

aktiv.



Løytnant Møllers veg 19B, 2080 EIDSVOLL

**2-roms andelesleilighet med
terrasse og mulighet for parkering
- Oppussingsobjekt med sentral
beliggenhet på Eidsvoll!**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 010,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 452 360,-
Felleskostn.: Kr 2 770,-
Årlig festeavgift: Kr 750,-
Selger: Alfhild Andrea Bath
Skinstad`s bo

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 36/39 kvm
Tomtstr.: 3354 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 205
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1207250055

2-roms andelesleilighet med terrasse og mulighet for parkering - Oppussingsobjekt med

Velkommen til Løytnant Møllers Veg 19B!

Andelsleiligheten inneholder entré med skap i vegg, stue med vedovn, store vinduer og utgang til balkong på ca 5 kvm. Eldre kjøkkeninnredning med avsatt plass til kjøle-/fryseskap, eldre bad og ett soverom av god størrelse. Her er det god plass til å nyte sommerens varme stunder.

Parkeringsplass på felles gårdsplass. Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på totalt ca. 3 kvm.

Leiligheten har sentral beliggenhet på Eidsvoll, ca 550 meter fra sentrum. På Eidsvoll er det dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler i alle trinn, barnehager og kollektivtilbud. På andre siden av Vormå er Eidsvoll stasjon, hvor det er hyppige avganger med tog i retning Gardermoen (9 min), Oslo (34 min) og Hamar (36 min).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	12
Egenerklæring	52
Energiattest	55
Nabolagsprofil	56
Budskjema	79



Velkommen til Løytnant Møllers Veg 19B - Romslig 2-roms andelesleilighet med terrasse og mulighet for parkering!



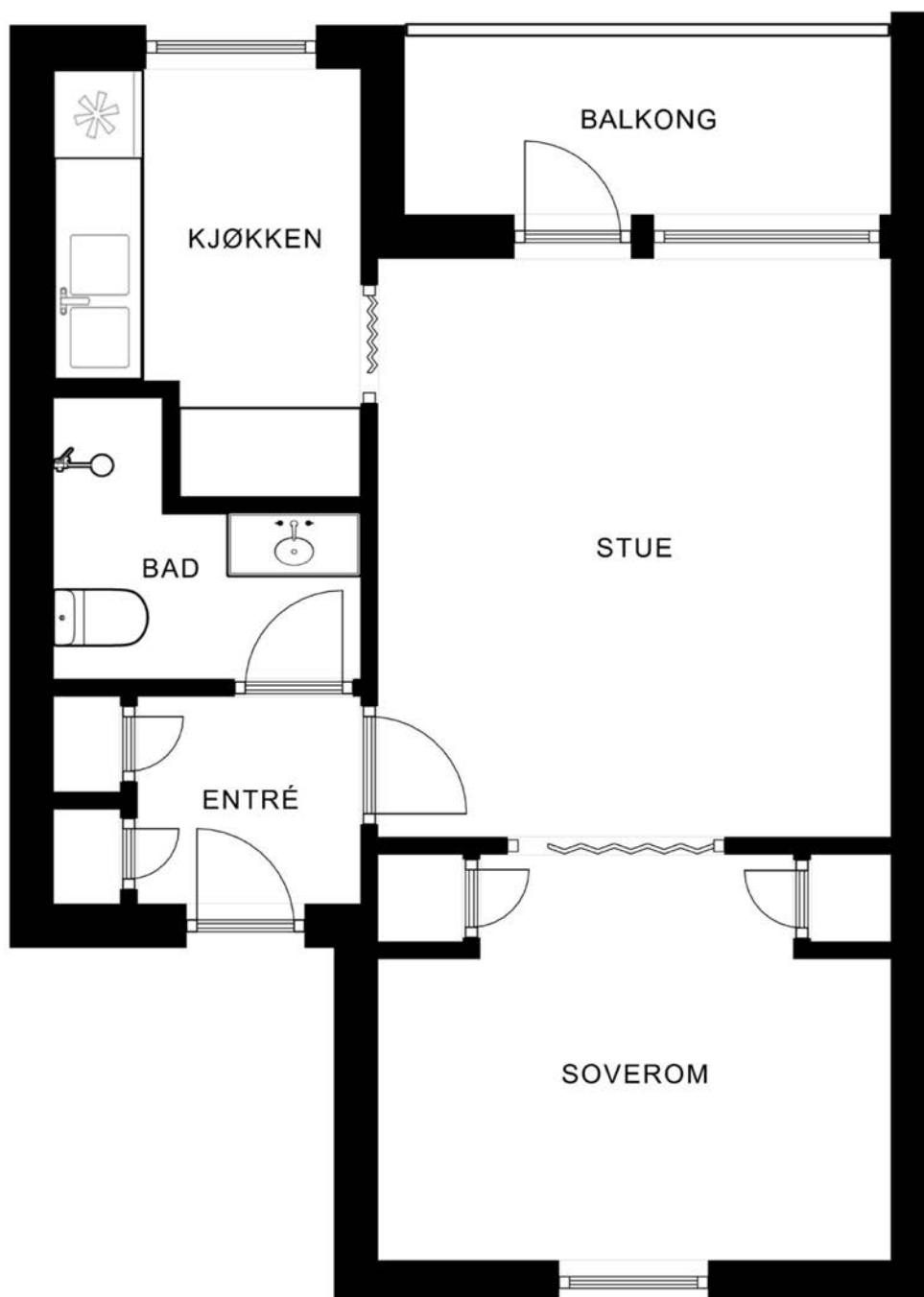
Borettslaget har en sentral beliggenhet på Eidsvoll og det er mulighet for parkering på felles gårdsplass.



Utgang fra stue til en flott terrasse på 5 kvm.



Her er det god plass til å nyte sommerens varme stunder.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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



Eldre kjøkkeninnredning med avsatt plass til kjøle-/fryseskap.



Kjøkkenet har oppvaskkum og benkebreder i kjøkkenskap.



Romslig stue med god plass til sofamøblering og TV-bord.



Stuen har tilgang på mye naturlig lys fra store vinduer.



Utgang fra stue til en flott terrasse på 5 kvm.



I stuen er det tilgang på en lukket vedovn som varmer godt på kjøligere kvelder.



Leiligheten har ett soverom av god størrelse. Her er det skap i vegg.



Soverom.



Entré med skap i vegg. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



Eldre bad utstyrt med toalett, servant og dusj.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 39 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 36 m² Gang, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på

befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3354 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med plenarealer, gruset gårdsplass m.m.

Årlig festeavgift

Kr 750

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1967. Festekontrakten utløper 2061.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2027 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Fstekontrakt datert

16.01.1967.

Beliggenhet

Andelsleiligheten ligger sentral og fint til i Eidsvoll, ca 550 meter fra sentrum. Sundet er et sjarmerende sentrum som ligger flott og idyllisk til langs Vormå og tilbyr blant annet fasiliteter som apotek, diverse butikker, frisører, vinmonopol, treningssenter og kafèer. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Coop Extra, Kiwi eller Rema 1000.

Vil man på et større kjøpesenter så finnes Amfi Eidsvoll på Råholt (ca 11 km). Her finner du alt fra fine cafeer, apotek, gullsmed, sportsbutikk, populære kles- og interiørkjeder, dagligvarebutikk og andre fasiliteter. For ytterligere tilbud kan man ta turen til Jessheim (ca 26 km) der du har Jessheim storsenter med over 140 butikker

og serveringssteder.

I Eidsvoll er det fine turmuligheter blant annet langs Vormå, i Bokkedalen, Åsleia og Mistberget. Bygda kan by på gode jakt- og fiskemuligheter når det er sesong, og gode skimuligheter i oppkjørte løyper om vinteren.

Fra Eidsvoll er det 4-felts motorvei hele veien til Hamar, Oslo og OSL Gardermoen. Med bil tar det ca 50 min til Oslo og Hamar, og ca 25 min til Gardermoen og Jessheim.

Det er mye utbygging av både boliger og næringsliv i området. Nærheten til Gardermoen Oslo Lufthavn og gangavstand til både tog og buss gjør Sundet til en rolig og fredelig plass med rask adkomst til både Oslo og resten av verden.

For ytterligere informasjon se www.eidsvoll.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av mot Eidsvoll og kjør riksveg 181 over Vormå mot Eidsvoll sentrum. I rundkjøringen ta til venstre inn Rådhusgata. Følg så Sundgata rett frem og gjennom svingen. Ta til venstre inn Tynsåkvegen. Ta første høyre inn til Løytnant Møllers veg på din høyre side. Borettslaget kommer så på høyre siden og boligen vil være merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Bebyggelsen

Nærområdet består av boligbebyggelse, samt ny skole.

Barnehage/Skole/Fritid

Skolekretsen er Vilberg skolekrets. Barneskolen er ny og står klar fra august 2025. Skolen har kapasitet til nærmere 800 elever og et fantastisk uteområde og idrettshall.

Det er ca 900 meter til Vilberg ungdomsskole.

På Vilberg har du også Eidsvoll videregående skole og Eidsvollhallen. Det er også et godt utvalg barnehager i kommunen.

Offentlig kommunikasjon

Fra Eidsvoll har du god kommunikasjon med tog fra Eidsvoll stasjon som ligger like over Vormå. Herfra går det ofte tog fra/til både Oslo lufthavn Gardermoen (9 min) og Oslo S (34 min), samt Hamar og Lillehammer.

Nærmeste bussholdeplass er "Vilberggarasjen", som ligger ca 400 meter unna. Herfra går det buss til/fra bla. Eidsvoll Verk og Jessheim. Se ruter.no for rutetider.

Bygningssakkyndig

Gunnar Mårdalen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i første etasje av et boligbygg med flere boenheter oppført i 1967. Bygningen er oppført med flatt tak antatt tekket med papp/membran på tak, betongkonstruksjoner i blokka. Støpt grunnmur/dekke. Vinduer med 2 lags isolerglass, hvitt glatt ytterdør med kikkehull og terrassedør med 2 lags isolerglass. Etasjeskille i treverk. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Terrasse er målt til 5 kvm.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer: Eldre vinduer, utskiftninger og oppussing må beregnes på sikt.
- Dører: Eldre dører, utskiftninger og oppussing må beregnes på sikt.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Eldre/værslitt terrasse. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstansanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler av bygget.
- Overflater: Stedvis slitte overflater. Oppussing/rehabilitering må påregnes.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid passert på pipe.
- Innvendige dører: stedvis slitasje på dører. Oppussing/utskifting må påregnes.
- Kjøkken, Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes på sikt.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjult røranlegg er passert. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjult røranlegg er passert. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.
- Ventilasjon: Boligen tilfredstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklime. Må forventes utbedringer.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år, og man må påregne at skader kan skje.
- Elektrisk anlegg: Skru-sikringer. Anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.

TG3: Store eller alvorlige avvik:

- Bad, Generell: Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader. Våtrommet må totalrenoveres.
- Bad, Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.
- Kjøkken, Avtrekk: Ingen ventilering. Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Brann tekniske forhold: Det er registrert skader på brannslukningsapparat eller at apparatet er eldre en 10 år. Må påregne utskiftninger.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Verditakst

Kr 1 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 36 kvm: Gang, bad, stue, soverom og kjøkken

TBA 5 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 3 kvm: Bod

Standard

Kjøkken 1 i første etasje:

Gul glatt kjøkkeninnredning med fliser, oppvaskkum og benkebreder i kjøkkenskap. Det er belysning mellom over og underskap. Kjøkkenet er fra byggeår.

Bad 1 i første etasje:

Eldre bad med belegget på gulv og tapet på vegger. Utstyrt med toalett, servant og dusj.

Badet er fra byggeår.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulv med laminat og teppe.

Vegger: Vegger med malte flater.

Himling: Tak med takess.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Naturlig avtrekk fra våtrom. Spalteventiler i toppkarm på vinduer. Generelt eldre avlufting.
- Elektrisk anlegg: Skru-sikringer, skap plassert i felles gang.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.
- Andre installasjoner: Benkebreder i kjøkkenskap.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Ta kontakt med styreleder i borettslaget for mer informasjon vedrørende TV/bredbånd.

Parkering

Borettslaget har felles gårdsplass, hvor det er plass til noen biler. Anbefales å ta kontakt med styreleder i borettslag.
Det er ikke mulighet for el-bil lader.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

90929965

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Lukket vedovn i stue. Resterende av leiligheten varmes opp av elektriske panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 450 000

Kommunale avgifter

Kr 165 440

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig, og er adressert til borettslaget. Betales gjennom felleskostnader. Inneholder gebyr for avløp, vann, feiing, renovasjon og eiendomsskatt.

Det er pt. eiendomsskatt i Eidsvoll kommune på 2 promille.

Formuesverdi primær

Kr 418 681

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 674 723

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: bygslingsavgift, vann- og kloakkavgift, renovasjon, forsikring av bygninger, administrasjon samt ytre vedlikehold m.m.

Felleskostnadene blir indeks regulert, og neste regulering er 01.07.2025.

Styret i borettslaget er i en prosess for å ta opp lån for å gjøre nødvendige utbedringer på boligmassen i den nærmeste tiden. Det vil bety en økning i felleskostnader på inntil kr 500,- pr mnd. Dette vil sannsynligvis gjelde fra høsten 2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 770

Andel Fellesgjeld

Kr 1 010

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 8 741

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vilberg Borettslag 2

Organisasjonsnummer

977316790

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Vilberg Borettslag 2 er et borettslag som ligger i Eidsvoll kommune. Borettslaget ble grunnlagt i 1966. Borettslaget består av 24 andeler, fordelt på 16 hybelleiligheter og 8 familieileiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er pt. ikke noen lån registret på sameiet.

Forretningsfører informerer om at det er vurdert å ta opp lån.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene fås av megler ved forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Styret vil ta imot eventuelle søknader angående dette, og vise lemplighet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Borettslaverne er ansvarlig for vedlikehold av leilighetene herunder ovner/ elektriske panelovner, varmtvannsberedere, samt elektriske anlegg. Forsikring av innbo og løsøre er også den enkeltes ansvar.

- Borettslaverne er også ansvarlig for plenklipping, snørydding og lignende.

Forretningsfører

Forretningsfører

Regnskapstjenester Eidsvoll AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 205 i Eidsvoll kommune. Andelsnr. 13 i Vilberg

Borettslag 2 med orgnr. 977316790

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/17/205:

16.01.1967 - Dokumentnr: 262 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 1,500

ÅRLIG AVGIFT NOK 750

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER

LÅN I BANKER ELLER OFF LÅNEINSTITUSJONER SOM KREVER SLIK

VIKELSE

LEIEN KAN REGULERES

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

MED FLERE BESTEMMELSER

16.01.1967 - Dokumentnr: 262 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år
INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 1,500
ÅRLIG AVGIFT NOK 750
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
LÅN I BANKER ELLER OFF LÅNEINSTITUSJONER SOM KREVER SLIK
VIKELSE
LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER

18.09.1990 - Dokumentnr: 8296 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver gnr 17 bnr 190
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

12.03.1965 - Dokumentnr: 1012 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:17 Bnr:178

01.01.2020 - Dokumentnr: 1187309 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:17 Bnr:205

01.01.2024 - Dokumentnr: 220459 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:17 Bnr:205

Servituttene omhandler festekontrakt fra Eidsvoll kommune til borettslaget,
bestemmelse om kloakkledning, registrering av grunn og omnummerering ved
kommuneendringer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, men dette ble ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 60-tallet. Det er dog ikke uvanlig at det ikke foreligger ferdigattest for eiendommer med tanke på byggeår. Det utstedes ikke ferdigattest i etterkant på bygg som er byggemeldt før 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen. På bygg og tiltak utført etter 1960 skal det i utgangspunktet foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Områdereguleringsplan for Eidsvoll sentrum, PlanID 023728200. 12.03.2019

Kommuneplanens arealdel for 2021-2031, vedtatt 13.04.2021. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flomfare (H320) og krav vedrørende infrastruktur (H410).

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

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. 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.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

1 010 (Andel av fellesgjeld)

1 451 010 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 452 360 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 460 260 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 463 060 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Dødsbo

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500 ,- oppgjørshonorar kr 7 000 ,- og visninger kr 3 000 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 890 ,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og opplysninger forretningsfører avg pliktig. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000 ,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Ansvarlig megler bistår av

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792
Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

29.08.2025

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Løytnant Møllers veg 19B, 2080
EIDSVOLL



EIDSVOLL kommune

gnr. 17, bnr. 205

Andelsnummer 0

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 11483-1596

Referansenummer: AA9456

Foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 (<https://iverdi.no/>).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig og nært tilknyttet konstruksjoner.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/sølvkre eller maur.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2 lags isolerglass. Hvit glatt ytterdør med kikkehull. Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra stue.

Leilighetsbygg/flermannsbolig med flatt tak antatt tekket med papp/membran på tak, betongkonstruksjoner i blokken. Støpt grunnmur/dekke. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og teppe. Vegger med malte flater. Tak med takess. Etc. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.

Brune glatte dører og foldedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med belegg på gulv og tapet på vegger. Toalett, servant og dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gult glatt kjøkken. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum. Benkebreder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig avtrekk fra våtrom. Spalteventiler i toppkarm på vinduer. Generelt eldre avlufting.

Benkebreder i kjøkkenskap.

Skrusikringer, skap plassert i felles gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 300 000

Forutsetninger og vedlegg

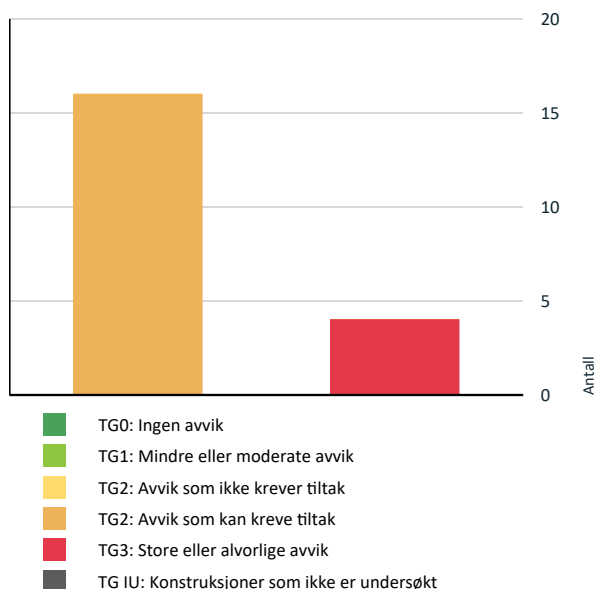
[Gå til side](#)

Lovlighet

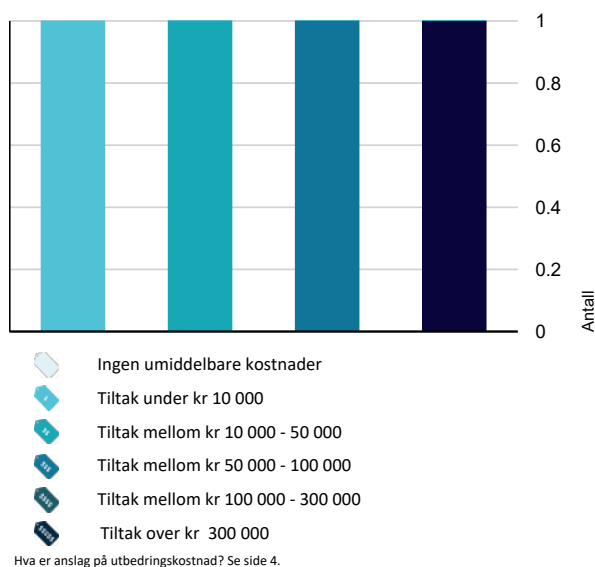
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [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](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1967

Anvendelse

Benyttes til bolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Kommentar

Iflg. Rekvirent

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne pga. alder. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Eldre vinduer med stor slitasje, utskiftninger må påregnes. Om utskiftninger ikke utføres vil dette medføre energitap, lekkasjer etc.

TG 2 Dører

Hvit glatt ytterdør med kikkehull. Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer med begrenset isolasjonsevne pga. alder. Punkterte vinduer er vanskelig å oppdage i enkelte tilfeller/værtyper, eventuell punktering kan ikke oppdages før ved eks. et væromslag etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det må påregnes oppussing, utskiftninger av pakninger, glass og vedlikehold av dører. Om dette ikke utføres kan det gi nedsatt isolasjonsevne og nedkorte brukstid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre/værslitt terrasse

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, person skader kan oppstå.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Leilighetsbygg/flermannsbolig, papp/shingel på tak. Støpt grunnmur/dekke. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det kan ikke utelukkes skjulte avvik på felles bygningsdeler og tilstøtende konstruksjoner som ikke lar seg undersøke nærmere, konsekvens kan være ytterligere avvik som gir økt kostnad og utbedringer.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv med laminat og teppe. Vegger med malte flater. Tak med takess.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte overflater pga. bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Konsekvensen vurderes å være liten. Ved manglende vedlikehold av innvendige overflater kan dette medføre redusert brukstid for overflatematerialer.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etg. skiller i treverk og støpt dekke på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak vurderes å være setninger, belastninger med møbler og løsøre etc.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvensen ved ikke utbedringer anses som liten men kan påvirke innrednings-muligheter, skap etc.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må gjennomføres radonmålinger for å lukke avviket i NS3600. Konsekvens med radon i boliger kan være helsemessige skader.

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/feievesen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Anbefales sjekk med lokale brann/feievesen. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner og ved feil er konsekvensen stor ved pipebrann/brann. Feil ved pipe og ildsteder kan gi økt risiko for brannutvikling.

! TG 2 Innvendige dører

Brune glatte dører og foldedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing/utskiftninger må påregnes. Det må påregnes justeringer, oppussing av overflater og manglende vedlikehold gir avkortet brukstid.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad med belegget på gulv og tapet på vegger. Toalett, servant og dusj.

Vurdering av avvik:

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

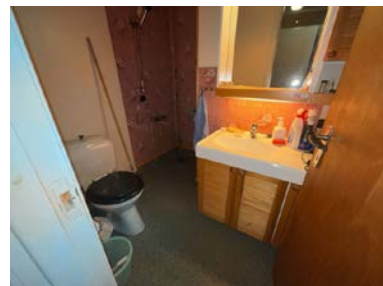
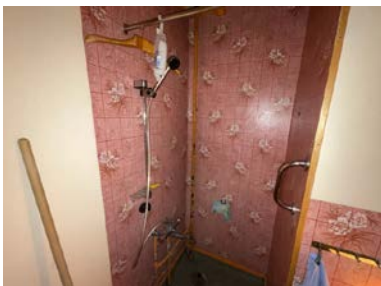
Eldre våtrom, tilfredsstillende ikke dagens krav/bruk. Kan oppstå fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtromets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et badrom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket selv om dette ikke gir en garanti for fuktskader. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlaget kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt, det er allerede registrert andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

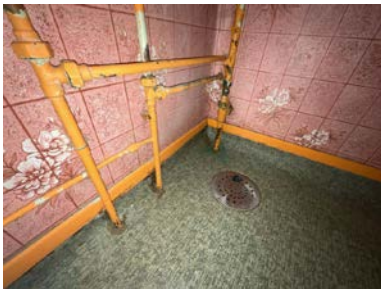
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedringer, oppussing/rehabiliteringer. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Konsekvens kan være økt fuktproblematikk som gir vekstvilkår for sopp og råteskader. Dette kan skade tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gult glatt kjøkken. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum. Benkebreder.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Eldre innredning med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppussing/rehabiliteringer må påregnes for å få innredningen opp til dagens standard og forventet utsende og bruk. Konsekvensen anses som liten utover det estetiske. Det anbefales montering av komfyrvakt og lekkasjesikring for å begrense skader ved lekkasje og brann hvor konsekvensen kan være stor.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ingen ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Økt matos og dårlig inneklima kan forekomme ved mat-tilbredning. Eldre elektriske installasjoner kan plutselig slutte å fungere, noe som kan føre til økt matos og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes.

! TG 2 Avløpsrør

Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik, rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes. Ingen dokumentasjon på avløpsrør.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk fra våtrom. Spalteventiler i toppkarm på vinduer. Generelt eldre avlufting. Det anbefales bedre avlufting.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Ikke dagens krav til ventilasjon etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklime, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklime kan oppstå samt kondensskader om oppussing/rehabiliteringer ikke foretas.

1 TG 2 Varmtvannstank

Benkebreder i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Nedsatt funksjonsevne på VVB kan gi økte kostnader ved oppvarming av vann samt kostnader med utskiftninger må påregnes.



1 TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Skrusikringer, skap plassert i felles gang.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett sløkkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei



Tilstandsrapport

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales undersøkelser angående hyppighet og risiko for flom og ras innenfor berørte områder. Konsekvens er at ras og flom kan oppstå som berører eiendommen. Terrengfall inn mot bygninger gir økt fuktbelastning, terrengjusteringer må foretas for å lukke avviket.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer forretningsfører, generelt vedlikehold, bygningsforsikringer, felles arealer m.m. Kr. 32 400

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 32 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 500 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 500 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 1 000 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 000 000

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

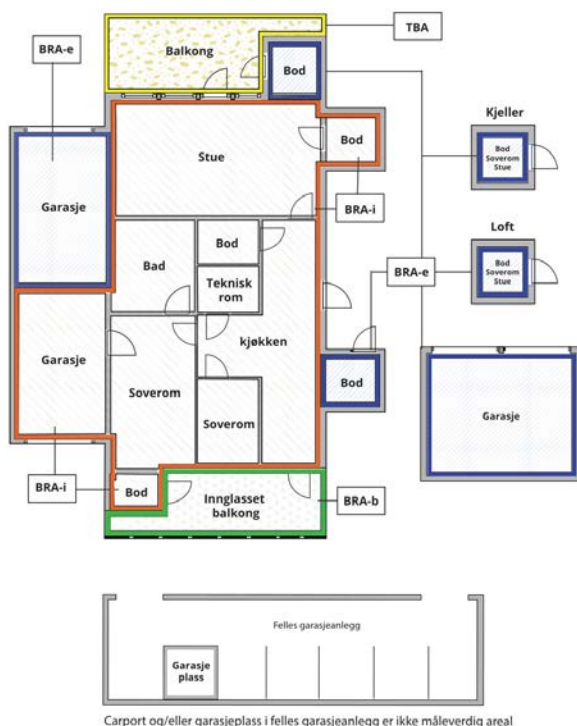
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 byggningskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	36			36	5
Kjeller		3		3	
SUM	36	3			5
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommene bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takstingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takstingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning

for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger. Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	17	205		0	3354 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Løytnant Møllers veg 19B

Hjemmelshaver

Wilberg Vidar, Vilberg Borettslag 2

Kommentar

Ang. festeforhold vises det til festekontrakt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Vilberg Borettslag 2	977316790		

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
0	7 373	1 200

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Eidsvoll med kort vei til Eidsvoll sentrum med alle fasiliteter.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, gruset gårdsplass m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på totalt ca. 3 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2025	Ikke utfylt da rekviert ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	19.07.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.08.2025	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest, antatt midlertidig brukstillatelse.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.07.2024	
2	27.05.2025	
3	27.05.2025	
4	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmeidler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250055	
Selger 1 navn	
Arne William Skinstad	
Gateadresse	
Løytnant Møllers veg 19B	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Alvhild Andrea Bath Skinstad	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1207250055

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

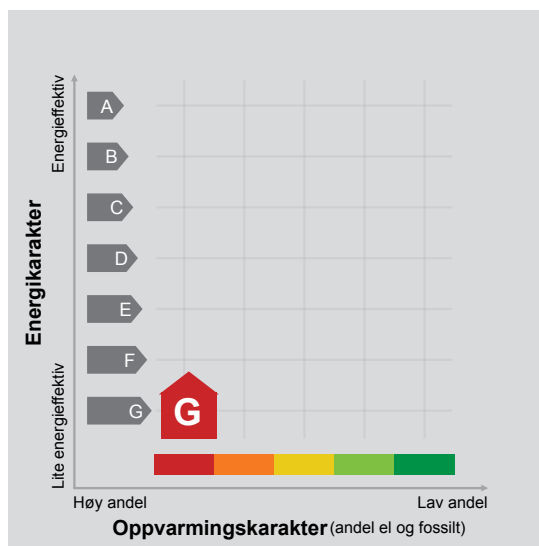
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne William Skinstad	e1b969a9dbe017170c1c2 b289fb9f2fce34ab893	01.07.2025 19:23:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1207250055

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Løytnant Møllers veg 19B
Postnummer	2080
Sted	EIDSVOLL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151711995
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1e985e2f-9495-467f-b2eb-589ee9500417
Dato	30.01.2024



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

Løytnant Møllers veg 19B - Nabolaget Vilberg/Gruemyra - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vilberggarasjen	4 min
Linje 121, 441, 442, 444	0.4 km
Eidsvoll stasjon	19 min
Linje RE10, RE11, R12, R13	1.6 km
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.)	6 min
370 elever, 21 klasser	0.5 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
390 elever, 18 klasser	0.8 km
Eidsvoll videregående skole	10 min
700 elever	0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Eidsvoll VGS Garasjeanlegg Jon Sør...	9 min
Eidsvoll VGS - Akershus fylkeskomm...	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

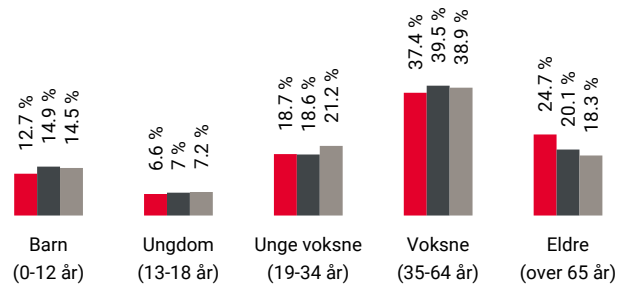
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vilberg/Gruemyra	2 250	1 112
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vilberg barnehage (1-5 år)	10 min
74 barn	0.9 km
Knausen Fus barnehage (0-5 år)	12 min
81 barn	1.1 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ...	5 min
37 barn	2.2 km

Dagligvare

Coop Extra Eidsvoll	3 min
PostNord	0.3 km
Rema 1000 Eidsvoll	10 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



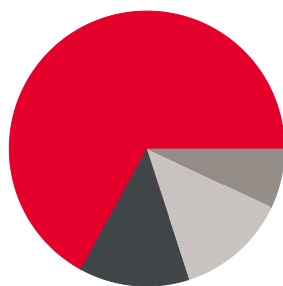
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Vilberg skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.5 km	
⚽ Vilberg Ungdomsskole	9 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.8 km	
🚴 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	8 min	🚶

Boligmasse



67% enebolig
13% rekkehus
7% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

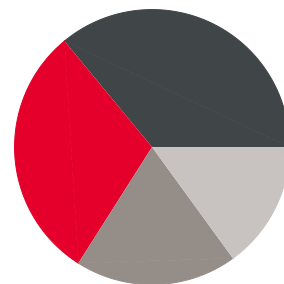
7 min 🚗



Vitusapotek Eidsvoll

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
19% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



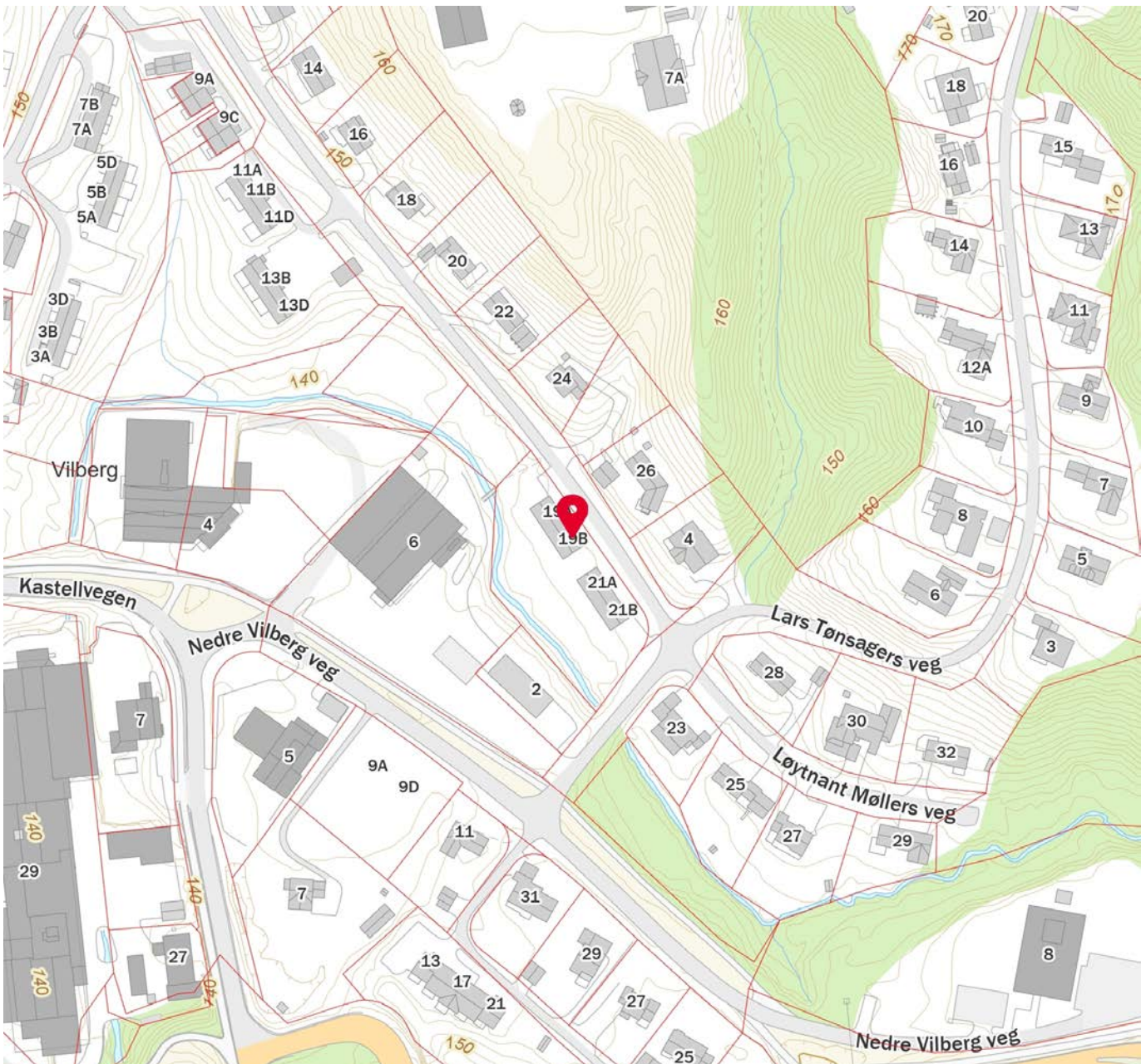
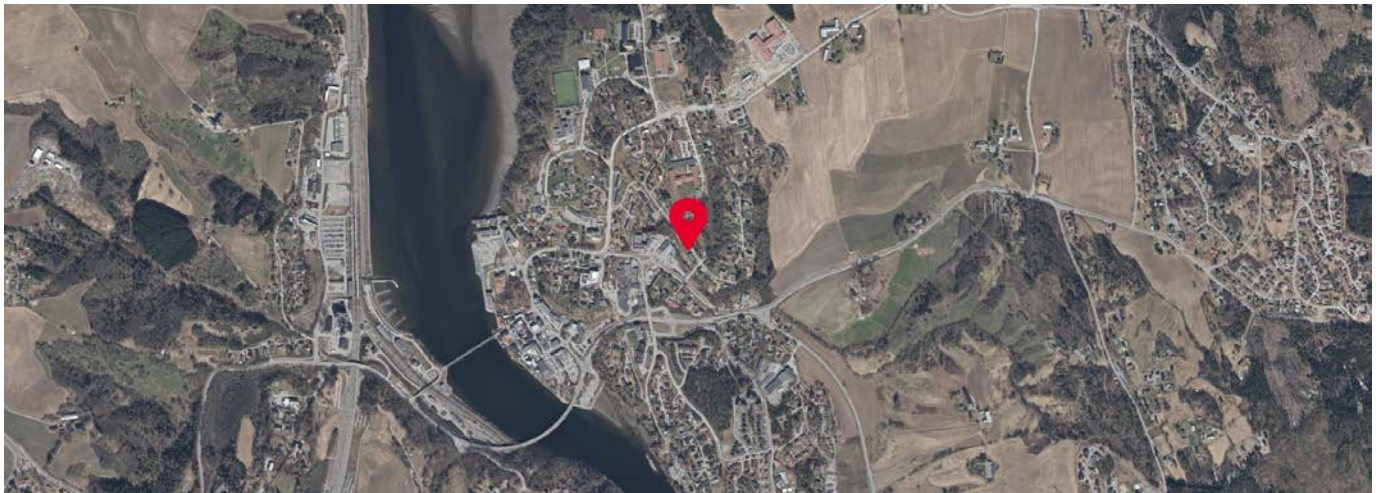
0%

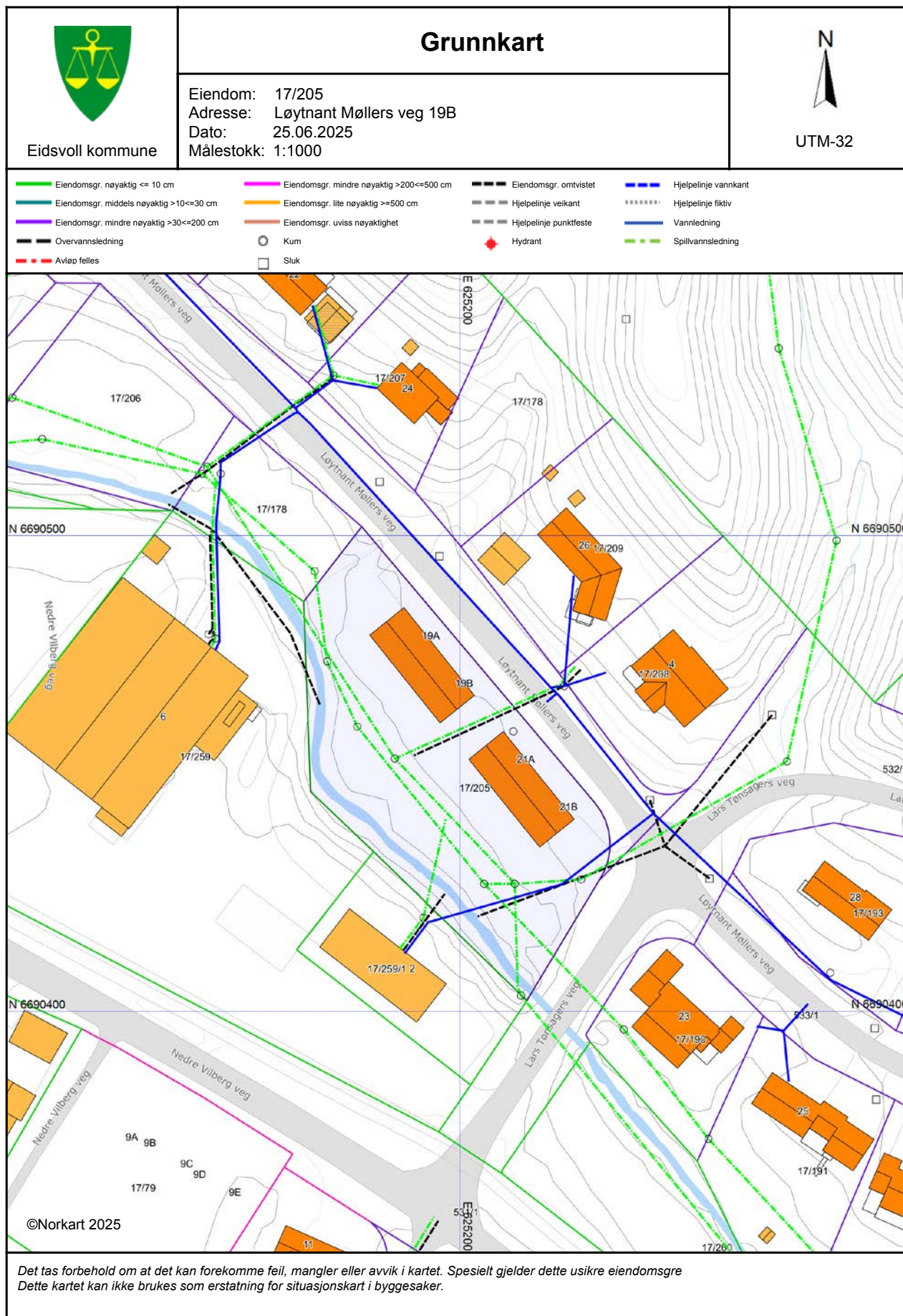
50%

Vilberg/Gruemyra
Eidsvoll
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%







Sak nr.216/64 forts.

5. Vaskerom i kjeller, bad og W.C. skal ha lufting over tak.
6. Garasjen utføres av brannfaste materialer. Den må være godt ventilert ved gulv og tak.
7. Forøvrig må bygget utføres forskriftsmessig.

Ansvarshavende må godkjennes før arbeidet settes i gang.

Vedtak: Som foreslått.

Sak nr.217/64.

Byggeanmeldelse av 28/9-64 fra A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Trondheimsvn.84/86, Oslo.

Angår bygging av 2 stk. hybelhus i 2 etasjer av tre med tilsammen 16 hybelleiligheter på Nedre Vilberg.

Regulert område.

Betegnes som hus nr. 3 - 4. Grunnflate 2 x 197 m² = 394 m².

Forslag til vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes på følgende betingelser:

1. Husets plassering må godkjennes av bygningskontrollen før arbeidet påbegynnes.
2. Kloakken føres til offentlig kloakk uten synkekum.
3. De av kjellervinduene som blir brukt til lufting må forsynes med faste nettingrammer hvor maskevidden er maksimum 1/2".
4. Vaskerom i kjeller, bad og W.C. og kjøkken skal ha lufting over tak.
5. I hver gavilvegg må det være minst 2 vinduer av størrelse ca. 1 m². Vaskeavd. i kjeller skal innredes med tilstrekkelig utstyr for vasking og tørking av tøy.
6. Forøvrig må bygget utføres forskriftsmessig.

Ansvarshavende må godkjennes før arbeidet settes i gang.

Vedtak: Som foreslått.

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund,
Trondheimsveien 84/86,

O S L O.

558/64.SS. 12.november 1964.

Bygging av 2 stk.hybelhus i 2 etg.av tre med tilsammen 16 hybel-
leiligheter på Nedre Vilberg.

Deres byggeanmeldelse av 28/9-64 vedr. ovennevnte bygg ble be-
handlet av Eidsvoll bygningsråd i møte den 3.november d.å. som
sak 217/64 og godkjent på følgende betingelser:

- 1.Husenes plassering må godkjennes av bygningskontrollen før arbeidet påbegynnes.
- 2.Kloakken føres til offentlig kloakk uten synkekum.
- 3.De av kjellervinduene som blir brukt til lufting må forsynes med faste nettingrammer hvor maskevidden er maksimum 1/2".
- 4.Vaskerom, i kjeller, bad og W.C. og kjøkken skal ha lufting over tak.
- 5.~~Fasadene innredes med f.eks. ved benyttelse av delvis liggende panel.~~
Vaskeavd. i kjeller skal innredes med tilstrekkelig utstyr for vasking og tørking av tøy.
- 6.Forøvrig må bygget utføres forskriftsmessig.

Ansvarshavende må godkjennes før arbeidet settes i gang.

P. Romsaas.

Vedlegg: Byggeanmeldelse m/tegninger.
Byggekontrollkort.

FESTEKONTRAKT:

Eidsvoll kommune, som bygsler av Vilberg, gnr.17,
bnr.178 i Eidsvoll, bortfester herved til

Vilberg Borettslag II.....født.....

parsell nr. 65-67-69. Vilbosletta

Ved senere kart- og oppmålingsforretning har parsellen fått
følgende gnr. og bnr.

17/205 i Eidsvoll

Med hensyn til parsellens beliggenhet, vises til regulerings-
kart, utarbeidet av Eidsvoll kommune, dat. juni 1952. Parsell-
nummeret refererer seg til de nr. som er påtegnet kartet av
Eidsvoll kommunale Ingeniørkontor.

Festetiden er 99 år, regnet fra 14. oktober 1962.

Festesummen er kr. ~~500,- femhundre~~ ^{1.500 ettusen femhundre} kroner, som betales ved
nåværende kontrakts underskrift. Festeavgiften er kr. ~~250,-~~ ^{750,-}
sjuhundreogfemti kroner årlig, og betales ukrevet til Eidsvoll
Sparebank hver 14. oktober, 1. gang 14. oktober 1967.
Fra forfall svares 4% årlig rente. Foranstående festesum og
festeavgift er godkjent av prisnemnda. Er noen festetermin
ikke betalt innen 3 måneder fra forfall, har grunneieren rett
til å heve festekontrakten og forlange den avlest. Avgiften
reguleres hvert 10. år i forhold til den til enhver tid
gjeldene ~~indeks~~ konsumprisindeks.

Festeretten etter denne kontrakt kan overdras. Den nye fester
betaler avgiften direkte til Wilberg, uten ansvar for Eidsvoll
kommune.

Handel må ikke drives på parsellen uten grunneierens
samtykke.

Grunneieren Edgar Wilberg har intet ansvar for og ingen
utgifter med vann, veg og kloakk til parsellen.

For festeavgiften med renter og omkostninger har grunn-
eieren 1. prioritets panterett i festeretten i de bygninger
som er oppført eller oppføres på eiendommen, og i brann-
tilfelle i assurancesummen. Grunneieren viker prioritet med
sin panterett til fordel for lån som festeren måtte oppta
i banker eller i offentlige låneinstitusjoner som krever
slik prioritetsvikelse for ytelse av lån.

For det tilfelle at det på parsellen oppføres hus med lån fra Noregs Småbruk- og Bustadbank, skal:

- a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- b. festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke medmindre fastsettelsen foretas av offentlig prismyndighet, eller ved skjønn.
- c. banken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid. Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, for såvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn. Til fordel for obligasjoner til Bustadbanken vikes prioritet med eldre enn ett års forfallede festeavgift.

Så lenge det hviler lån på bebyggelsen på tomte av Den Norske Stats Husbank, skal:

- a. festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- c. festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsningsstiden, med fradrag for verdiskning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomte og godtgjøre verdiskningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

Festeren betaler alle grunnskatter som knytter seg til eiendommen. Dessuten er festeren ansvarlig for alle refusjonsutgifter som måtte bli utlignet på eiendommen etter gjeldene lov til enhver tid.

Grunneieren er uten ansvar for endringer i den kommunale reguleringsplan.

Parsellen garanteres fri for pengeheftelser.

Ethvert tvistespørsmål vedr. denne kontrakt, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer. Hver av partene oppnevner 1 medlem av nemnda og sorenskriveren i Eidsvoll det 3. medlem.

Foruten bygselsavgiften skal bygsleren betale kr. 500,- som tilskudd til veger i området. Videre betales kr. 1.500,- til det felles renseanlegg. Bygsleren frilas derved for plikten til å bygge septiktank, som av tekniske grunner heller ikke kan tillates ved renseanlegg. Før byggesdokumentene utleveres skal de ovennevnte beløp være innbetalt til Eidsvoll herredskasse.

Gjerdeplikten for parsellen påhviler i sin helhet bygsleren etter lovens bestemmelser. Gjerdene skal være slik som bestemt i vedtektene for reguleringsplanen for området. Mot veg skal gjerdet i tilfelle være lovlig gjerd av flettverk.

De hovedveger som er tegnet inn på reguleringskartet blir opparbeidet og vedlikeholdt av kommunen. Alle stikkveger anlegges og vedlikeholdes av den eller de bygslere som bruker dem. Der hvor det blir for bratt til å få i stand kjørevege opp til huset, må bygsleren nøye seg med en gangveg, alene eller felles med andre tomter. Hvor gangvegen må ligge i vegskråning, vil den bli planert i forbindelse med veganlegget, men grusingen og vedlikeholdet av den blir bygslerens egen sak. Eventuell garasje må i slike tilfeller bygges i vegskråningen med innkjørsel i plan med vegen, alt etter bygningsvesenets og ingeniørkontorets anvisning.

Bygslere må søke skriftlig til vannverksstyret om tilknytning til vann og kloakk som vil bli innvilket etter vanlige regler. Hvis stikkledningen er under 50 meter må tomteeieren selv bære alle utgifter med legging av ledningen. Takvann og drenevann må føres i egen ledning utenom kloakken. Hvor vann, kloakk og overvannsledningene må ligge i vegskråningene, vil de bli lagt av kommunen samtidig med anlegget mot refusjon fra bygslerne når tomte bebygges. Bygsler betaler vann- og kloakkavgift etter de til enhver tid gjeldene satser og bestemmelser.

Den vedtatte reguleringsplan med de endringer som er nødvendig av terrengmessige og andre grunner, må følges og videre bygningsrådets og helserådets bestemmelser. Dette gjelder såvel husenes plassering og størrelse som veg, vann og kloakk. Eventuelt uthus bør bygges sammen med våningshuset, og i alle tilfelle må plan foreligge til godkjenning samtidig med byggeanmeldelse for våningshuset.

Kommunen er uten ansvar for eventuelt ras eller utglidninger i terrenget, og bygsleren må selv sørge for at dette kan unngås ved drenering, snarest mulig gjenfylling av byggegrube og matjordkledning eller eventuell plugging av skråning.

Der tas forbehold om rett til føring av elektriske linjer, vann- og kloakkledninger over eiendommen uten vederlag.

Tomtene kan ikke bebygges før veg, vann og kloakk er ført fram til området.

For tomtene i senere byggetrinn gjelder at tilknytningsbeløpet kr.500,- for veg og kr.1.500,- til det felles renseanlegg betales ikke før tomtene blir byggeklare.

Kommunen bestemmer når tomtene blir byggeklare.

Alle utgifter som er forbundet med overdragelsen, slikt som stempelavgift, tinglysingsavgift, oppmålingsgebyr, pristakstgebyr etc., bæres av bygsleren.

Denne kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer: 1 til bygslere og 1 til kommunen.

Eidsvoll.....16/1-1967.....

Som bygslere

Viktor Boullé II
[Signature]

Eidsvoll kommune

[Signature]
Ordfører

Vi bekrefter herved at Øyvind Dokken.....og Ingemann Utheim.....
begge har underskrevet dokumentet i vårt nærvær, og at
underskrifterne er over 21 år.

[Signature].....Kari Seljeshaug.....

Resterende årlig festeavgiftssum for området blir:

Siste festesum
- for denne parsell

kr. 7000
" 750.-
kr. 6250.-
=====





For tinglysingen kr. 10 -
Ført inn i dagboken ved
EIDSVOLL SØRENS KWEREMBE
som nr. 262 den 19/19 67
Ført inn i gnb. M
Landregisteret.

Heftelser anmerkes mot kr. 5,-
Anmerkes i h.t. tgl. 3-11:

Konsesjon gitt 31. august 1966.

Vilbosletta, gnr. 17, bnr. 205, skyld 3 øre.

Ingen heftelser.

Desuten endel servitutter som
antak også interesse for utnyttelse.
de dokumenter De vil bli anmerket
på forlangende.

Gebyr for ann. kr. 5,- avgjort ved påsatt stpl.

Simen Hognes
1967

Regnskapstjenester Eidsvoll AS;
Vormavegen 15
2080 Eidsvoll

Vår referanse:
1207250055

Vår saksbehandler: Telefon:
Rolf Wegar Gundersen 982 59 303

Vår dato:
25.06.2025

Megleropplysninger på Løytnant Møllers veg 19B - andelsnr. i Vilberg Borettslag 2, org.nr. 977 316 790 i Eidsvoll kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Alfhild Andrea Bath Skinstad's bo	Løytnant Møllers veg 19B, 2080 Eidsvoll	Mangler data

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):		Alfhild Andrea Bath Skinstad's dødsbo			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Anne Bent Sandaune	95941035	annebesa@online.no		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	17	205/230	13	Eidsvoll	
Borettslagets org.nr:	977316790		Tomten er ☐ eiet ☒ festet		
Navn på bortfester:	Vidar Wilberg		Festekontrakten utløper:		2061
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
			ukjent - snakke med styreleder		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr.				
	Gjensidige Forsikring - 909 29965				
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		Felles gårds plass
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Felles gårds plass hvor det er plass til noen biler				
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>se forøvrig orientering vedlast</i>			
Godkjenning/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	☒ Ja ☐ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:		20	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke?		
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		<i>Snalle med styreleder</i>	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? <i>styreleder</i>			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 <i>ikke lån,</i>					
2 <i>men er vurdert. Snalle med styreleder</i>					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andelens andel fellesgjeld?		Kr			
Har borettslaget formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Hva er andelens andel formue?	
		Kr		Kr	
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?		☐ Ja ☐ Nei
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?					☐ Ja ☐ Nei
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>2770,-</i>	Er det restanse?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr <i>461,- Eiendomsskatt 2.kv. 2025</i>
Forfallsdato:	<i>1. hver mnd</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>se vedtekter og orientering</i> <i>i tillegg faktureres eiendomsskatt.</i>			
Felleskostnadene fordelt på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:					
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr <i>Indeks reg.</i>	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato <i>1/7-25</i>	
Har borettslaget sikringsfond?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringssselskap?		

Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:		Andelens renteutgifter kr:	
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Regnskapstjenester Eidsvoll AS;

Eidsvoll 25/6-25
Sted, dato

 **RTEAS**
Regnskap | Rådgivning
Vormavegen 15, 2000 Eidsvoll
Org.nr: 995561641 mva
Eli Halberg
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post rolf.gundersen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Årnes



Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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



*I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene,
det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.*

**Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars
Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning
tilpasset ditt behov og din økonomi.**

**Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.**

**Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84
på Jessheim.**

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

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: Løytnant Møllers veg 19B
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre