

**aktiv.**



Tunneltoppen 42, 2080 EIDSVOLL

**Sjarmerende og innholdsrik  
enebolig med idyllisk beliggenhet  
i Eidsvoll | Usjenert og solrik tomt  
på ca. 3.574 m<sup>2</sup>**



Daglig leder/Eiendomsmegler

## Kine Johansen Ruud

**Mobil** 988 29 188

**E-post** kine.j.ruud@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 138 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 638 890,-  
**Selger:** Kirsti Haakens

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1923  
**BRA-i/BRA Total** 186/186 kvm  
**Tomtstr.:** 3574.7 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 8  
**Gnr./bnr.** Gnr. 63, bnr. 244  
**Oppdragsnr.:** 1206260018

# Sjarmerende og innholdsrik enebolig med idyllisk beliggenhet i Eidsvoll | Usjenert

En romslig og sjarmerende enebolig med klassisk preg, beliggende i et rolig og veletablert boligområde sentralt i Eidsvoll. Eiendommen ligger tilbaketrukket til i grønne omgivelser, med en stor tomt på over 3,5 mål som gir rikelig med boltreplass og gode solforhold. Her bor man landlig og fredelig, samtidig som skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kollektivtransport er lett tilgjengelig.

Boligen er opprinnelig fra 1923 og fremstår med god takhøyde, sjel og en tradisjonell planløsning. Den er jevnlig vedlikeholdt og delvis oppgradert, blant annet med nytt tak fra 2015, kjøkken fra 2010 og bad fra 2019. Innholdet er fordelt over tre etasjer og består av entré, stue, spisestue, kjøkken, fire soverom, bad, toalettrom samt vaskerom og praktiske lagringsmuligheter i kjeller.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	62
Nabolagsprofil .....	74
Budskjema .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 186 kvm

BRA totalt: 186 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 5 kvm Vaskerom og 5 lagerrom

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Hall, entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue/ spisestue og peisstue

2. etasje

BRA-i: 82 kvm Hall, kott og 4 soverom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Kjeller med takhøyde ca. 1,79 m på det laveste.

Kun del vel trapp er måleverdig areal og medregnet i BRA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3574.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt rundt boligen, mens delen mot øst ligger i bratt terreng.

Eiendommen er per i dag registrert som festet tomt. Nåværende eier opplyser imidlertid at tomten er kjøpt ut og skjøttet innsendt for tinglysning. (Det gjenstår således kun formaliteter før eiendommen blir registrert som selveier.)

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig og fredelige omgivelser i Eidsvoll kommune. Område består i hovedsak av spredt boligbebyggelse. Det er kort avstand til Eidsvoll sentrum

med fasiliteter som kulturhus, lege, div.butikker, ungdomskole og videregående skole. Det er også offentlig kommunikasjon med tog og buss fra Eidsvoll.

Offentlig transport er godt ivaretatt. Avstanden til Eidsvoll stasjon er ca. 1,8 km, tilsvarende omtrent 20 minutters gange eller 4 minutter med bil. Herfra går togforbindelser med linjene RE10, RE11 og R12, med opptil tre avganger i timen til Oslo og en reisetid på ca. 33 minutter. Nærmeste bussholdeplass ligger med ca. 7 minutters gange fra boligen. For pendlere er Oslo lufthavn Gardermoen kun ca. 26 minutters kjøring unna.

Det er ca. to km til Sundet som ligger flott og idyllisk til langs Vorma. Sundet har alt å tilby av fasiliteter som butikker, cafèer, restauranter og Eidsvoll brygge. På andre siden av Sundet kan man se over til Eidsvoll jernbanestasjon, Gamle Eidsvoll stasjon og også brygga der hjuldampere Skibladner har sitt sørligste anløpspunkt. Båtplass kan leies for en meget billig penge både ved Eidsvoll stasjon, hvor Dampskipet Skibladner har sin brygge, og i Hurdalssjøen ved Andelva, der den nye E6 krysser over vannet.

Nærområdet byr på gode muligheter for fritidsaktiviteter, med idrettsanlegg som Vilberg skole aktivitetshall og friidrettsbane kun 4 minutter unna med bil. Det finnes også flere dagligvarebutikker i nærheten, som Kiwi Eidsvoll og Rema 1000 Eidsvoll, begge 4 minutter unna med bil.

Det er også fine turmuligheter i nærheten i Åsleia og Mistberget. Det blir kjørt opp løyper i området om vinteren. Akebakke i Rognlia nær Ås skole, med lys om kveldene. Kort vei til Turn's idrettsanlegg som har fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren. Eidsvoll kan by på jakt og fiskemuligheter på sommeren og gode skimuligheter om vinteren. Det er kort vei med bil til Gullverket med mye historie, samt flotte skog- og friluftsområder.

Ønsker man en dag med god historie, er det kort vei til bygdetunet. Bygdetunet tar utgangspunkt i bruket Klokkerenga med våningshus, låve, fjøs og bu. Til museet er det flyttet hus fra resten av bygda som representerer både de store og små gårdene. I tillegg er det seter og egen landhandel. Museet har stor friluftscene, dansegulv og grillmuligheter. Eidsvoll Okkupasjonsmuseum ligger på området. Eidsvoll bygdetun er en del av Eidsvoll Museum.

Mistberget ligger 663 moh, og er den nest høyeste toppen i Akershus. Mistberget er synlig fra de fleste steder på Romerike. Nær toppen står et branntårn fra 1938 hvor det er en fantastisk utsikt over Romerikssletta.

### **Adkomst**

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

## **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Eiendommen ligger i et familievennlig område på Tunneltoppen i Eidsvoll kommune, med kort avstand til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Det er flere barnehager i nærheten, som Hoppensprett Camilla aktivitetsbarnehage (4 minutter unna med bil) og Vilberg barnehage (6 minutter unna med bil). For skolebarn er Vilberg skole (1.-7. klasse) kun 4 minutter unna med bil, mens Vilberg ungdomsskole (8.-10. klasse) ligger 5 minutter unna med bil. Eidsvoll videregående skole er også lett tilgjengelig, kun 7 minutter unna med bil.

## **Bygningssakkyndig**

AGENDA TAKSERING AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1923 og har gjennomgått jevnlig vedlikehold, med tilbygg og moderniseringer utført i perioder som 1930 og 1967.

Bygningen er fundamentert på ukjent fundament og byggegrunn.

Grunnmuren består av betongstein, teglstein, Leca og naturstein.

Dreneringen rundt boligen er fra 2007.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk og tømmer. Fasaden har stående bordkledning, hovedsakelig fra byggeåret, men med nyere elementer, inkludert en vegg mot sør fra 2025 og en gavl mot sør med bindingsverk fra 2010.

Taket har en sperrekonstruksjon og er tekket med betongtakstein over et undertak av trefiberplater.

Renner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål.

Etasjeskillerne er konstruert av trebjelkelag. Et tilbygg har etasjeskiller av siporex-elementer, mens et annet tilbygg har bjelkelag med stubbloftskonstruksjon.

Boligen har en kombinasjon av malte trevinduer med 2-lags glass, koblede glass, enkelt glass og 3-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører.

Eiendommen har en markterrasse bygget på tilfarere og bjelker, med et spaltegulv av

impregnert treverk og rekkverk av stående spiler.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Vegg mot sør har lufting mm.

- Vinduer - de som er av eldre type.

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskiller tilbygg med bad mm. har store deformasjoner. Det er påstøp av betong over, men det bør foretas ytterligere undersøkelser rundt om hva deformasjonene skyldes mm.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved overflate-fuktsøk med Tramex fuktmåler ble det påvist forhøyde verdier i gulv og vegger noen steder.

- Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen skjevheter, slitasje beslag mm.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Mangler membran/ tettesjikt i våtsoner.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkkenen - 1. Etasje > Kjøkken - Benkeplate og platetopp

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitastegrad.

Fuktskade på benkeplate.

Skade på kant av platetopp.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er irr på rør.

Gjelder eldre kobberrør.

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Dette gjelder de eldre støpejernsrørene.

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Drenering og fuktsikring av grunnmuren ble gjort i 2007. Likevel mangler det fuktsperre og drenerende masser under deler av kjelleren, noe som gjør at fukt fortsatt trekker opp fra grunnen og inn i gulv og delvis i vegger.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på den eldste delen av den utvendige avløpsledningene (fra bolig til kum).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer - loft

Avvik: • Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Pipe og ildsted

Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.

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

Pipevanger er ikke synlig på pipen uten rehab-rør. Innkledd i stue/ hall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2006.

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

Ja

Firmanavn: Eidsvoll Rør AS, 2026

Beskrivelse: Bad utilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen

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

Ja

Firmanavn: Stenberg & Emilsen AS, Ing. Øyvind Sjøgaard, Sigvartsen Elektro AS, 2010;

Lunder & As AS, Elektroservice AS, Bygg & håndverksservice AS, 2019

Beskrivelse: Toalettrom pusset opp med nytt røropplegg, toalett, servant/skap, flisgulv med varmekabler. Vaskerom i kjeller pusset opp med nytt gulv, fliser, varmekabler,

paneltak, vinduer, soppsanering av mursteinsvegger, nytt røropplegg og sluk.  
Totalrenovert bad med utbedring av råte i vegg og bytte av vindu.

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

Ja

Beskrivelse: Nytt sluk på vaskerom i kjeller. Membran, tettesjikt og sluk fornyet på bad.

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

Ja

Firmanavn: Ing. Øyvind Søgaard, 2010

Beskrivelse: Lekkasje i tak ved gradrenner og overgang vindfang/hovedhus. Betydelige råteskader på yttervegg mot syd.

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

Ja

Firmanavn: Brødr. Eliassen, 1967; Ing. Øyvind Søgaard, 2010; Eidsvoll Blikkenslageri AS, 2015; Målar Ole Kristian Øygarden, 2016; Ing. Øyvind Søgaard, 2024; Jamo Entreprenør AS, 2025

Beskrivelse: Skiftet takstein og reparert undertak. Skiftet mange vinduer. Rehabiliteret yttervegg mot syd med ny panel, etterisolering og utbedring av råteskader. Nytt tak med sutak og takstein, etterisolering av loft, nye takrenner, beslag, pipehatter og vindskier. Utvendig maling av hele huset. Skiftet vinduer i hovedstue og terassedør. Skiftet kledning på yttervegg syd og etablert bedre lufting.

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

Ja

Beskrivelse: Gammel standard, slitte, kondens på noen eldre vinduer.

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

Ja

Firmanavn: Vet ikke, 1965; Ing. Øyvind Søgaard, 2007; Ing. Øyvind Søgaard, 2010

Beskrivelse: Grunnmur har gitt etter på noen steder.

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

Ja

Firmanavn: Maskinentreprenør Tore Fredriksen, 2007

Beskrivelse: Gammel drenering med vanninntrengning i kjeller.

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

kjeller eller krypkjeller?

Ja

Firmanavn: Maskinentreprenør Tore Fredriksen, 2007; Ing. Øyvind Søgaard, 2010

Beskrivelse: Vanninntrengning, sopp- og råteskader i kjelleren før 2007. Ved klargjøring for salg ble det observert noe fukt i sydvestre hjørne av kjelleren under snøsmeltingen.

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

Ja

Firmanavn: Maskinentreprenør Tore Fredriksen, 2007

Beskrivelse: Ny drenering rundt hele huset.

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

Ja

Firmanavn: Ing. Øyvind Søgaard, 2010; Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Vanninntrengning, sopp- og råteskader i kjelleren før 2007. Ved klargjøring for salg ble det observert noe fukt i sydvestre hjørne av kjelleren under snøsmeltingen.

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

Ja

Firmanavn: Ing. Øyvind Søgaard, 2010

Beskrivelse: Maurangrep i råteskadet sydvegg før utbedring 2010 - rød skogsmaur.

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

Ja

Firmanavn: Brødrene Stenskjær, 2022

Beskrivelse: Episode med tett avløpsrør p.g.a. kast av uhensiktsmessig materiale i toalettet.

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

Ja

Firmanavn: Rørlegger Sjøberg, 1967; Stenberg & Emilsen AS, 2010; Stenberg & Emilsen AS, 2012; Romerike Maskin AS, 2022; B.O. Forberg, 2025

Beskrivelse: Rørarbeider ifm. tilbygg bad og toalett. Etablert avløp til septiktank.

Diverse småreparasjoner, opplegg vaskemaskin/oppvaskmaskin mv. Omfattende rørarbeider ifm. gjenoppbygging av kjøkken, nytt røropplegg toalettrom, reparasjoner røropplegg bad, nytt røropplegg vaskerom i kjeller. Plugging av gamle ledninger. Ny utekran. Ny varmtvannsbereder. Pålegg om tilknytning til nytt kommunalt avløpsnett. Etablert anlegg med Sulzer pumpestasjon 902 for 2 pumper (1 backup). Nye stikkledninger vann og trekkerør for internettkabel. Gjenfylling gammel septiktank. Skiftet stoppekran kjøkken.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank,

pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ingen ustabilitet kjent.

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

Ja

Firmanavn: Sigvartsen Elektro AS, 2025; Sigvartsen Elektro AS, 2026

Beskrivelse: Badersvifte sluttet å virke. Defekt termostat badrom.

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

Ja

Firmanavn: Ukjent, 1965; Ing. Øyvind Sjøgaard/murer Terje Soløst, 2010

Beskrivelse: Fjernet ovn. Murt peis. Flere ildsteder ble fjernet. Skorstein syd renovert med innsetting av stålrør. Kamin i hovedstuen erstattet med peisovn.

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

Ja

Firmanavn: Elektriker Rømmerud, 1967; Sigvartsen Elektro AS, 2010; Hugo Beck Installasjon AS, 2022; Elektriker Bekkevold AS, 2023; Sigvartsen Elektro AS, 2026

Beskrivelse: Utskiftninger/oppgradering av opprinnelig anlegg over en årrekke.

Utskiftning/oppgradering av tilnærmet hele det elektriske anlegget ifm. omfattende renovering/oppussing av boligen. Installasjon varmekabler i VF/hall/toalettrom/vaskerom. Nytt sikringssskap. Installasjon 3-fase 230v, 16a sikringer i nesten hele huset. Opplegg for avløpsanlegg med montering kontrollskap. Anlagt varmekabel stikkledninger. Skiftet panelovn, etablert lampepunkt tak og stikk.

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

Ja

Firmanavn: Brødrene Eliassen, 1967; Maskinentreprenør Tore Fredriksen/Ing. Øyvind Sjøgaard, 2010

Beskrivelse: Opprinnelig hagestue bygget inn som del av stue. Påbygg med VF/toalettrom/bad ca. 1967. Riving av stentrapp fra terassedør, erstattet med repos og trapp i tre, platting.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Radonlab: 8/3 2013 - 8/5 2013: Stue 62, Soverom 65

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

Ja

Beskrivelse: 2007 Tilstandsvurdering OPAK - utgangspunkt for vedlikehold

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

Ja

Firmanavn: Ing. Øyvind Søgaard, 2010; Gan Gjerdeservice, 2014; Maler Stein Gruben, 2026; Ufaglært, 2010; Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Nye gulv med avretting og legging av parkett. Utbedring av diverse råteskader og fuktskadet panel. Nytt kjøkken med nytt bjelkelag, panel og innredning. Ny foldedør stue. Oppussing trapp. Innsatt innerdører kjeller. Nytt flettverksgjerde. Maling stue/spisestue/kjøkken/hall/trappegang/gang/kott mv. Ute: flekkmaling rekkverk/vindusomramminger mv.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

### **Innhold**

2. Etasje:

BRA-i 82 kvm: Hall, kott og 4 soverom

1. Etasje:

BRA-i 99 kvm: Hall, entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue/ spisestue og peisstue

Kjeller:

BRA-i 5 kvm: Vaskerom og 5 lagerrom. Deler av kjellerarealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde og er derfor ikke medtatt i bruksarealet (BRA).

Selger opplyser at gulvarealet på vaskerommet er ca. 13 kvm.

### **Standard**

En romslig og sjarmerende enebolig med klassisk preg, beliggende i et rolig og veletablert boligområde på Tunneltoppen, nært Sundet som er sentrum i Eidsvoll. Eiendommen ligger tilbaketrukket til i grønne omgivelser, med en stor tomt på over 3,5 mål som gir rikelig med boltreplass og gode solforhold. Her bor man landlig og fredelig, samtidig som skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kollektivtransport er lett tilgjengelig.

1.etasje:

Kjøkken:

Kjøkkenet har IKEA-innredning med profilerte fronter fra 2010 og benkeplate i heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer består av kjøleskap, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn fra 2023 samt oppvaskmaskin fra 2025.

Bad:

Bad fra 2019 med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Himlingen er utført med himlingsplater. Badet er innredet med dusjkabinett, servant og badekar. Elektrisk styrt vifte. Eier opplyser at det er motfall under dusjkabinettet, og at vann ved dusjing direkte på gulv kan trekke mot veggene. Dusjkabinett er derfor installert.

Toalettrom:

Toalettrom med flislagt gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med gulvstående toalett samt servant med underskap.

Vaskerom – kjeller

Vaskerom fra 2010 med vegger av malt puss/betong og panel i himling. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Rommet har skyllekar, opplegg for vaskemaskin og plastsluk. Tettesjikt/membran er ukjent. Det er synlig fravær av membran ved døråpninger og i overgangen mellom vegg og gulv. Ventilasjonen består av elektrisk styrt vifte.

2. etasje:

2. etasje består av fire romslige soverom samt trapperom.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra forskjellige årstall, samt noe eldre kobber. Det er irr på de eldre kobberrørene.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og noe støpejern synlig i kjeller.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Oppvarming: Oppvarming består av vedfyring, panelovner, samt varmekabler på bad, i hall og entré, på toalettrom og vaskerom.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- oppvaskmaskin 2025
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Vegg mot sør fra 2025.
- Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2025.

2024:

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass i hovedstue
- malt balkongdør i tre (2024).

2023:

- Stekeovn 2023.

2022:

- Avløpspumpe (2022) i kum på gårdsplassen- anlegg med Sulzer pumpestasjon 902 for 2 pumper (1 backup).

2019:

- Bad fra 2019 iflg. eier.

2015:

- Nytt tak. Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av trefiberplater.

2012:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter- CTC Heat Injection.

2010:

- Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter fra 2010.
- Benkeplaten er av heltre.
- Vaskerom med fliser på gulv og murpuss på vegger.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør (fra 2010).
- Markterrasse/ terrasse på tilfarere/ bjelker og med spaltegulv av impr. treverk. Rekkverk av stående spiler.

2007:

- Dreneringen rundt boligen er fra 2007.

1967:

- Tilbygg Påbygg med VF/toalettrom/bad ca. 1967.

1930:

- Tilbygg Opprinnelig "hagestue" bygget inn som del av stue - Ukjent tidspunkt - ca. 1930/1940?

### **Parkering**

Godt med parkeringsmuligheter på egen tomt.

### **Radonmåling**

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Vedfyring er hovedoppvarmingskilden. Boligen har varmekabler på bad, hall, entre, toalettrom og vaskerom, samt panelovner. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 500 000

### **Omkostninger kjøper**

5 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

138 890 (Omkostninger totalt)

155 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 655 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 658 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 21 096 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 1887,00

Avfallsbeholder 140 l.: kr 3831,00

Grunngebyr avløp: kr 2400,00  
Avløp etter måler 25% mva: kr 3642,50  
Avløp etter måler 15% mva: kr 3351,10  
Forskudd avløpsgebyr: kr 5889,38  
Grunngebyr vann: kr 1652,00  
Vannmålerleie 3/4": kr 304,00  
Vann etter måler 25% mva: kr 2635,00  
Vann etter måler 15% mva: kr 2424,20  
Forskudd vanngebyr: kr 4030,23  
Feiegebyr: kr 318,00  
Tilsynsgebyr: kr 318,00  
Eiendomsskatt - bolig: kr 4503,00

Totalt: kr 25599,17

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

#### **Eiendomsskatt**

Kr 4 503 for år 2026

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 63, bruksnummer 244 i Eidsvoll kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen:

22.11.1851 - Dokumentnr: 1851/903596-1/10 - Skjønn  
Ekspropriasjonsf. /konduktørf. vedrørende NSB  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

11.02.1913 - Dokumentnr: 1913/900178-1/10 - Erklæring/avtale  
Fraskrivelse av krav på erstn. for skade i anledning  
Andelvens forurensning pga Haaken Mathiesens

eiendommer.

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

04.09.1923 - Dokumentnr: 1923/900156-7/10 - Bestemmelse om brygge/flytebrygge

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:236

Uteglemt registrert

05.12.2023 Arkivref. 23/43427-1

Rettet etter tingl. §18

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

04.09.1923 - Dokumentnr: 1923/900156-8/10 - Fiskerett

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:236

Uteglemt registrert

05.12.2023 Arkivref. 23/43427-1

Rettet etter tingl. §18

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

08.01.1924 - Dokumentnr: 1924/900006-2/10 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Gjelder matrikkelenhet: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1 Fnr:11

Årlig avgift nok 100

Pant for forfalt festeavgift

Leien kan reguleres

Bestemmelser om overdragelse av kontrakten

Bestemmelser om gjerdeplikt

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1 m.fl.

06.07.1973 - Dokumentnr: 1973/4905-1/10 - Nye vilkår

22.11.1924 - Dokumentnr: 1924/900241-1/10 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:0237 Gnr:63 Bnr:1 Fnr:16

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

18.04.1925 - Dokumentnr: 1925/903479-1/10 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:0237 Gnr:63 Bnr:1 Fnr:17

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:188

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

01.06.1935 - Dokumentnr: 1935/900121-1/10 - Fredningsvedtak  
Fulgelivet langs Vorma  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

25.05.1937 - Dokumentnr: 1937/990179-1/10 - Elektriske kraftlinjer  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

06.01.1954 - Dokumentnr: 1954/23-1/10 - Skjønn  
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
Ekspropriasjonsoverskjønn  
Overført fra gnr 16 bnr 1  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

27.04.1954 - Dokumentnr: 1954/1181-79/10 - Fredningsvedtak  
Fuglelivet  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

24.08.1954 - Dokumentnr: 1954/903963-1/10 - Elektriske kraftlinjer  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

22.08.1955 - Dokumentnr: 1955/990190-1/10 - Skjønn  
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

12.04.1958 - Dokumentnr: 1958/938-1/10 - Elektriske kraftlinjer  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

10.10.1958 - Dokumentnr: 1958/3843-1/10 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:0237 Gnr:63 Bnr:1 Fnr:42  
Rettighetshaver: Knr:0237 Gnr:63 Bnr:1 Fnr:47  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:189  
Retten tilligger opprinnelig fnr. 9, nå kalt fnr. 47.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

22.11.1958 - Dokumentnr: 1958/4370-1/10 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver  
Møllerhaugens Vel  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

16.12.1967 - Dokumentnr: 1967/6770-1/10 - Skjønn  
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
Ekspropriasjonsskjønn.  
Overført fra gnr 21 bnr 5  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

19.01.1983 - Dokumentnr: 1983/496-1/10 - Erklæring/avtale  
Vederlagsfri avståelse av grunn  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

19.06.1984 - Dokumentnr: 1984/5258-1/10 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

12.11.1987 - Dokumentnr: 1987/10612-1/10 - Erklæring/avtale  
engangsinnløsning av årlig erstatning vedrørende  
Mjøsreguleringen.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

05.09.2002 - Dokumentnr: 2002/10534-1/10 - Fredningsvedtak  
Eidsvoll kirkes eksteriør, interiør og veggfas  
inventar.  
Fredningen omfatter også en sikkringsone på 5 m  
rundt  
bygningen.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

12.09.2005 - Dokumentnr: 2005/126932-3/200 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:195  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

27.12.2006 - Dokumentnr: 2006/653237-1/200 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:187  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

26.07.2007 - Dokumentnr: 2007/601999-1/200 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:206  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

13.09.2007 - Dokumentnr: 2007/729276-1/200 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:179  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

13.09.2007 - Dokumentnr: 2007/729345-1/200 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:179  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:191  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

03.03.2009 - Dokumentnr: 2009/150634-1/200 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:208  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

18.05.2009 - Dokumentnr: 2009/351797-3/200 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:207  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

09.02.2011 - Dokumentnr: 2011/110602-1/200 - Fredningsvedtak  
Fredning av Eidvoll prestegård naturreservat  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

11.02.2013 - Dokumentnr: 2013/118087-1/200 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:213  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

25.02.2014 - Dokumentnr: 2014/158111-1/200 - Jordskifte  
Akershus og Oslo Jordskifterett

Jordskiftesak 0200-2011-0041 Eidsvoll prestegård  
naturresevat.

Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

06.08.2015 - Dokumentnr: 2015/711472-1/200 - Jordskifte  
Jordskiftesak 0400-2015-0007, Prestegårdsskogene  
Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

21.08.2019 - Dokumentnr: 2019/966749-1/200 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:148 Fnr:0 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:148 Fnr:0 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:149  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

15.02.2021 - Dokumentnr: 2021/187370-1/200 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:234  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

18.12.2023 - Dokumentnr: 2023/1411634-3/200 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:236  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

10.01.2025 - Dokumentnr: 2025/33054-1/200 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:238  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

02.04.2025 - Dokumentnr: 2025/373603-1/200 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighetshaver: EIDSVOLL KOMMUNE  
ORG.NR: 964 950 113  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om kummer  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

02.04.2025 - Dokumentnr: 2025/373603-2/200 - Bestemmelse om spillvann/  
drensvann/stikkrenner  
Rettighetshaver: EIDSVOLL KOMMUNE  
ORG.NR: 964 950 113  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om grøfter/kummer  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

23.05.2025 - Dokumentnr: 2025/579006-1/200 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1 Fnr:11  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1 Fnr:41  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

23.05.2025 - Dokumentnr: 2025/579006-2/200 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1 Fnr:11  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1 Fnr:41  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:63 Bnr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Private felles internveier som munner ut i kommunal vei.

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for 2021-2031, ikrafttredelse 13.04.2021. Et delareal på 2 637 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn a\_B, og et delareal på 938 kvm er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende med områdenavn Se detaljregulering.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Berørte datasett:

Kulturminner - Kulturmiljøer

### **Adgang til utleie**

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 40.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Foto inkl. drone
- 7 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 27 400 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørshonorar
- 2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 17 000 Tilretteleggingsgebyr
- 5 500 Tilstandsrapport
- 0 Visninger utover 2 stk. a kr. 2.500,-
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 118 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Kine Johansen Ruud  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
kine.j.ruud@aktiv.no  
Tlf: 988 29 188

**Ansvarlig megler bistås av**

Kine Johansen Ruud  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
kine.j.ruud@aktiv.no  
Tlf: 988 29 188

**Oppdragstaker**


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

**Salgsoppgavedato**

08.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tunneltoppen 42 , 2080 EIDSVOLL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 63, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 19989-1779

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FS1887

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Sjørevik



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

## Agenda Taksering AS

Agenda Taksering AS har spesialisert seg innen taksering av fast eiendom i Oslo og Romerike. Vi er medlem av Norsk Takst og er godkjent Mesterbedrift. Vi er godkjent og sertifisert for tilstandsrapport av boliger og fritidsboliger, verditaksering av næringseiendommer, boliger og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Rapportansvarlig

Einar Sørøvik

einar@agendataksering.no

904 00 293



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1923

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av trefiberplater. Opplysninger basert på fremlagt tilbud fra 2015 fra utførende. Taket er besiktiget fra takfot i stige over inngangsparti. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløp og beslag av lakkert stål. Veggene har bindingsverk- og tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning, i hovedsak fra byggeår samt noe av nyere dato. Vegg mot sør fra 2025. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkelt glass. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2024). Markterrasse/ terrasse på tilfarere/ bjelker og med spaltegulv av impr. treverk. Rekkverk av stående spiler.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, noen "skjolder" enkelte steder . Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tilbygg under bad/ toalettrom/ VF av siporex-elementer e.l. Målt 10 mm høydeforskjell i stue og peisestue, 17 mm midterste soverom og soveromot sørvest. Boligen har 2 mursteinspiper, hvorav den ene mursteinspipen har nyere røykrør/ rehab-rør. Åpen peis, vedovn og kamin. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Oppvarming: Vedfyring, varmekabler bad, hall og entre, toalettrom og vaskerom. Panelovner. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad fra 2019 iflg. eier. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 Dokumentasjon: tilbud fra utførende, fdv dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Dusjkabinett (2026) og badekar. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. 2 plastsluker. Målt ca. 5 mm fall fra gulv ved dør til sluk under badekar, samt 15 mm til kant på kabinett. Sluk under kabinett er ikke mulig å besiktige uten å fjerne badekar og kabinett  
Taket har himlingsplater.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på gulv. Murpuss på vegger. Skyllekar på vegg. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved begge dører til topp slukrist.  
Taket har panel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter fra 2010. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin 2025, induksjonstopp, micro og stekeovn 2023.  
Benkeplaten er av heltre.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og malte plater på vegger.  
Gulvstående wc. Innredning med kiten servant og skap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra forskjellige årstall, samt noe eldre kobber.  
Det er avløpsrør av plast og noe støpejern synlig i kjeller  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter- CTC Heat Injection.  
Elektrisk anlegg fra forskjellige årstall.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen rundt boligen er fra 2007.  
Bygningen har grunnmur i betongstein, teglstein, Leca, samt naturstein. Ukjent fundament.  
Terrengforholdene rundt boligen kan medføre oppsamling av vann mot yttervegg. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2022. Del av avløpsrør nærmest boligen er av eldre ukjent dato og av støpejern (synlig fra kjeller), mens del fra utv. kum til kommunalt nett er av nyere dato (2022). Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledning. Avløpspumpe (2022) i kum på gårdsplassen- anlegg med Sulzer pumpestasjon 902 for 2 pumper (1 backup).

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

[Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

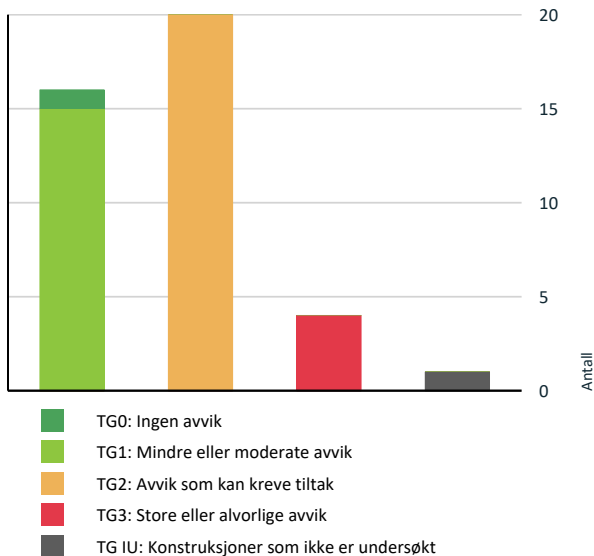
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

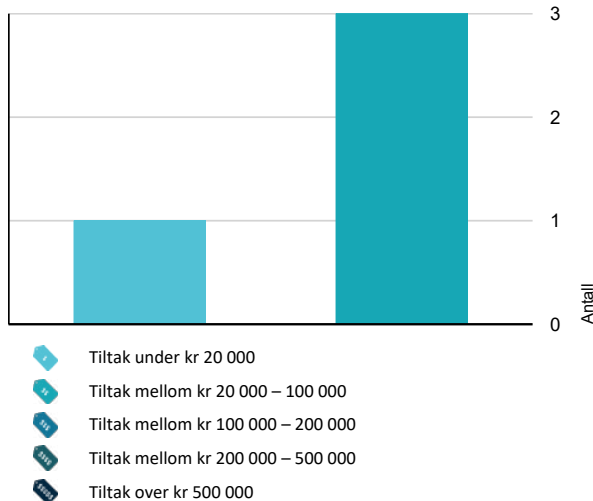
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - eldre type [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

---

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Benkeplate og platetopp** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---



-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1923

### Kommentar

Opplyst fra eier.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

1930	Tilbygg	Opprinnelig "hagestue" bygget inn som del av stue - Ukjent tidspunkt - ca. 1930/1940?
1967	Tilbygg	Påbygg med VF/toalettrom/bad ca. 1967.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av trefiberplater. Opplysninger basert på fremlagt tilbud fra 2015 fra utførende.

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Lakkert stål.



### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverk- og tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning, i hovedsak fra byggeår samt noe av nyere dato.

#### Vurdering av avvik:

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

Vegg mot sør har lufting mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

# Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

## 1 TG 1 Veggkonstruksjon - gavl mot sør

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2010. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

## 1 TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



## 1 TG 2 Vinduer - eldre type

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkelt glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmen og sprekker i treverket, for å unngå varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer - 3-lags glass

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## TG 3 Vinduer - loft

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med enkelt glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu loft

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør (fra 2010) og malt balkongdør i tre (2024).

Årstall: 2010

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



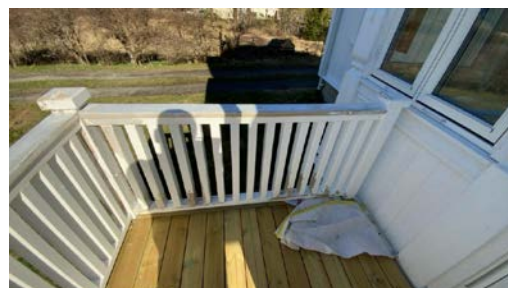
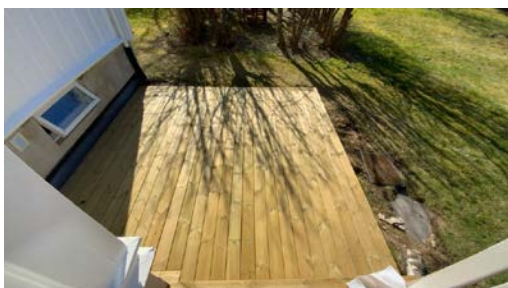
## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Markterrasse/ terrasse på tilfarere/ bjelker og med spaltegulv av impr. treverk. Rekkverk av stående spiler.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, noen "skjolder" enkelte steder . Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tilbygg under bad/ toalettrom/ VF av siporex-elementer e.l. Tilbygg på stueside har bjelkelag med stubbloftskonstruksjon. Målt 10 mm høydeforskjell i stue og peisestue, 17 mm midterste soverom og soverom mot sørvest.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Etasjeskiller tilbygg med bad mm. har store deformasjoner. Det er påstøp av betong over, men det bør foretas ytterligere undersøkelser rundt om hva deformasjonene skyldes mm.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til deformasjonene i etasjeskillet.

Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette føre til økte skjevheter, redusert bokomfort og i verste fall skade på konstruksjonen eller overflater.

# Tilstandsrapport



Deformert dekke

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har 2 mursteinspiper, hvorav den ene mursteinspipen har nyere røykrør/ rehab-rør. Åpen peis, vedovn og kamin.

### Vurdering av avvik:

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

Pipevanger er ikke synlig på pipen uten rehab-rør. Innkledd i stue/ hall.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipene bør undersøkes av fagfolk på området. Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon/ event. montere rehab-rør i pipen.

Manglende tilgang til pipevanger medfører usikkerhet om tilstanden, og det kan være skjulte skader eller svakheter som øker risikoen for brann eller lekkasjer.

Kamin i 2. etg. bør undersøkes av fagfolk før den event. benyttes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

## Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved overflate-fuktsøk med Tramex fuktmåler ble det påvist forhøyde verdier i gulv og vegger noen steder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller hindre fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv, for å unngå risiko for fuktskader. Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen av fukt, og eventuelle utbedringer bør vurderes dersom forholdene forverres.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen skjevheter, slitasje beslag mm.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.



## Oppvarming

### Beskrivelse

Vedfyring, varmekabler bad, hall og entre, toalettrom og vaskerom. Panelovner. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

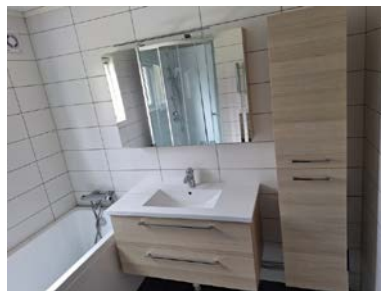
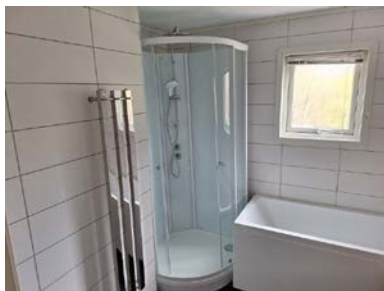
### Beskrivelse

Bad fra 2019 iflg. eier. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: tilbud fra utførende, fdv dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Dusjkabinett og badekar. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. 2 plastsluker. Målt ca. 5 mm fall fra gulv ved dør til sluk under badekar, samt 15 mm til kant på kabinett. Sluk under kabinett er ikke mulig å besiktige uten å fjerne badekar og kabinett

Årstall: 2019

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### **TG 2** Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2019

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Eier opplyser at det er motfall under dusjkabinett og at vann legger seg mot vegger ved dusjing rett på gulv. Derfor er det installert dusjkabinett.

Årstall: 2019

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at vann ledes korrekt bort fra våtrommet.

Manglende fall medfører økt risiko for vannansamling langs vegger og mulig vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ene sluket er plassert under dusjkabinett, noe som begrenser tilgangen for inspeksjon og rengjøring. Dette øker risikoen for at sluket kan gå tett, noe som kan føre til vannskader. Det anbefales å bedre tilgangen til sluket for å muliggjøre jevnlig inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport



Sluk ved badekar

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett (fra 2026) og badekar.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt fra toalettrom bak dusj.



Hulltaking/ fuktmåling bak dusjhjørnet



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på gulv. Murpuss på vegger. Skyllekar på vegg. Målt ca. 15 mm fall fra gulv ved begge dører til topp slukrist.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt puss/ betong. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler membran/ tettesjikt i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres membran eller annet godkjent tettesjikt i våtsonene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende skadeutvikling i vegger og gulv.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet ved en event. lekkasje.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig fravær av membran ved døråpninger og i overgang vegg/ gulv. Ukjent om det er membran under resten av gulvet.

Årstall: 2010

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har IKEA innredning med profilerte fronter fra 2020. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin 2025, micro og stekeovn 2023.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Benkeplate og platetopp

#### Beskrivelse

Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktskade på benkeplate.

Skade på kant av platetopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og malte plater på vegger. Gulvstående wc. Innredning med kiten servant og skap.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra forskjellige årstall, samt noe eldre kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Gjelder eldre kobberrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelse av de eldre kobberrørene med irr, og eventuelt utbedring eller utskifting bør vurderes.

Irr på kobberrør kan indikere begynnende korrosjon, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader.

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og noe støpejern synlig i kjeller

#### Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder de eldre støpejernsrørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter- CTC Heat Injection.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra forskjellige årstall.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**ukjent**

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

**Ja Selger kan kun bekrefte dette i sin eiertid og kan følgelig ikke garantere for hva som har vært utført i tidligere eiers eiertid.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det finnes kun samsvarserklæringer på arbeider utført i selgers sin eiertid og kan følgelig ikke garantere for hva som har vært utført i tidligere eieres regi.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det er ikke mulig å verifisere om det foreligger samsvarserklæringer for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Deler av arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.**

**I følge Elvia er forventet levetid på elektriske anlegg rundt 30 år, og etter dette må man regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Deler av dette anlegget har passert en brukstid der mer enn 50% av estimert levetid har passert.**

**På bakgrunn av dette anbefales derfor en utvidet elkontroll av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.**

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og er ei heller ansatt i et reg. kontrollforetak innenfor elektro og er derfor følgelig ikke kvalifisert for en nærmere vurdering av el-anlegget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen rundt boligen er fra 2007.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ble gjort i 2007. Likevel mangler det fuktsperre og drenerende masser under deler av kjelleren, noe som gjør at fukt fortsatt trekker opp fra grunnen og inn i gulv og delvis i vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For lukke avviket bør det etableres fuktsperre og drenerende masser under de aktuelle delene av kjelleren for å hindre at fukt trekker opp i gulv og vegger.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein, teglstein, Leca, samt naturstein. Ukjent fundament.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkekannelser i grunnmuren og misfarging på innsiden bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov, for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på bygningen.

# Tilstandsrapport



Sprekk i grunnmur

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen kan medføre oppsamling av vann mot yttervegg. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen over tid. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og forringelse av bygningsmassen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eier opplyser at alle utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2022. Del av avløpsrør nærmest boligen er av eldre ukjent dato og av støpejern (synlig fra kjeller), mens del fra utv. kum til kommunalt nett er av nyere dato (2022) iflg. eier. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Avløpspumpe (2022) i kum på gårdsplassen- anlegg med Sulzer pumpestasjon 902 for 2 pumper (1 backup).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på den eldste delen av den utvendige avløpsledningene (fra bolig til kum).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og eventuelt planlegge utskifting av den eldste delen av avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader på eiendommen.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

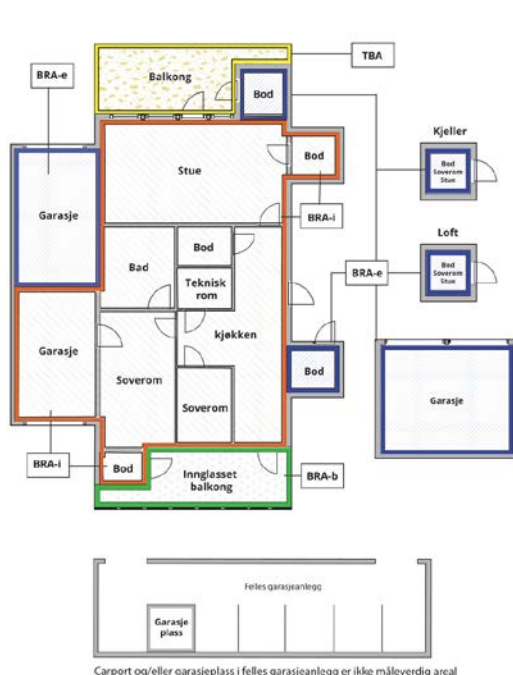
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	82			82			82
1. Etasje	99			99			99
Kjeller	5			5		73	78
<b>SUM</b>	<b>186</b>					<b>73</b>	<b>259</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		
1. Etasje	Hall, entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue/ spisestue, peisstue		
Kjeller	Vaskerom, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, lagerrom 5		

### Kommentar

Kjeller med takhøyde ca. 1,79 m på det laveste. Kun del vel trapp er måleverdig areal og medregnet i BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Div. malerarbeider mm. Stikkledninger. Stuevinduer, terrassedør. Kledning vegg mot sør.

## Garasje

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Einar Sørøvik	Takstingeniør
	Kirsti Haakens	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	63	244		0	3574.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tunneltoppen 42

### Hjemmelshaver

Haakens Kirsti, Allstad Grunneiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Adkomstvei: Private felles internveier som munner ut i kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Avløpspumpe på stikkledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig og LNFR i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt rundt boligen, mens delen mot øst ligger i bratt terreng .

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	
3	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

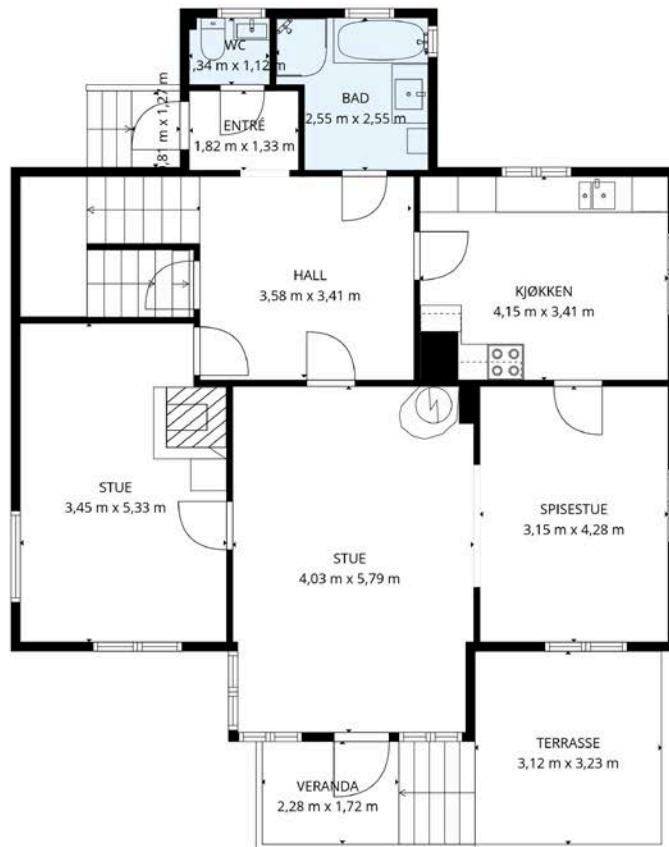
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

### Personvern

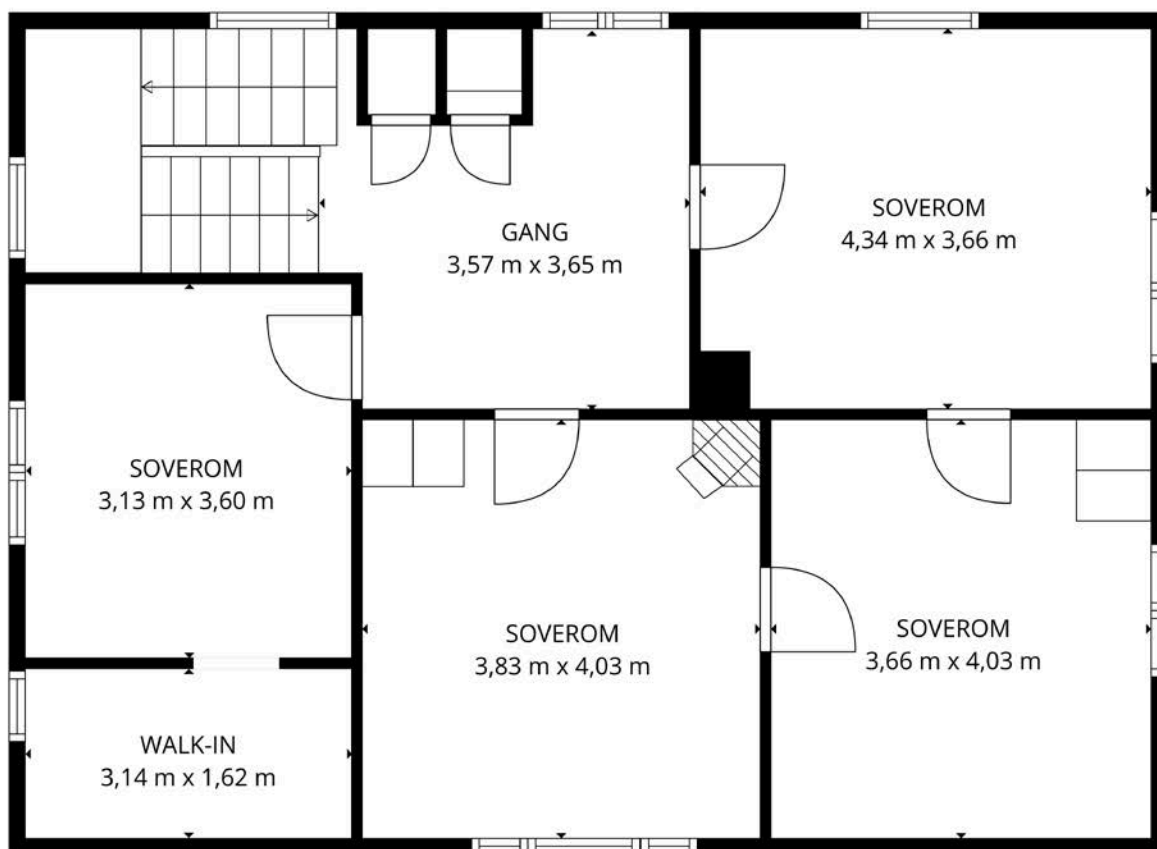
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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



Plantegningene er kun for illustrasjonsformål og er ikke målbare. Oppgitte mål er ikke nøyaktige og avvik vil forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene er kun for illustrasjonsformål og er ikke målbare. Oppgitte mål er ikke nøyaktige og avvik vil forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene er kun for illustrasjonsformål og er ikke målbare. Oppgitte mål er ikke nøyaktige og avvik vil forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Kirsti Haakens

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2006
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tunneltoppen 42

2080 Eidsvoll

3240-63/244/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Bad utilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Eidsvoll Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon dusjkabinett i dusjsonen

---

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Stenberg & Emilsen AS, Ing. Øyvind Søgaard, Sigvartsen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Toalettrom pusset opp. Nytt røropplegg, toalett, servant/skap. Nytt flisgulv m /varmekabler. Vaskerom i kjeller pusset opp. Støpt nytt gulv med fliser/varmekabler. Utbedret råteskader med nytt paneltak, nye vinduer. Soppsanert mursteinsvegger. Nytt røropplegg og sluk

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Lunder & As AS, Elektroservice AS, Bygg & håndtverksservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovert bad. Utbedret i den forbindelse råte i vegg og byttet vindu.

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt sluk vaskerom i kjeller,

Membran, tettesjikt, sluk fornyet på bad

---

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

• Ja

---

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

• Ja

1) Tak

Lekkasje i områdene for 2 gradrenner og på overgang vindfang/"hovedhus"



2) Yttervegg mot syd  
Betydelige råteskader

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Ing. Øyvind Søgaard

**Beskrivelse av arbeidet:** 1) Reparasjon av tak ved gradrennene og på overgang VF/"hovedhus" Fornyelse av fuktskadede bygningsplater/panel. 2) Se nedenfor

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1967

**Firmanavn:** Brødr. Eliassen

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet takstein, reparert undertak. Skiftet mange vinduer. (Tidspunkt omtrentlig). For siste takomlegging i 2015 se senere punkt

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Ing. Øyvind Søgaard

**Beskrivelse av arbeidet:** Yttervegg mot syd rehabilitert med ny panel og etterisolering samt omfattende utbedring av råteskader. Nytt gulv med nytt bjelkelag og isolering i "hagestue". Skiftet mange vinduer. Skiftet ytterdør

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Eidsvoll Blikkenslageri AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt tak med sutak og takstein. Etterisolering loft. Nye takrenner, beslag, pipehatter og vindskier. Nytt plategulv for lagringsmuligheter i sentrale deler av loftet

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Målar Ole Kristian Øygarden

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvendig maling hele huset

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

**Firmanavn:** Ing. Øyvind Søgaard

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet vinduer hovedstue og terassedør

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

**Firmanavn:** Jamo Entreprenør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet kledning yttervegg syd og etablert bedre lufting.

---



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

♦ Ja

Gammel standard, slitte, kondens på noen eldre vinduer

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Grunnmur har gitt etter på noen steder

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1965

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny mur mot nord og nordøst (Tidspunkt omtrentlig)

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

**Firmanavn:** Ing. Øyvind Søgaard

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny grunnmur syd-vest. Nye murte støttepilarer under "hagestue" i vest

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Ing. Øyvind Søgaard

**Beskrivelse av arbeidet:** Støttemur øst (syd for tilbygg)

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Gammel drenering med vanninntrengning i kjeller

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

**Firmanavn:** Maskinentreprenør Tore Fredriksen

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny drenering rundt hele huset.



---

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

♦ Ja

Se ovenfor

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007  
**Firmanavn:** Maskinentreprenør Tore Fredriksen  
**Beskrivelse av arbeidet:** Se ovenfor

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007  
**Firmanavn:** Maskinentreprenør Tore Fredriksen  
**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

---

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

♦ Ja

- 1) Vanninntrengning, sopp- og råteskader i kjelleren (Før 2007)
- 2) Ved klargjøring for salg ble det observert noe fukt i sydvestre hjørne av kjelleren (under snøsmeltingen).

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010  
**Firmanavn:** Ing. Øyvind Søgaard  
**Beskrivelse av arbeidet:** 1) Drenering (2007): Se over Utbedring råteskader. Innsatt fuktstyrt ventil vaskerom i kjeller. Soppsanering kjeller med støtte i vurdering fra Mycoteam

**Ufaglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026  
**Beskrivelse av arbeidet:** 2) Innsetting av ventiler i grunnmur mot syd/vest der det manglet. Opprensning innvekst av vegetasjon i drensør

---

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

♦ Ja



Maurangrep i råteskadet sydvegg før utbedring 2010 - rød skogsmaur

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Ing. Øyvind Søgaard

**Beskrivelse av arbeidet:** Revet/utbedret råteskadet vegg med maurangrep

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Episode med tett avløpsrør p.g.a. kast av uhensiktsmessig materiale i toalettet 2022

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Brødrene Stenskjær

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørinspeksjon/slamsuging

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1967

**Firmanavn:** Rørlegger Sjøberg

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørarbeider ifm. tilbygg bad og toalett. Etablert avløp til septiktank - ca. 1967. Diverse småreparasjoner, opplegg vaskemaskin/oppvaskmaskin mv - løpende

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Stenberg & Emilsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Omfattende rørarbeider ifm. gjenoppbygging av kjøkken, nytt røropplegg toalettrom, reparasjoner røropplegg bad, nytt røropplegg vaskerom i kjeller. Plugging av gamle ledninger. Ny utekran. Mv.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Stenberg & Emilsen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmtvannsbereder - CTC Heat Injection 300



4.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Romerike Maskin AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Pålegg om tilknytning til nytt kommunalt avløpsnett. Etablert anlegg med Sulzer pumpestasjon 902 for 2 pumper (1 backup). Også nye stikkledninger vann og trekkerør for internettkabel. Gjenfylling gammel septiktank

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

**Firmanavn:** B.O. Forberg

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet stoppekran kjøkken

---

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Baderomsvifte sluttet å virke.  
Defekt termostat baderom

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Sigvartsen Elektro as

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet baderomsvifte

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

**Firmanavn:** Sigvartsen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet termostat bad

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1965

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet ovn. Murt peis (Tidspunkt omtrentlig)

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Ing, Øyvind Søggaard/ murer Terje Soløst

**Beskrivelse av arbeidet:** Flere ildsteder ble fjernet. Skorstein syd (tilkoblet peisovn i hovedstuen og kamin i stuen i 2. etasje) renovert med innsetting av stålrør. Kamin i hovedstuen erstattet med peisovn

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1967

**Firmanavn:** Elektriker Rømmerud

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskiftninger/oppgradering av opprinnelig anlegg over en årrekke.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Sigvartsen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskiftning/oppgradering av tilnærmet hele det elektriske anlegget ifm. omfattende renovering/oppussing av boligen. Installasjon varmekabler i VF/hall/toalettrom/vaskerom. Nytt sikringskap. Installasjon 3-fase 230v, 16a sikringer i nesten hele huset (se sikringskap/kursfortegnelse)

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Hugo Beck Installasjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Opplegg for avløpsanlegg med montering kontrollskap

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Elektriker Bekkevold AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Anlagt varmekabel stikkledninger

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

**Firmanavn:** Sigvartsen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet panelovn, etablert lampepunkt tak og stikk

---

## Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

1) Opprinnelig "hagestue" bygget inn som del av stue - Ukjent tidspunkt - ca. 1930/1940?

2) Påbygg med VF/toalettrom/bad ca. 1967. Faglært - Brødrene Eliassen.

3) Riving av stentrapp fra terassedør - erstattet med repos og trapp i tre. Platting. 2010 Faglært Maskinentreprenør Tore Fredriksen/Ing. Øyvind Søgaard

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent byggemelding tilbygg 1966

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Radonlab: 8/3 2013 - 8/5 2013: Stue 62, Soverom 65

---

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

♦ **Ja**

2007 Tilstandsvurdering OPAK - utgangspunkt for vedlikehold

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** Ing. Øyvind Søgaard

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye gulv med avretting og legging av parkett (alle unntatt VF/hall/toalettrom med fliser) Utbedring av diverse råteskader og fuktskadet panel Nytt kjøkken med nytt bjelkelag, panel og innredning Ny foldedør stue Oppussing trapp Innsatt innerdører kjeller

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Gan Gjerdeservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt flettverksgjerde

3.

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

**Firmanavn:** Maler Stein Gruben

**Beskrivelse av arbeidet:** Maling stue/spisestue/kjøkken/hall/ trappegang/gang/kott mv. Ute: flekkmaling rekkverk/vindusomramming, mv.

### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Beskrivelse av arbeidet:** Diverse malerarbeider innvendig og utvendig over en årrekke

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye terrassebord på platting /utetrapp

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Tunneltoppen 42 - Nabolaget Vestvang/Holstangen - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Tunneltoppen Linje 432	7 min 0.7 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	20 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	26 min

## Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.) 377 elever, 21 klasser	4 min 2.3 km
Ås skole (1-7 kl.) 306 elever, 16 klasser	5 min 4 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	5 min 2.7 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	7 min 3 km
Nannestad videregående skole 950 elever	30 min 24.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

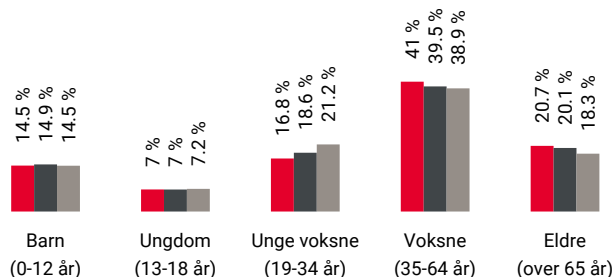
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (0-5 ... 38 barn	4 min 2 km
Vilberg barnehage (0-5 år) 89 barn	6 min 2.9 km
Mork barnehage (0-5 år) 101 barn	5 min 3.3 km

## Dagligvare

Kiwi Eidsvoll	19 min
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	19 min 1.7 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



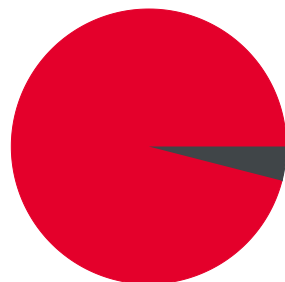
Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

## Sport

	Vilberg skole	4 min
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	2.1 km
	Vilberg Ungdomsskole	5 min
	Ballspill, sandvolleyball	2.7 km
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	21 min
	MOVA Eidsvoll	13 min

## Boligmasse



■ 96% enebolig  
■ 4% annet

## Varer/Tjenester

	Eidsvoll handelspark	6 min
	Apotek 1 Eidsvoll	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

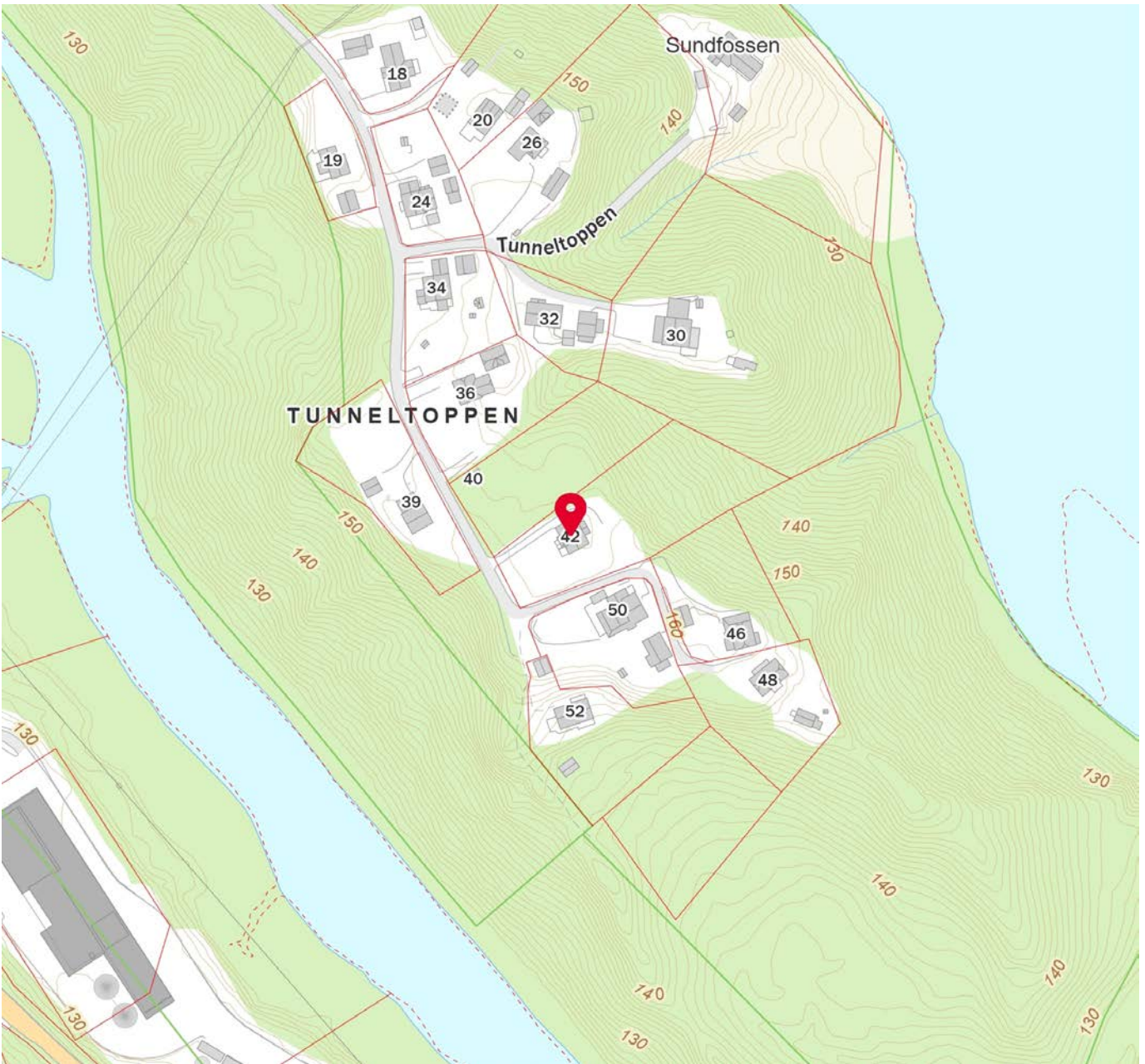
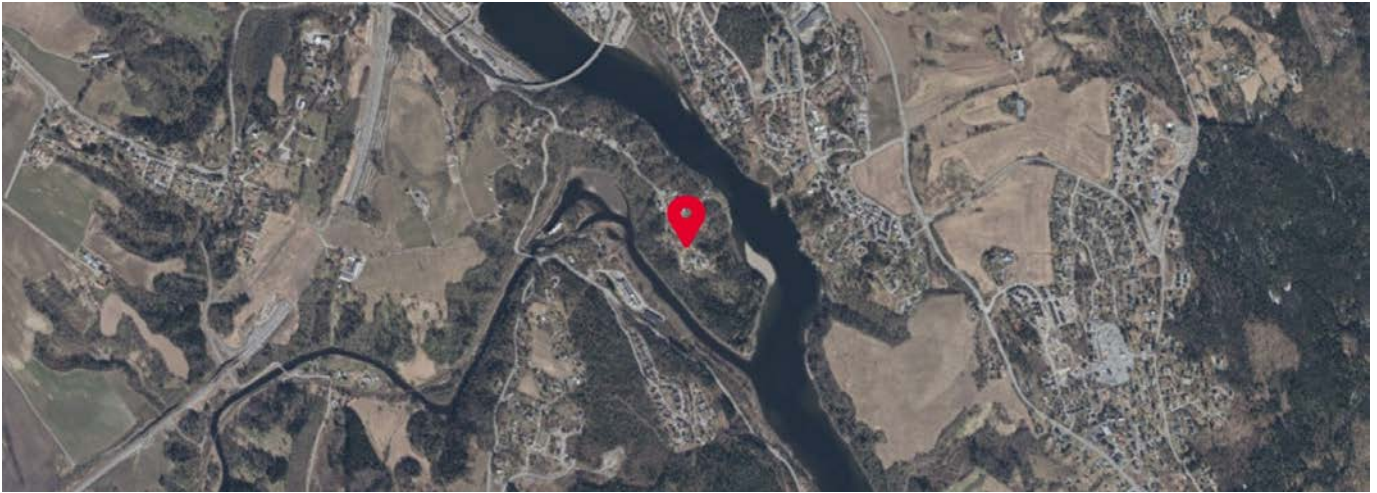


0% 43%

■ Vestvang/Holstangen  
■ Eidsvoll  
■ Norge

## Sivilstand

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



 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 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Tunneltoppen 42  
2080 EIDSVOLL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kine Johansen Ruud**Oppdragsnummer:****Telefon:** 988 29 188  
**E-post:** kine.j.ruud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre