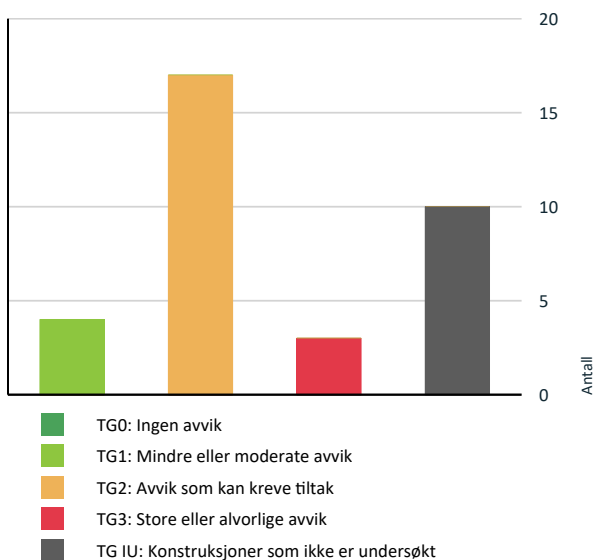
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger eller godkjent dokumentasjon på oppføring, ytterligere undersøkelser må foretas.

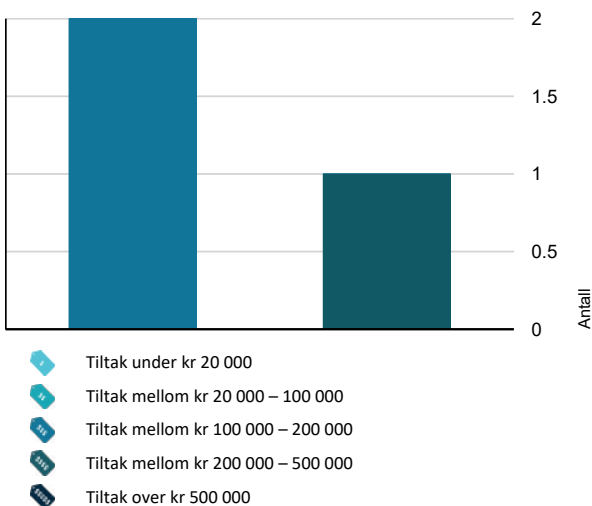
Sammendrag av boligens tilstand

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

Lett snøvær og 8 minusgrader.

Yttertak, terrasse og terrenget rundt på eiendommen er tildekt av snø på befaringsdagen, og derfor ikke tilgjengelig for visuell observasjon og må undersøkes ytterligere når værforholdet tillater dette.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan, med begrensninger dette innebærer. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives.

Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet.

Tilsvarende er markiser, persienner, garderobeskap og lignende utstyr, dersom dette eksisterer.

Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar.

Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

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

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

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

Ved nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere vurdering.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Standard

Boligen er oppført i 1966, og bygningsdelene er i hovedsak vurdert opp mot datidens byggeskikk og standard. Bruksmønster og tekniske krav til boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet, særlig når det gjelder isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede rom stiller i dag større krav til ventilasjon og kontrollert luftutskiftning enn det som var vanlig på byggetidspunktet. Avvik fra dagens forskriftskrav må derfor forventes, og er normalt for boliger av denne alderen.

Vedlikehold

Det er registrert alder, bruksslitasje og værpåvirkning på flere bygningsdeler. Opptil flere konstruksjoner og installasjoner har passert deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Behov for vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av bygningsdeler bør vurderes i sammenheng med bygningens helhetlige tilstand. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det vises for øvrig til rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging	Hjemmelshaver opplyser at 1. etasje er utvidet med tilbygg fra tidligere takoverbygg over terrasse. Dette er et søknadspliktig tiltak og ikke byggesøkt. Ytterligere undersøkelser må foretas.
	Tilbygg	Hjemmelshaver opplyser at det er påstartet takoverbygg over inngangsdør rom under terreng, som foreløpig ikke er komplett. Takoverbygg rom under terreng er en risikoutsatt bygningsdel. Mengder med snø på befaringsdag. Det bør foretas ytterligere undersøkelser når været tillater dette. Takoverbygg er derfor ytterst begrenset inspisert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hjemmelshaver opplyser at det er lagt ny taktekkning i 2021.

Årsak:

Taktekking lot seg ikke inspisere på befaringsdagen da taket var tildekket av snø. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er ytterst begrenset, og taktekkings utførelse og tilstand kan ikke vurderes visuelt. Det er registrert snømengder som har rast ned fra tak på begge sider. Det savnes snøfangere på tak som hindrer nedfall.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan føre til at eventuelle skader eller avvik i taktekkning ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at det foreligger skjulte skader i taktekkning eller tilknyttede konstruksjoner. Manglende snøfangere kan i tillegg føre til ukontrollert nedfall av snø og is.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til takets tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av vedlikeholds- og utbedringsbehov. Manglende snøfangere kan også innebære økt risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Anbefalte tiltak:

Taktekking anbefales inspisert nærmere når vær- og føreforhold tillater dette, for å avklare tilstand og eventuelle skjulte skader. Det bør etableres montering av snøfangere for å redusere risiko for nedfall.

Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene. Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard. Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Hjemmelshaver opplyser at det er lagt ny kledning over eksisterende kledning i 2022. For øvrig fremstår den visuelt synlig utvendige kledning i normalt god stand.

TG2 vurderes da det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Årsak:

TG2 vurderes da det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Risiko:

Manglende luftespalte og musebånd kan utvikle seg til økt fuktbelastning i kledning og underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for nedbrytning av trevirke over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på kledningen og økt behov for framtidige vedlikeholds- og utbedringstiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner, kun visuelt undersøkt fra gangbart gulv på loft. Grunnet snømengder utvendig, på befaringsdagen. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Loftkonstruksjon er kun inspisert fra gangbart gulv og gir en begrenset inspeksjon av kaldtloft.

TG3 vurderes da det er observert svertesopp stedvis på undersiden av undertak. Det registreres råteskader stedvis nedre del av undertaket på kaldtloft. Det er påvist forhøyede fuktverdier rundt undertak ved gjennomføring skorstein. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Årsak:

TG3 vurderes da det er observert stedvis svertesopp på undersiden av undertak. Det er registrert råteskader i nedre del av undertaket på kaldtloft, og det er påvist forhøyede fuktverdier i området rundt undertak ved gjennomføring for skorstein. Skadene er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Risiko:

Forholdene kan utvikle seg til videre nedbrytning av undertak og tilstøtende konstruksjoner. Dette gir økt risiko for redusert bæreevne og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre betydelig redusert funksjon og levetid på takkonstruksjonen, og kan få vesentlig betydning for kjøpers behov for utbedringer.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avklare årsak og omfang. Tiltak må vurderes og gjennomføres basert på ytterligere undersøkelsesresultater.

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

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

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass, produsert 1979, 1988, 1996, 2020 og 2021. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

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

Ytterdør 1.etasje med 2-lags glass fra 2018.

Terrassedør med 2-lags glass fra 2020.

Ytterdør underetasje fra ukjent eldre år.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdører i 1.etasje fremstår i normalt god stand med hakk/sår/merker som må påregnes ut ifra bruk.

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

TG2 vurderes da vinduer fra 1996 og eldre har passert store deler av sin forventede levetid.

Det er stedvis behov for justeringer av vinduer, samt smøring av håndtak/hengsler etc.

Registreres stedvis overflate avflassing og sprekkeformasjoner spesielt nedre del av vinduer utvendig. Enkelte vinduer uten takutsikk over med manglende vannbrett/beslag over som leder vann vekk fra konstruksjonen. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm.

Registreres vertikal belasting med mindre enn 6mm klaring i underkant av endevend.

Det er viktig at det er minimum 6mm klaring fra endevend i underkant av horisontal belasting utvendig slik at vannråpene slipper.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Årsak:

TG2 vurderes da vinduer fra 1996 og eldre har passert store deler av sin forventede levetid. Det registreres stedvis behov for justering og smøring av håndtak og hengsler. Overflateavflassing og sprekkeformasjoner forekommer, særlig i nedre del av vinduer og belasting utvendig. Enkelte vinduer uten takutsikk over, savnes vannbrett/beslag over vindu som leder vann bort fra konstruksjonen. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt der puss er ført inntil karm. Det registreres vertikal belasting med mindre enn 6 mm klaring i underkant av endevend, noe som ikke samsvarer med anbefalt utførelse. Det er viktig at det er minimum 6 mm klaring fra endevend for å sikre at vannråper slipper og ikke trekker inn i konstruksjonen.

Risiko:

Alder, slitasje og manglende vannavledning kan utvikle seg til økt fuktbelastning og redusert tetthet. Forholdet gir økt risiko for råte, varmetap og videre nedbrytning av vinduer og tilhørende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og energieffektivitet, samt økt behov for vedlikehold og utskifting, med betydning for kjøpers fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes vedlikehold og justering av vinduer, etablering av vannbrett/beslag der dette mangler, samt utbedring av belasting slik at korrekt klaring etableres. Utskifting av enkeltvinduer bør vurderes basert på tilstand og funksjon.



TG 2 Dører

Ytterdør 1.etasje med 2-lags glass fra 2018.

Terrassedør med 2-lags glass fra 2020.

Ytterdør underetasje fra ukjent eldre år.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdører i 1.etasje fremstår i normalt god stand med hakk/sår/merker som må påregnes ut ifra bruk.

TG2 vurderes da ytterdør rom under terreng har passert sin forventede levetid, er punkttert og må utskiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

Årsak:

TG2 vurderes da ytterdør i rom under terreng har passert sin forventede levetid, er påvist punktert og må utskiftes.

Risiko:

Forholdet kan utvikle seg til redusert tetthet og funksjon. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning og varmetap i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet og energieffektivitet, samt nødvendige kostnader knyttet til utskifting.

Anbefalte tiltak:

Ytterdør i rom under terreng må skiftes ut.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Årsak:

Terrasse er ikke inspisert, beskrevet eller vurdert på befaringsdagen da den var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og utførelse og tilstand kan ikke vurderes.

Risiko:

Begrenset inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller avvik ikke blir avdekket. Dette gir økt risiko for at skjulte forhold ved terrassen ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til terrassens tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Anbefalte tiltak:

Terrassen bør inspiseres og vurderes nærmere når snø- og værforhold tillater dette. Eventuelle tiltak må vurderes etter en inspisering.

INNSENDIG

TG IU Overflater

1.etasje

Gulv: Fliser, laminat og parkett.

Vegger: Behandlet trepanel, MDF plater, fliser, pussede overflater,

brystningstrepanel, malt strie/tapet, malte slette flater

Tak/himling: Hvitpigmentert trepanel, takess plater.

Ytterligere beskrivelse og tilstandsvurdering av overflater utføres ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova.

Risiko:

Manglende detaljert tilstandsvurdering kan føre til at eventuelle slitasjer, skader eller avvik i overflater ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at vedlikeholds- eller utbedringsbehov ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til overflatenes faktiske tilstand, med betydning for kjøpers forventninger.

Anbefalte tiltak:

Overflater anbefales vurdert nærmere av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

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

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv: Betong, teppegulv, fliser og vinylbelegg.

Vegger: Brystningspanel, spon, trepanel, pussede overflater.

Tak: Trepanel og betong.

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Det er registrert mørkere partier på gulv og i nedre del av vegg ved hovedstoppekran. Det er videre observert vesentlige saltutslag på pussede flater i nedre del av vegg, noe som er forenlig med fuktpåvirkning over tid. Det er foretatt hulltaking i nedre del av yttervegg mot grunnmur i område der det erfaringsmessig kan forekomme fuktskader. Målinger indikerer fuktnivåer i grenseland. Hulltakingen gir kun et øyeblikksbilde og er begrenset til et lokalt område i rom under terreng. Vurderingen er basert på observasjoner, målinger, materialbruk, alder og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Overflater fremstår med alder og bruksslitasje. Det er registrert mørkere partier på gulv og i nedre del av vegg ved hovedstoppekran. Det er videre observert vesentlige saltutslag på pussede flater i nedre del av vegg, noe som er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av yttervegg mot grunnmur i område der det erfaringsmessig kan forekomme fuktskader. Målinger indikerer fuktnivåer i grenseland. Hulltakingen gir kun et øyeblikksbilde og er begrenset til et lokalt område i rom under terreng. Vurderingen er basert på observasjoner, målinger, materialbruk, alder og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen.

Risiko:

Forholdet har karakter som tilsier at fuktpåvirkning kan utvikle seg videre over tid. Saltutslag og forhøyede fuktverdier gir økt risiko for ytterligere fuktrelaterte skader i vegg- og gulvkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

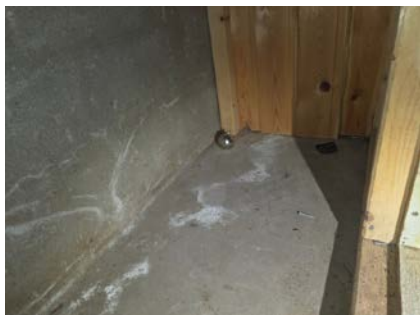
- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet i rom under terreng og kan få betydning for kjøpers vurdering av behov for oppfølging, undersøkelser og eventuelle tiltak knyttet til fukt og konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales vurdert for å avklare omfang og årsak til fuktpåvirkningen. Eventuelle tiltak bør vurderes basert på resultat av ytterligere undersøkelser.



TG 1U Kryp kjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra ukjent eldre år.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt pussede overflater med sokkelflis langsmed nedre del av vegg. Malt betong himling.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag og malingsavflassing på nedre del av yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag og malingsavflassing på nedre del av yttervegger. Skaden er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Risiko:

Saltutslag kan indikere pågående fukttransport i konstruksjonen. Forholdet kan utvikle seg til økt fuktbelastning og gir økt risiko for videre nedbrytning av pussede flater og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre utvikling av muggsoppdannelser over tid, med betydning for innemiljø og bruk av berørte rom.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Registreres noe fall mot sluk med ujevnt flislagt gulv. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt.

Registreres bom (hulrom) under fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsak:

Registreres noe fall mot sluk med ujevnt flislagt gulv. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt.

Registreres bom (hulrom) under fliser.

Risiko:

Avvikende fallforhold og bom under fliser kan føre til at vann blir stående på gulv og kan utvikle seg til økt fuktbelastning av overflater og underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og brukskvalitet i rommet, samt økt behov for oppfølging og utbedring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere. Det bør vurderes tiltak for å etablere tilfredsstillende fall mot sluk og utbedre flisgulvet basert på tilstand og bruk.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Årsak:

TG3 vurderes da vaskerommet har eldre soilsluk og det ikke er etablert tettesjikt. Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til våtrom. Forholdet har karakter som tilsier at rommet ikke har tilstrekkelig sikring mot vannpåvirkning, og fallforholdene vurderes ikke å være tilpasset dagens standard.

Risiko:

Manglende tettesjikt og eldre soilsluk kan utvikle seg til svikt i rommets vanntetthet. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre skader på bygningskonstruksjoner og redusert brukbarhet av vaskerommet, med betydning for kjøpers vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Anbefalte tiltak:

Vaskerommet må oppgraderes i sin helhet i tråd med dagens krav, herunder utskiftning av sluk, etablering av tettesjikt og tilfredsstillende fallforhold for å redusere risiko for skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom har varmtvannsbereder (se punkt varmtvannstank) og vaskemaskin (se punkt vannledninger og avløpsrør) Derfor TGIU.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med en veggventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Årsak:

TG2 vurderes da rommet er ventilert med naturlig ventilering via veggventil i yttervegg. Utførelsen samsvarer ikke med dagens anbefalte ventilasjonsløsninger for tilsvarende rom.

Risiko:

Naturlig ventilering kan føre til utilstrekkelig luftutskifting. Forholdet kan utvikle seg til økt fuktbelastning og gir økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert innneklima og økt vedlikeholdsbehov, med betydning for bruk og komfort.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere. Det bør vurderes tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon tilpasset rommets bruk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Årsak:

Det er ikke foretatt hulltaking i tilknytning til vaskerommet. Hulltaking vurderes ikke som praktisk mulig da vegger består av betong, leca eller tilsvarende massiv konstruksjon. Forholdet har karakter som tilsier at inngrep i konstruksjonen ikke lar seg gjennomføre uten omfattende tiltak. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, fuktmålinger med egnet måleverkøy der dette har vært mulig, materialvalg, alder og øvrige tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Ved fuktsøk av overflater gulv og nedre del av vegger indikeres forhøyede fuktverdier.

Risiko:

Manglende hulltaking kan føre til at eventuelle skjulte fuktskader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at fuktpåvirkning i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til vaskerommets konstruktive tilstand og kan få betydning for kjøpers vurdering av risiko og behov for videre undersøkelser eller tiltak.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales vurdert dersom det er behov for nærmere avklaring av konstruksjonens tilstand. Eventuelle tiltak bør baseres på supplerende undersøkelser og helhetlig vurdering av rommet.

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom er pusset opp ukjent eldre år, ifølge hjemmelshaver.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og takess plater i himling.

Registreres stedvis bom (hulrom) under fliser. Stedvis misfargede flisfuger. Visuelle overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres stedvis bom (hulrom) under fliser samt stedvis misfargede flisfuger. Skadene er forenlig med slitasje over tid. Visuelle overflater for øvrig fremstår i normalt god stand, sett i lys av alder og bruk.

Risiko:

Bom under fliser og misfargede fuger kan utvikle seg til videre svekkelse av flislagte overflater. Forholdet gir økt risiko for at fliser kan løsne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og økt behov for utbedring av flislagte overflater.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere av fagkyndig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det registreres fall på gulv mot sluk. Det er ukjent når badet er pusset opp og hvilke krav som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Årsak:

Det registreres fall på gulv mot sluk. Det er ukjent når badet er pusset opp og hvilke krav som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

Utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til fallforhold på gulv mot sluk. Det registreres i tillegg stedvis bom (hulrom) under fliser samt misfargede flisfuger, særlig i dusjsone.

Risiko:

Fallforhold, bom under fliser og misfargede fuger kan føre til at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk og kan utvikle seg til økt fuktbelastning av gulv og underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon av våtrommet og økt behov for oppfølging og utbedring, med betydning for kjøpers bruk og vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere. Det bør vurderes tiltak for å etablere tilfredsstillende fall mot sluk og utbedring av fliser og fuger basert på tilstand og bruk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett. Eldre soilsluk.

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

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk dusjsone og at hjelpesluk utenfor dusjsone er fra byggeår. Membran kan ikke konstateres, dersom denne eksisterer vurderes denne å ha passert sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak:

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk i dusjsone. Hjelpesluk utenfor dusjsone er fra byggeår. Membran kan ikke konstateres, og dersom tettesjikt foreligger vurderes dette å ha passert sin forventede levetid. Forholdet har karakter som tilsier at utførelsen ikke samsvarer med dagens krav til våtrom.

Risiko:

Manglende eller aldrende tettesjikt og eldre slukløsninger kan utvikle seg til svikt i vanntetthet. Forholdet gir økt risiko for fukt- og vannskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og sikkerhet i våtrommet, og kan få betydning for kjøpers vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og tiltak, herunder oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Innredning fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i yttervegg. Tilluft til våtrom via utskjært spalte i terskel under dørrblad.

Mekanisk avtrekk installert i yttervegg vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid.

Generelt:

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom og fuktkontrollert med normale fuktverdier i bunnsvill under hulltaking registrert på befaringsdag.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 2021, montert på egeninnsats/dugnad.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Kokeplate med integrert kullfilter avtrekk.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk og avrenning fra avløp.

Det bemerkes at oppvaskmaskin ikke er tilstrekkelig anfestet, et kjøkkenskrog er ikke festet tilstrekkelig mot hverandre og det mangler dampsikring over oppvaskmaskin på undersiden av benkeplate. Tiltak bør foretas.

Krav til lekkasjesikring av oppvaskmaskin og komfyrvakt over platetopp. Dette er ikke installert og vurderes derfor til TG2.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da lekkasjesikring for oppvaskmaskin ikke er installert, og det ikke er etablert komfyrvakt over platetopp. Utførelsen samsvarer ikke med dagens forskrifter.

Risiko:

Manglende lekkasjesikring og komfyrvakt kan føre til økt risiko for henholdsvis vannskader og branntilløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt skadeomfang ved lekkasje eller brann, med betydning for sikkerhet og økonomisk risiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales installasjon av lekkasjesikring for oppvaskmaskin og montering av komfyrvakt ved platetopp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekk i platetopp med kullfilterløsning.

Omluft med kullfilter løsning er ikke en tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS3600 og vurderes derfor til TG2.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

TG2 vurderes da kjøkkenventilasjon er utført som omluft med kullfilter. Utførelsen samsvarer ikke med krav til forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

Risiko:

Omluftløsning kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt, matos og partikler. Forholdet kan utvikle seg til økt fuktbelastning og gir økt risiko for luktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert innneklima og økt vedlikeholdsbehov, med betydning for bruk og komfort.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes etablering av forsert avtrekk i tråd med gjeldende krav for kjøkkenventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i gang ved trapp i rom under terreng.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom underetasje.

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

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

Det registreres normalt vanntrykk og normal avrenning av oppvaskkum og servant i underskap.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige rustdannelser på vannrør ved hovedstoppekran med stedvis irr på koberrør og store deler av vannrør har passert sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres vesentlige rustdannelser på vannrør ved hovedstoppekran, samt stedvis irr på koberrør. Store deler av vannrørene har passert sin forventede levetid. Skadene er forenlig med slitasje over tid.

Risiko:

Alder og korrosjon kan utvikle seg til svekkelse av rørmaterialet. Forholdet gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert driftssikkerhet og økt behov for vedlikehold eller utskifting, med betydning for kjøpers økonomiske forpliktelser.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll og eventuell utskifting av vannrør basert på alder, tilstand og funksjon.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Ikke avdekket avvik avløpsrør av plast.

TG2 vurderes da det registreres avløpsrør av støpejern fra byggeår som vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres avløpsrør av støpejern fra byggeår som vurderes å ha passert sin forventede levetid. Slitasje over tid kan forklare tilstanden.

Risiko:

Alder på støpejernsrør kan utvikle seg til innvendig korrosjon og svekkelse. Forholdet gir økt risiko for lekkasjer, blokkeringer og avløpsrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold eller utskifting av avløpsrør, med betydning for kjøpers kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll av avløpsrørens tilstand og eventuelle tiltak basert på alder og funksjon.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg og enkelte av vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Årsak:

Naturlig ventilering skal i henhold til NS 3600 vurderes til TG2. Det bemerkes at gjennomføringen til kaldtloft er isolert, men det savnes dampspærre rundt røret i den kalde sonen. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for å hindre fukttransport fra oppvarmede rom til kalde konstruksjoner.

Risiko:

Manglende dampspærre rundt gjennomføringen kan utvikle seg til kondensdannelser. Forholdet gir økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, med behov for framtidige utbedringstiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes etablering av tilfredsstillende dampspærre rundt gjennomføringen og eventuell oppgradering av ventilasjonsløsningen.



TG 1U Varmesentral

Bygningsdelene eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannsbereder på 198L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

Hjemmelshaver opplyser at varmtvannsbereder er utskiftet i 2016. Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

TG2 vurderes da bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt og har passert halvparten av sin forventede levetid.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

TG2 vurderes da varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt og har passert halvparten av sin forventede levetid. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt fast tilkobling.

Risiko:

Tilkobling via stikkontakt og alder på bereder kan utvikle seg til varmgang eller driftsavvik. Forholdet gir økt risiko for elektrisk svikt og redusert driftssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for driftsstans eller skade, med betydning for sikkerhet og fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes fast, forskriftsmessig tilkobling og videre oppfølging basert på berederens alder og tilstand.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 13 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

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

Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet til automatsikringer ukjent år. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) fra elektriker på de utførte arbeidene.

Det registreres løse elektriske kabler særlig på kaldtloft. Det registreres skjøteledninger som en del av den daglige bruken. Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilløp.

Risiko:

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilløp.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert sikkerhet og økt skade- og ansvarsrisiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon av utførte el- arbeid og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

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.
1966 Installert byggeår. Skiftet sikringsskap 2018, ifølge hjemmelshaver.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon

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 Hjemmelshaver melder ingen avvik.

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av

elektriske

anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaring. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

1 TO 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuksikring og drenering er ytterst begrenset innsisert da bygningsdelene i hovedsak er skjult. På befaringsdagen var det betydelige snømengder rundt bygningskroppen, og grunnmur lot seg derfor i liten grad undersøke utvendig. Vurderingen er basert på alder samt forhold avdekket innvendig i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Årsak:

TG3 vurderes da det er registrert malingsavflassing og vesentlige saltutslag i nedre del av innvendige yttervegger. Skadene er forenlig med fuktvandring i grunnmur og slitasje over tid.

Risiko:

Forholdet kan utvikle seg til vedvarende fuktpåvirkning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette gir økt risiko for ytterligere nedbrytning av overflater og konstruktive skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet i rom under terreng og kan få vesentlig betydning for kjøpers behov for utbedringer knyttet til fuktsikring.

Anbefalte tiltak:

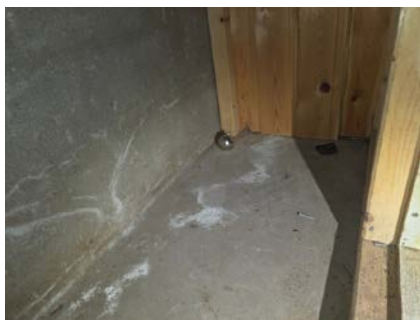
Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å redusere fuktpåvirkning og sikre tilfredsstillende fuktsikring av grunnmur.

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

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

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er ytterst begrenset innsisert da det er snømengder rundt bygningskroppen på befaringsdagen. Det registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av pussede flater av visuelt tilgjengelige overflater.

TG2 vurderes da det registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av puss.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Årsak:

Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er ytterst begrenset innsisert på befaringsdagen grunnet snømengder rundt bygningskroppen. På visuelt tilgjengelige flater registreres stedvis riss og sprekker samt avskalling av puss. Skadene er forenlig med alder og slitasje over tid. TG2 vurderes på bakgrunn av registrerte forhold.

Risiko:

Riss, sprekker og avskalling av puss kan utvikle seg til økt fuktpåvirkning av grunnmur. Forholdet gir økt risiko for videre nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert teknisk tilstand og levetid for grunnmuren, med mulig betydning for tilstøtende konstruksjoner og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser av grunnmur og fundament når forholdene tillater dette, for å avklare tilstand og behov for eventuelle tiltak.



TG 1U Terrengforhold

Terrengforhold lot seg ikke innsistere, beskrive eller vurdere på befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene ikke er fysisk mulig å gjennomføre.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Risiko:

Manglende tilkomst for inspeksjon kan føre til at eventuelle avvik i terrengfall, eller overflatevannshåndtering ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til terrengforholdenes betydning for bygningen og kan få betydning for kjøpers vurdering.

Anbefalte tiltak:

Terrengforhold må vurderes nærmere av fagkyndig når snø- og værforhold tillater dette.

TG IIJ Septiktank

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

TG I Oljetank

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

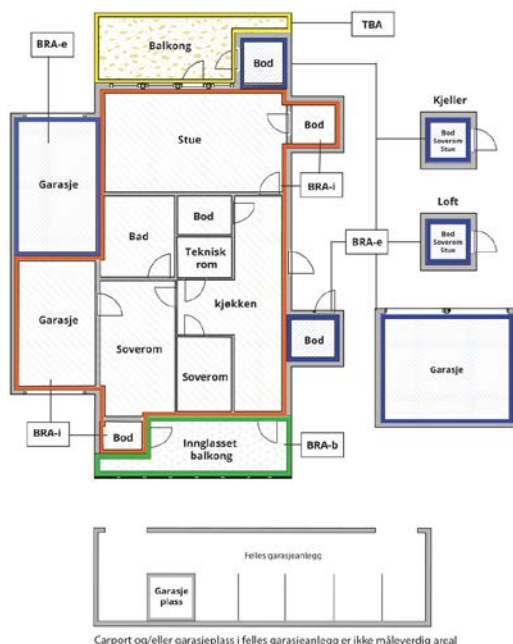
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	86			86		7	93
1.Etasje	101			101			101
SUM	187					7	194
SUM BRA	187						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
1.Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

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

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

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

Arealer på terrasse er ikke oppmålt da terrasse er tildekket av mengder med snø på befaringsdag.

Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende vegg.

Kaldtloft er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser:

Ny kjøkkeninnredning 2021 utført egeninnsats/dugnad.

Endret planløsning med stuedel og kjøkken egeninnsats/dugnad.

Malt vegger kjøkken og stue med ny laminat i 2021 egeninnsats/dugnad.

1.etasje er utvidet med tilbygg fra tidligere takoverbygg over terrasse egeninnsats/dugnad.

Ny varmepumpe 2022.

Bad pusset opp en gang etter byggeår, ukjent hvilket år. (foreligger ikke informasjon om hvem som har utført)

Ny kledning over eksisterende kledning utvendig i 2022. Egeninnsats/dugnad.

Ny takteking i 2021. Egeninnsats/dugnad.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjent dokumentasjon på oppføring, ytterligere undersøkelser må foretas.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger eller godkjent dokumentasjon på oppføring, ytterligere undersøkelser må foretas.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør
	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	211	91		0	1316.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sanderud 11

Hjemmelshaver

Snipen Endre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvoll kommune.

Adkomstvei

Privat adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Kommuneplan 2021-2031

Om tomten

Tomten er snødekt på befaringsdagen. Beskrivelse av tomt vil av naturlige årsaker ikke kunne beskrives fra befaring.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet av luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på bad, panelovner, stråleovn.

Vedovn og skorstein

Vedovn og ildsted:

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

Det registreres brennbart materiale i nærheten av sotluke i rom under terreng, det savnes brannsikker plate under sotluke. Tiltak må foretas.

Basert på visuell inspeksjon på kaldtloft registreres tegl skorstein. Det er krav til at alle fire sider av teglskorstein er visuelt synlig.

Årsak:

Det er krav om at alle fire sider av en teglsteinsskorstein skal være visuelt tilgjengelige. Forholdet har karakter som tilsier at dette ikke er oppfylt, da flere av skorsteinens sider er kledd igjen på befaringsdagen. Dette begrenser muligheten for fullstendig inspeksjon og vurdering av skorsteinens tilstand.

Risiko:

Begrenset innsyn kan utvikle seg til økt risiko for at skjulte skader som riss, pussavskalling eller brannfarlige forhold ikke avdekkes.

Konsekvens:

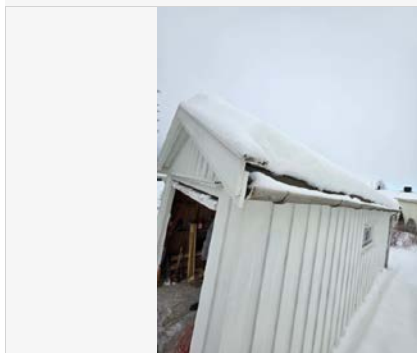
Forholdet kan medføre usikkerhet rundt skorsteinens tekniske tilstand og sikkerhet, med betydning for kjøpers vurdering og behov for oppfølging.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent oppføringstidspunkt

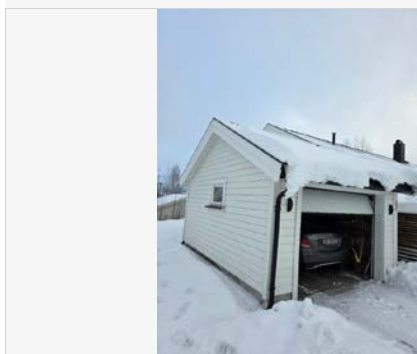
Standard

Støpt plate til grunn, grunnmur av leca, yttervegger i trekonstruksjoner med stående trepanel utvendig. Saltak i trekonstruksjoner, ytterteking av ukjent materiale da det er snødekt på befaringsdagen. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av uthus, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova. For en detaljert tilstand av uthus må ytterligere undersøkelse foretas.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1995

Kommentar**Standard**

Støpt plate til grunn, grunnmur ukjent materiale, yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trepanel utvendig. Saltak i trekonstruksjoner, ytterteking av ukjent materiale da det er snødekt på befaringsdagen. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Bemerk at det ikke er etablert vannbrett/beslag over vindu som fører nedbør vekk fra konstruksjonen. Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av garasje, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova. For en detaljert tilstand av garasje må ytterligere undersøkelse av garasje foretas.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

Normal 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

Endre Snipen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sanderud 11

2092 Minnesund

3240-211/91/0/0



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Endre snipen

Beskrivelse av arbeidet: skiftet tak

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Endre snipen

Beskrivelse av arbeidet: panelte utvendig

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: pannelerte utvendig

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?

♦ Ja

skiftet utbedret drenering hjørnet øst/syd

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp
/singel

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: drenering grunnmurspapp
singel

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: drenering skiftet grunnmurspapp
singel

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp
singel

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp
singel

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp
singel

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp
singel

8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel hjørnet øst
/syd

9. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp
/singel

10. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp
singel

11. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp
/singel

12. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: drenerte skiftet grunnmurspapp
singel



13. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel

14. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel

15. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel

16. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel hjørnet mot øst /syd

17. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel

18. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel alt dette gjelder hjørnet mot øst /syd

19. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel

20. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel

21. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel

22. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel

23. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel

24. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel

25. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel

26. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel. dette gjelder samme drenering hjørnet øst /syd

27. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp singel



28. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: skiftet grunnmurspapp
ssingel

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: DRENERTE NOE MOT ØST
/SYD

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: DRENERTE NOE MOT ØST
/SYD

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

hjørnet mot øst/syd

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, baderomsvifte 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?:** 2018

Firmanavn: sigvartsen elektro a/s

Beskrivelse av arbeidet: skiftet
sikringskap

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

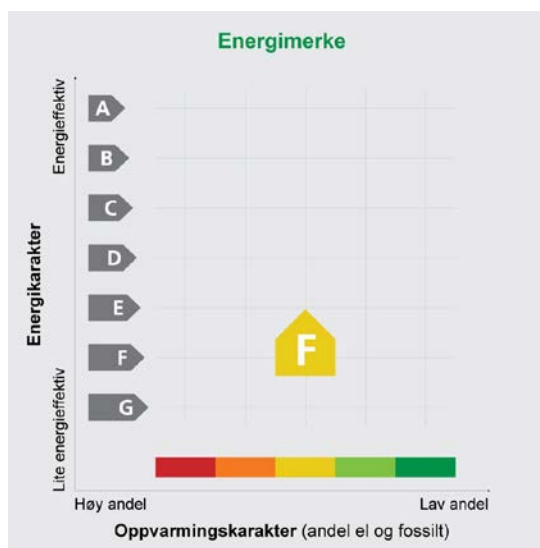
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

Adresse	Sanderud 11
Postnr	2092
Sted	MINNESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	91
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	151664822
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1198891
Dato	05.11.2020

Innmeldt av Anne Marit L. Ranvik



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Sanderud 11 - Nabolaget Minnesund - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sanderud Linje NW163, 443, 449	5 min 0.4 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	13 min 12.6 km
Oslo Gardermoen	24 min

Skoler

Langset skole (1-7 kl.) 119 elever, 10 klasser	5 min 3.6 km
Feiring skole (1-10 kl.) 127 elever, 7 klasser	13 min 12.3 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 390 elever, 18 klasser	14 min 12.5 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	17 min 15.9 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	15 min 12.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	25 min

Ladepunkt for el-bil

Circle K E6 Minnesund	10 min
-----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

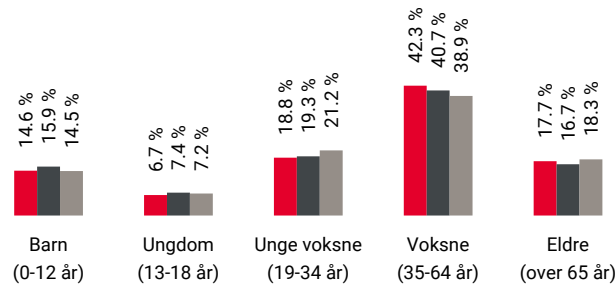
Bra 61/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minnesund	772	363
Eidsvoll kommune	26 716	11 437
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stensby barnehage (0-5 år) 56 barn	4 min 2.7 km
Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 8.5 km
Brensmork barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 10.8 km

Dagligvare

Kiwi Minnesund Post i butikk, PostNord	4 min 2.5 km
Coop Extra Hammerås PostNord	10 min 8.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 86/100



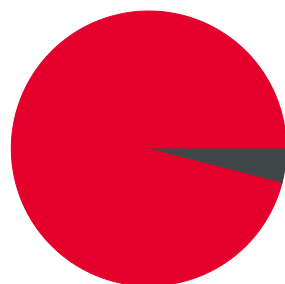
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

	Nygårdsletta - gressbane Fotball	10 min	0.9 km
	Langset skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	2.4 km
	Hurdal treningsklubb	13 min	
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	15 min	

Boligmasse



■ 96% enebolig
■ 4% annet

Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

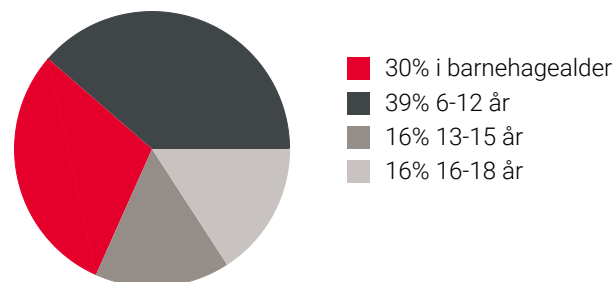
11 min



Vitusapotek Hurdal

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



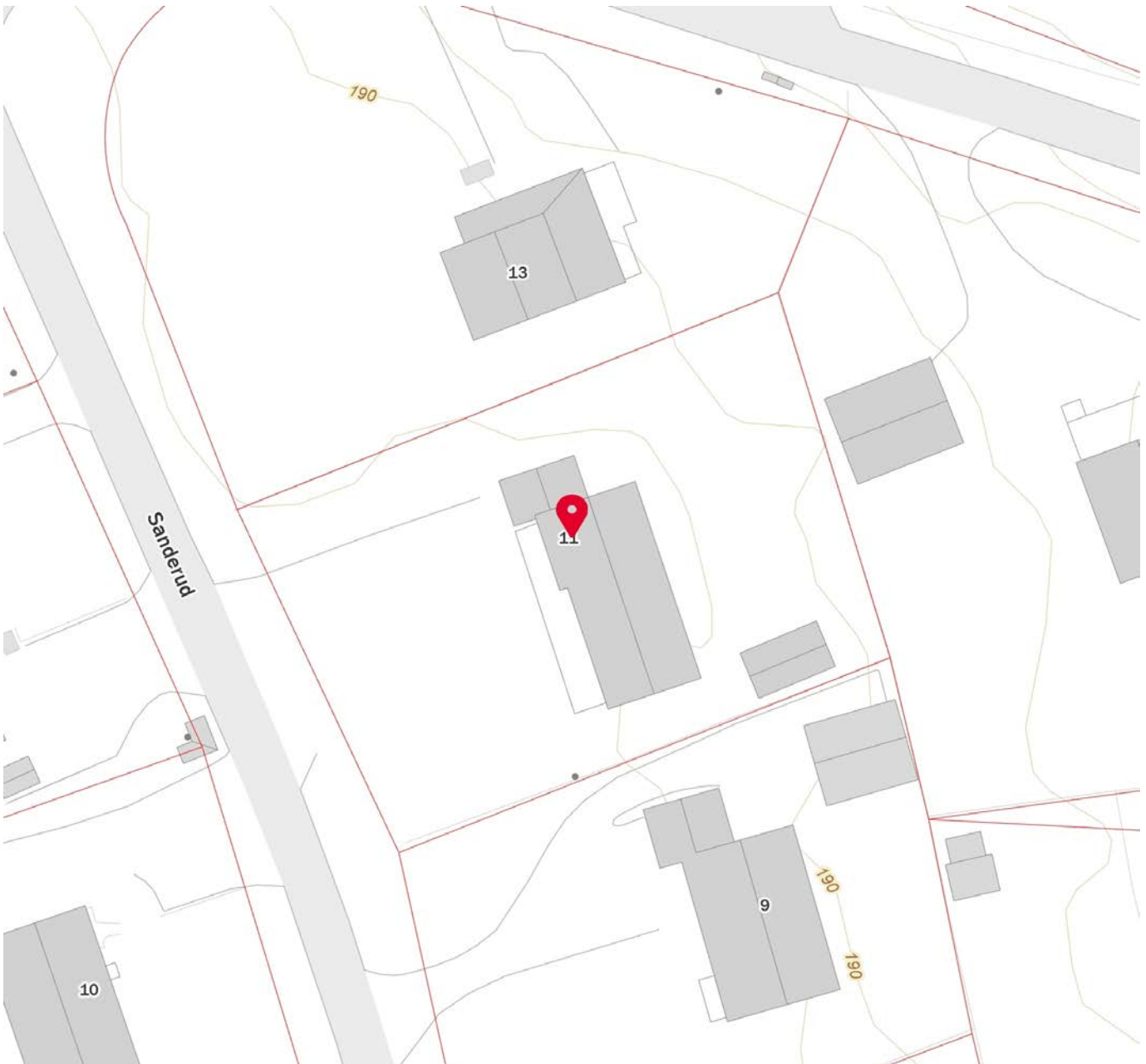
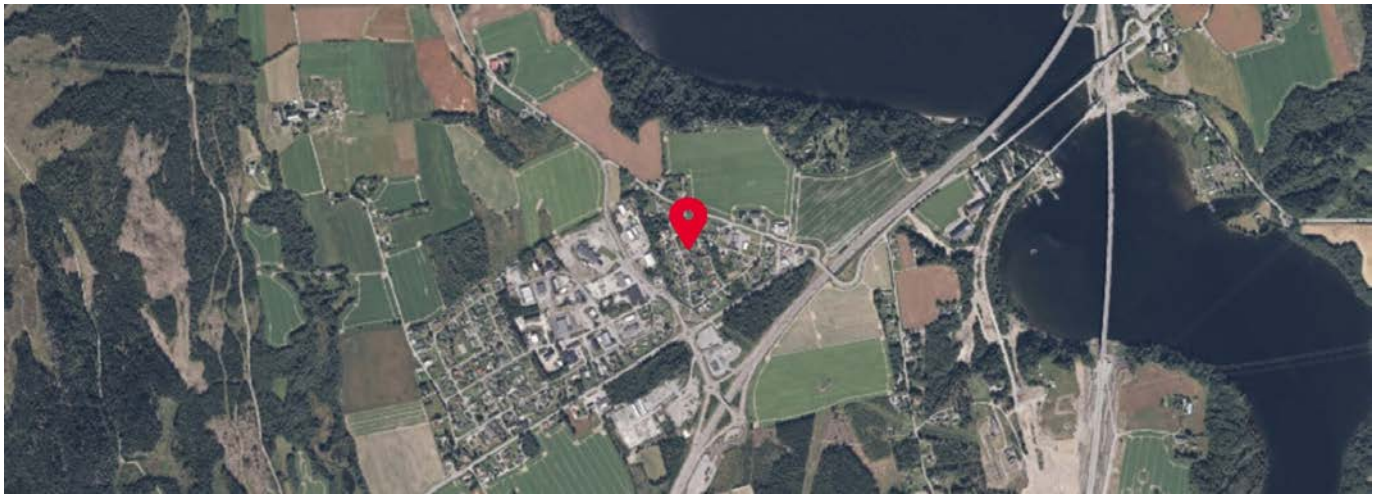
0%

43%

■ Minnesund
■ Eidsvoll kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 14.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	211	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sanderud 11, 2092 MINNESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 1 316 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn a_B

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Oversiktskart for eiendom 3240 - 211/91//



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
 Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)
 Annen veggrunn

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)
 Friluftsområde (på land)

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

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert senterlinje

[illegible]



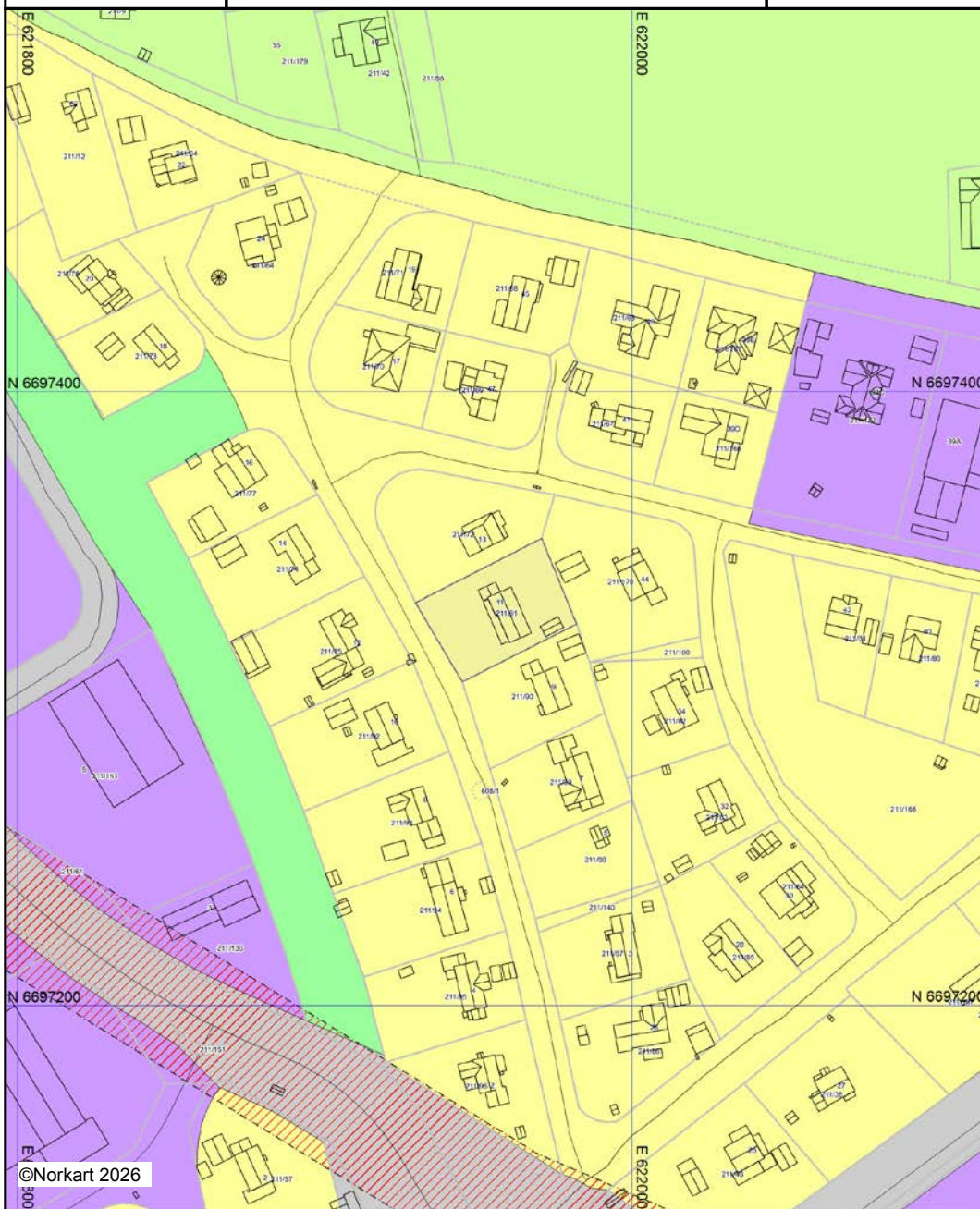
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 211/91
Adresse: Sanderud 11
Utskriftsdato: 14.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>
	Veg - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>
	Grønnstruktur - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)</i>
	Faresone grense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 14.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	211	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sanderud 11, 2092 MINNESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 781,60 kr
Eiendomsskatt	3 510,15 kr
Feiing	526,40 kr
Renovasjon	5 524,00 kr
Vann	3 712,00 kr
Sum	18 054,15 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	15 m3	43.24	1/1	0 %	648,60 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	30 m3	38.00	1/1	0 %	1 139,88 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-19 m3	43.24	1/1	0 %	-821,56 kr
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	15 m3	31.28	1/1	0 %	469,20 kr
Forskudd vanngebyr	15%	30 m3	26.00	1/1	0 %	780,04 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-19 m3	31.28	1/1	0 %	-594,32 kr
Feiegebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1755300 prom	1.80	1/1	0 %	3 160,00 kr
					Sum	9 773,84 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 14.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	211	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sanderud 11, 2092 MINNESUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
0002445243	3336	26.02.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	30	26.02.2025
53743469	18	28.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	30	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 211, Bruksnr 91	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	204 Sanderud
Veiadresse:	Sanderud 11, gatenr 7300	Valgkrets:	6 Minnesund
	2092 Minnesund	Kirkesogn:	2070302 Langset
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	671 Minnesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 22	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.02.1964	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 316,4 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/211/91	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/211/91	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.09.2013	Avgiver	3240/211/61	-2 005,0
	Matrikkelført:	22.01.2014	Berørt	3240/211/72	0,0
			Berørt	3240/211/82	0,0
			Berørt	3240/211/90	0,0
			Berørt	3240/211/91	0,0
			Berørt	3240/211/100	0,0
			Mottaker	3240/211/170	2 005,0
Skylddeling	Forretning:	17.02.1964	Avgiver	3240/211/61	-1 293,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/211/91	1 293,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sanderud 11	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	151664822			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.06.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.03.1995
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	15260378			Antall etasjer:	1

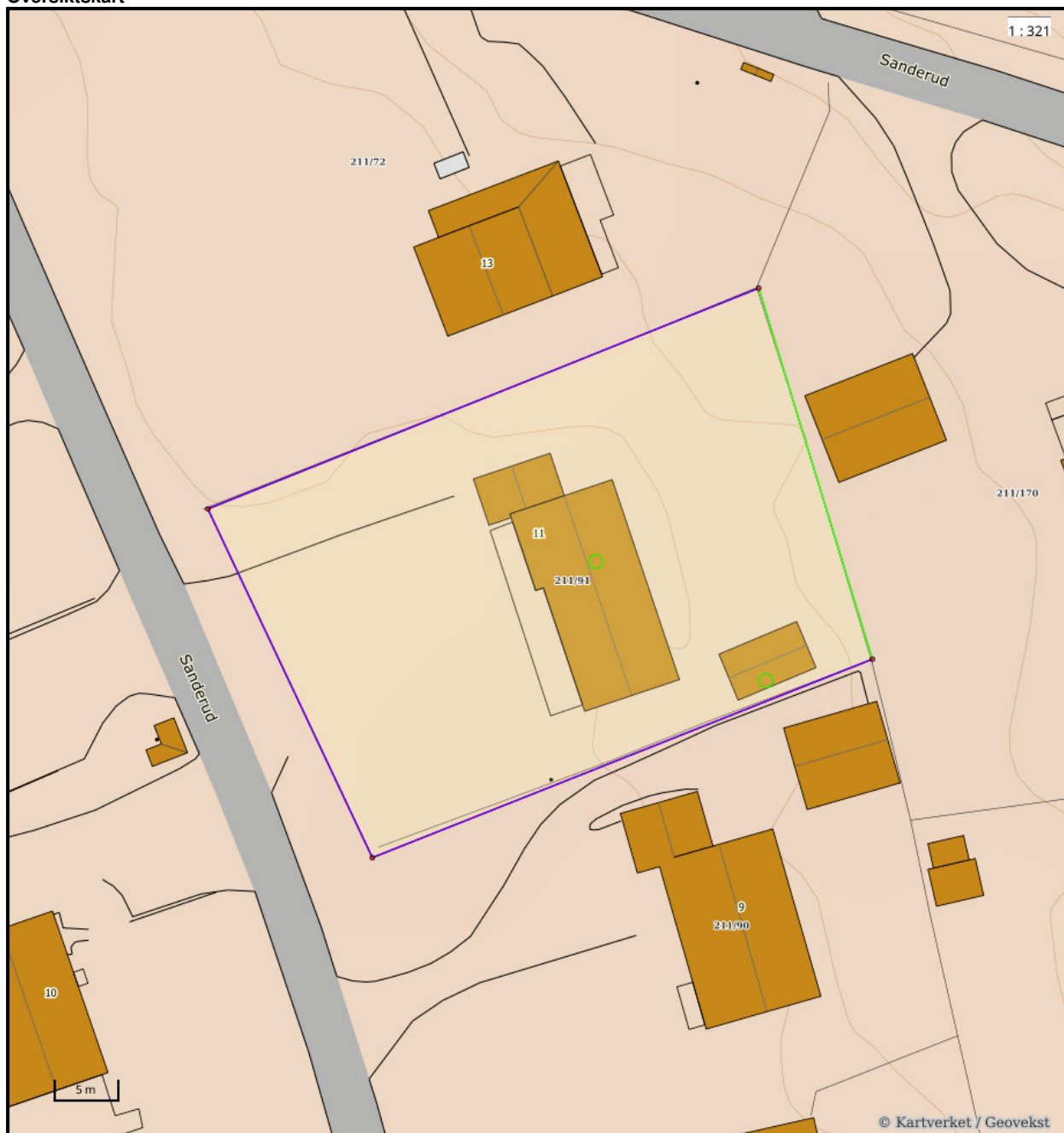
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

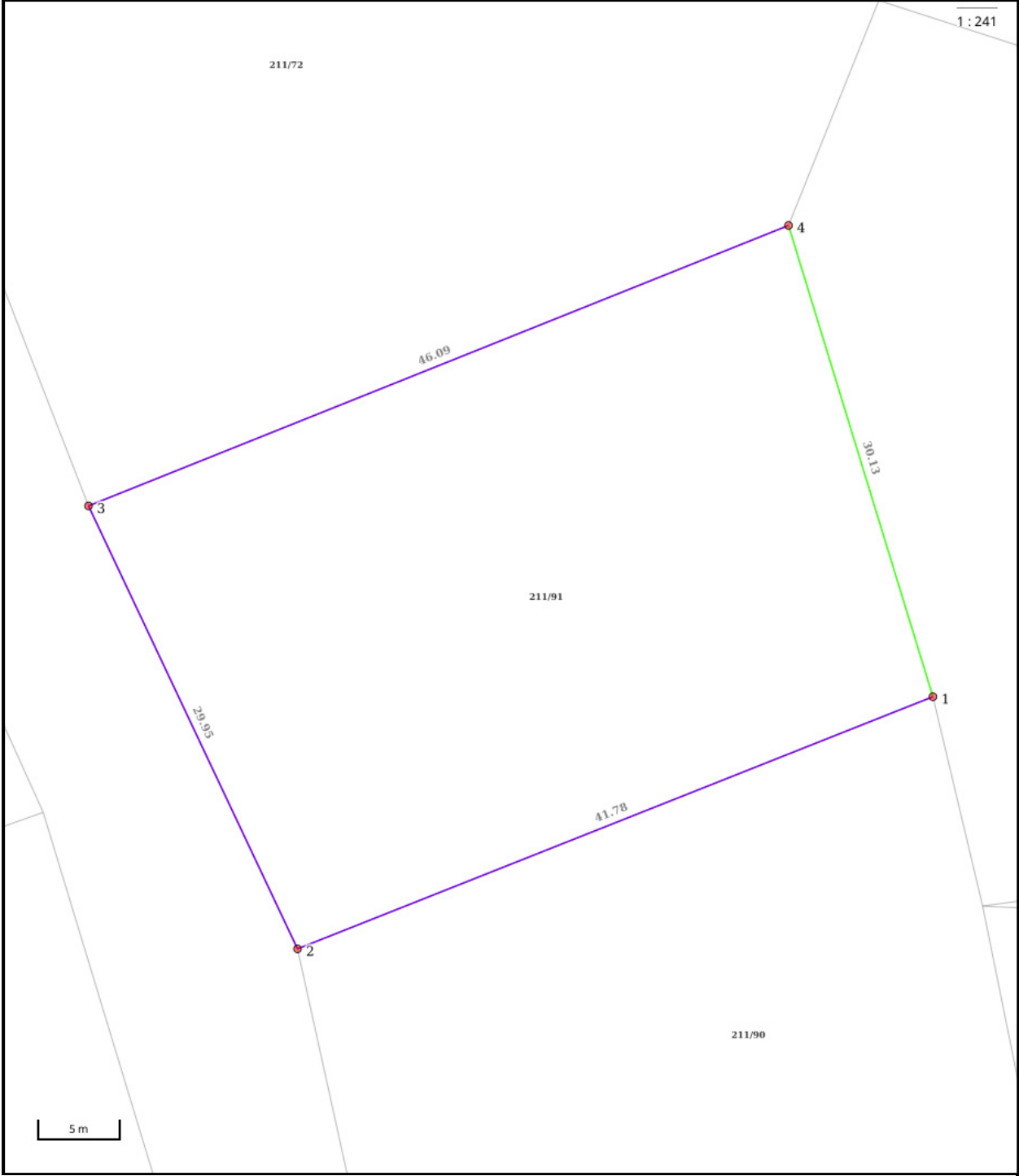
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

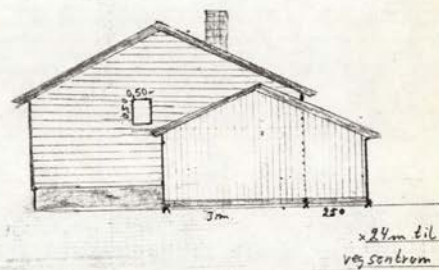
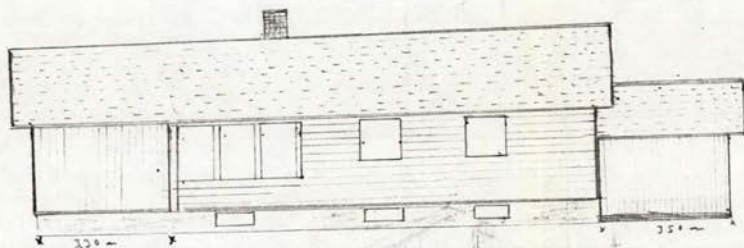
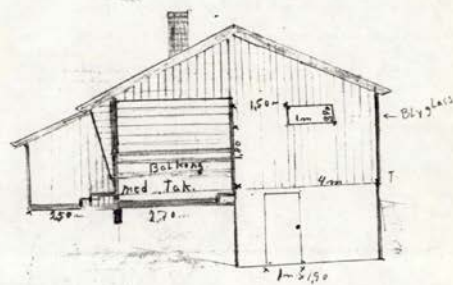
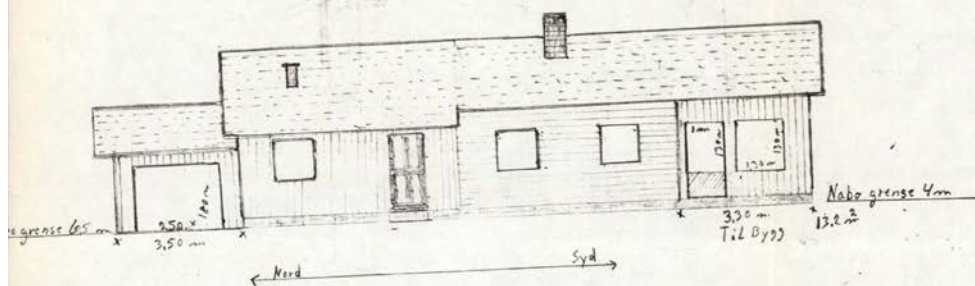
Areal og koordinater**Areal:** 1 316,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 697 324,40	621 982,07	41,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
2	6 697 305,52	621 944,80	29,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 697 331,33	621 929,61	46,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 697 352,29	621 970,66	30,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe

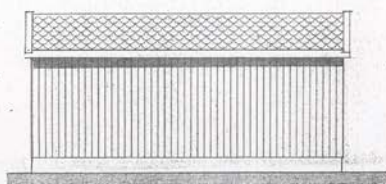
⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Reidar Holm Nyheim 2/1-91.
 Sønnereid feltet Minnesund



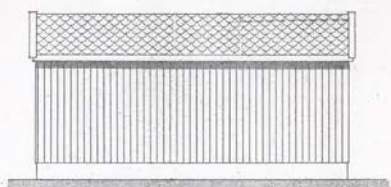
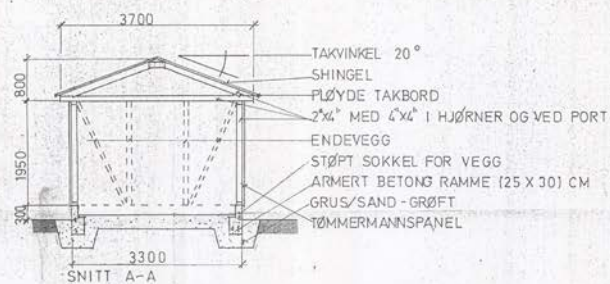
Godkjent
 Eidsvoll bygningsråd



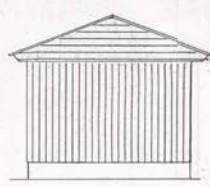
FASADE NORD-VEST



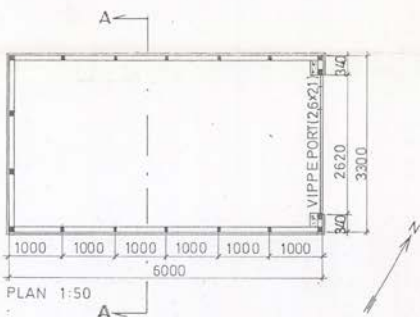
FASADE NORD-ØST



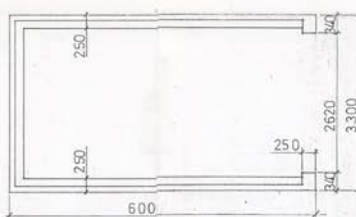
FASADE SYD-ØST



FASADE SYD-VEST



PLAN 1:50



FUNDAMENTPLAN 1:50

My skema



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sanderud 11
2092 MINNESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre