



aktiv.

Prost Krag's veg 3, 2080 EIDSVOLL

Unik og innholdsrik enebolig i sentrum m/ sjel | Hybel | Solrik veranda m/nydelig utsikt | 2 garasjer | Vannb.gulvvarme



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 7 100 000,-
Omkostn.: Kr 178 890,-
Total ink omk.: Kr 7 278 890,-
Selger: Erika Hebbert
Magnus Owe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1911
BRA-i/BRA Total 283/327 kvm
Tomtstr.: 1305.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 29
Oppdragsnr.: 1206260033

Unik og innholdsrik enebolig i sentrum m/ sjel | Hybel | Solrik veranda m/ nydelig utsikt | 2 garasjer

Prost Krag's veg 3 er en særegen enebolig med en spennende historie, bygget i 1911 av kaptein Henrik Bergsjø kjent som en elskverdig sjømann og kaptein på Skibladner. Huset ligger solrikt til i hjertet av Eidsvoll, med nydelig utsikt mot Vormå, og byr på en helt spesiell kombinasjon av sjarm, karakter og funksjonelle løsninger.

Her får du en bolig med fire soverom, hele tre stuer og tre bad. Boligen har dessuten kjøkken og spisestue i eget rom, vinterhage, vaskerom med egen inngang og god lagringsplass. Det er moderne komfort som vannbåren gulvvarme og to ildsteder.

Ute venter en stor tomt på 1,3 mål med dobbel- og enkelgarasje, veranda på ca. 60 kvm, lekestue og drivhus. Dette er et hjem for dere som ønsker å bo sentralt, men med følelsen av landlig ro og idyll. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	68
Energiattest	78
Nabolagsprofil	85
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 283 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 327 kvm

TBA: 48 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 77 kvm Hall, bad stort, stue, kjøkken, bad lite hybel, teknisk rom og bod

1. etasje

BRA-i: 97 kvm Hall, kjøkken og 2 stuer

2. etasje

BRA-i: 91 kvm Gang, bad og 4 soverom

99. etasje

BRA-i: 18 kvm 2 lagerrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Garasje

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Loft er ikke måleverdig og ikke medregnet i BRA grunnet lav takhøyde, gulvareal er ca. 43 m².

Dobbelgarasje

Loft over garasje ca. 24 m² gulvareal, ikke medregnet i BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1305.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er på hele 1,3 mål og byr på romslige utearealer med en fin balanse mellom åpne gressflater og frodig beplantning. På eiendommen er det en asfaltert gårdsplass med to frittstående garasjer som gir god plass til biler og oppbevaring. Gårdsplassen er diskret adskilt fra hagen med tett hekk, og det er trapp ned til en steinbelagt uteplass.

Langs husets sør- og vestfasade strekker det seg en solrik veranda på ca. 60 kvm, hvor deler er overbygd for skygge på de varmeste dagene. Herfra har man nydelig utsikt mot Vorma og landlige omgivelser. Hagen er delvis omkranset av høye trær og frodig vegetasjon, og byr på både lekestue og et lite drivhus.

Huset ble oppført i 1911 av kaptein Henrik Bergsjø, som var en sjømann som krysset ekvator mer enn 20 ganger og senere ble kaptein på Skibladner. Det sies at han var en dyktig, populær og elskverdig mann kvaliteter som gir eiendommen historisk karakter og sjel. Det røde huset er utsmykket med hvitmalte detaljer og et karakteristisk rekkverk med kryssmotiv.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentralt område i sentrum av Eidsvoll, med solrik plassering og nydelig utsikt mot Vorma. Det er kort vei til både Vorma og Mjøsa, som begge har havner og båtforeninger. Områdene har også grønne lunger og fine, barnevennlige sandstrender. Videre kan det skiltes med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Pilegrimsleden til Nidaros og Rondanestien er to av Norges mest ikoniske langvandring, hver med sin egen karakter og historie men begge med evnen til å gi deg ro, refleksjon og naturopplevelser i verdensklasse og passerer rett nedenfor eiendommen.

Eidsvoll bygdetun ligger ca. 6 km unna og byr på en rekke historiske opplevelser, friluftscene, dansegulv og grillmuligheter, i tillegg til seter med landhandel. Råholt bad har et godt og variert tilbud til alt fra mosjonister til barnefamilier. Det er ellers kort vei til Eidsvold Turns idrettsanlegg som har fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren.

Eidsvollsbygningen er en opplevelse for alle og byr på et idyllisk parkområde, i tillegg til Wergelands hus. Rett i nærheten finner du både galleri Festiviteten og Stallgården. Du kan også besøke Mjøssamlingene ved Minnesund, Gullverket eller Norges eneste innlands sjøfartsmuseum. Det er for øvrig verdt å merke seg at eneboligen har sin egen historie, da den i sin tid ble bygget av kaptein Henrik Bergsjø.

Fra historielaget informeres det at Kaptein Henrik Bergsjø var fra Høland, reiste til sjøs som 17-åring og skal ha reist i Østindia, Australia, California og Syd-Amerika. Han skal faktisk ha krysset Ekvator mer enn 20 ganger. Han var kaptein på Skibladner fra 1916, og trolig frem til starten/midten av tredvetallet. Og han omtales gjennomgående som en dyktig, populær og meget elskverdig mann.

Service tilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Kiwi. Av shoppingmuligheter har Eidsvoll et trivelig sentrum med gode servicetilbud, der Sundet byr på et variert utvalg fra kjente leverandører og en rekke butikker med lokalt særpreg.

AMFI Eidsvoll ligger på Råholt og er et trivelig kjøpesenter med over 50 butikker og serveringssteder. Senteret har også et eget helsesenter med lege, tannlege, kiropraktor, fysioterapeut, fotterapeut og tanntekniker.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Togtider fra Eidsvoll stasjon til Oslo Lufthavn er ca. 10 minutter og til Oslo S ca. 34 minutter. Busstider fra boligen til Eidsvoll stasjon er ca 3 minutter. Nærmeste holdeplass er Vilberg, som ligger 140 meter unna boligen. Det er ca. 1,6 km til togstasjon med pendlerparkering og gode togforbindelser mot Hamar eller direkte til hovedflyplassen og eventuelt videre mot Oslo. Med bil tar det ca. 12 min til Minnesund, 15 min til Råholt, 25 min til Oslo Lufthavn og 55 min til Oslo S.

Avstander med bil:

Gardermoen ca. 23 min.

Lillestrøm ca. 37 min.

Strømmen ca. 40 min.

Lørenskog ca. 43 min.

Oslo S. ca. 50 min.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det 1,3 km til Vilberg barneskole og 700 meter til Vilberg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, hvor to ligger i nærområdet.

Bygningssakkyndig

AGENDA TAKSERING AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig fra 1911.

Bygningen er oppført på en grunnmur av teglstein og natursteinsmur fra byggeåret, med ukjent fundament og byggegrunn. Dreneringen er fra 1911.

Veggene har en tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeåret. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er av lakkert stål.

Etasjeskillere er av trebjelkelag, med betongplate på grunn.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller, samt malte trevinduer med 3-lags glass fra perioden 2003 til 2010. Hovedytterdøren og dør til kjeller er malte.

Eiendommen har en terrasse konstruert på tilfarere og bjelker, med søyler, bjelker, malt tregulv og spaltegulv av impregnert treverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

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

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

Slitasje/ råte på vannbord og vindskier.

En del mosevekst på takstein. Det ligger en stein/ helle på toppen av takstigen ved mønet, denne kan forårsake skade dersom den faller ned.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette

på byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Påvist skjevhet/ deformasjon av takrenne, samt noe rust på takrenner (kun side over inngangsparti mulig å besiktige).

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Påvist spredte råteskader, bl.a. i nederste bord på fasade mot nord (over inngang til kjeller).

Eier rapporterer om tidvis noen tilfeller av mus i etasjeskiller mot kjeller og det bør undersøkes ytterligere hvor mus kommer inn i konstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak på kaldloft. Det ble utført fuktmåling med pigg, det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.

Hele takkonstruksjonen er til kaldloftet er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje på vinduer, pakninger og beslag mm.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Bom under noen fliser. Slitasje på enkelte overflater.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Synlig lekkasje rundt rørgjennomføring fra varmpumpe i tekn. rom.

Sprekker i vegger flere steder (skrå/ vertikal/ horisontale).

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Ufagmessige arbeider/ detaljer.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist andre avvik:

Ufagmessige arbeider.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

• Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Ventilasjon

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

- Våtrom - Kjeller > Bad stort - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekker i sisternekasse for wc.

Det foreligger opplysninger i tidl. salgsoppgave om at det er observert saltutslag mm. vegger. Dette bør undersøkes ytterligere.

- Våtrom - Kjeller > Bad stort - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - Kjeller > Bad lite hybel - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

- Våtrom - Kjeller > Bad lite hybel - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

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

• Det er avvik:

Vannlås i sluk er tettet med pakningsmasse/ kitt e.l. trolig pga. lukt. Dette er ikke en fagmessig løsning.

- Våtrom - Kjeller > Bad lite hybel - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

• Det er påvist skader på innredning.

- Kjøkkenen - 1. Etasje > Kjøkkenen - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkkenet er eldre og beslag/ hengsler, benkeplater mm etc. har vært utsatt for bruksslitasje i en årrekke. Det anslås at forventet brukstid har passert 50% med god margin.

- Kjøkkenen - 1. Etasje > Kjøkkenen - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Alder på ventilator tilsier at mer enn 50% av forventet levetid har passert.

- Kjøkkenen - Kjeller > Kjøkkenen - Avtrekk

Avvik: • Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Påvist lekkasje i grunnmur ved gjennomføring av rør fra varmepumpe.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Det er i tidligere tilstandsrapport påvist saltutslag/ løs puss/ maling mm. i kjeller, som er utbedret av tidl. eier ved egeninnsats. Det bør foretas ytterligere undersøkelser rundt disse utbedringene.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

• Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- 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 utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Løs kitt mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

• Konstruksjonene har skjevheter.

Påvist råteskader i søyler, søyler står plassert på terreng/ stein uten kapillærbrytende sjikt. Bærebjelker er skjøtet ufagmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Innvendig - 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.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 25 mm over 1 m lengde i soverom 2. etg.

Målt ca. 20 mm i stuer 1. etg.

Målt 45 mm hovedsoveom og soverom med trapp til kaldtloft.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Pipevanger er ikke synlige.

Pipe innkledd i 2. etg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Våtrom - Kjeller > Bad stort - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Hjelpesluk mangler 1 skrue til klemring. Hovedsluk kan se ut som er tettet med "stry/hamp" mellom klemring og sluk. Ingen tegn til membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Bad stort - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Kjeller > Bad lite hybel - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

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

Ja

Firmanavn: Eidsvoll Garasje, Romerike Elektro, Bravida, Elektromontøren, Betongfirma fra Gudbrandsdalen, Ufaglært

Beskrivelse: Basert på tidligere egenerklæring ble det utført arbeid på bad i 2. etasje ca. 2008 og på hovedbad og lite bad i underetasje i perioden ca. 2002-2005. Arbeidet inkluderte blant annet elektrisk omlegging, vannbåren varme, støping av gulv, montering av våtromsplater, membran, fliser og tak.

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

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Basert på tidligere salgsoppgave/egenerklæring er det opplyst om tidligere lekkasje i tak som ble stoppet ved utskiftning av tak i 2002, råteskader i tak og panel/bunnsvill som ble utbedret, samt skader på bæresøyler og terrasse som ble rettet opp.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Arbeid inkluderte utskiftning av tak i 2002, oppføring av tilbygg/terrasse ca. 2004, utskiftning av vinduer i perioden 2004-2010, og utbedring av råteskade i østvegg/bunnsvill i 2025.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Ny dobbeltgarasje ble bygget i 2009 av tidligere eier.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Basert på tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport er det opplyst om skjevheter i boligen, sprekker i grunnmur og støttemurer, samt skjevheter i bærende søyle/fundament ved terrasse mot garasje. Søyle og rekkverk ble rettet opp sommeren 2025.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Basert på tidligere tilstandsrapport er det opplyst om usikkerhet rundt takvannets avløpssystem, manglende topplister på grunnmursplast og saltutslag/kalkutslag på grunnmur.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Basert på tidligere salgsoppgave/egenerklæring er det opplyst om tidvis litt fukt ved gjennomføring i vegg der rør til varmepumpe går inn til teknisk rom, samt saltutslag og sprekker i grunnmur i kjeller.

Innhold

-1. underetasje:

BRA-I

77 m². Hall, bad stort, stue, kjøkken, bad lite hybel, teknisk rom og bod

1. etasje:

BRA-I

97 m². Hall, kjøkken og 2 stuer

2. etasje:

BRA-I

91 m². Gang, bad og 4 soverom

99. etasje:

BRA-I

18 m². 2 lagerrom

Standard

Inngangspartiet ligger skjermet under den overbygde delen av verandaen og gir et godt førsteinntrykk. Her er det en flott, tofløyet dør med fine detaljer og vindusfelt over. Døren fører inn i en romslig entré i første etasje, hvor man straks får følelse av husets historie og særpreg.

Entreen har gråmalt tregulv, rødmalte vegger og hvit himling med downlights. Langs den ene vegg er det to doble garderobeskap for oppbevaring av klær til all slags vær. Boligen har også en egen inngang til vaskerommet/hybel i underetasjen.

Kjøkken og spisestue:

Kjøkkenet og spisestuen ligger i et eget rom med store, klassiske sprossevinduer. Vinduene rammer inn grønne omgivelser og slipper dagslyset sjenerøst inn i rommet, noe som skaper en luftig og behagelig romfølelse. Veggene har stående panel malt i en lys puddefarge, gulvet er gråmalt og foran en murt pipe er det en eldre etasjeovn.

Kjøkkeninnredningen er montert i hesteskoform i den ene enden av rommet. Det er hvite trefronter, heltre benkeplater og mosaikkfliser av marmor i naturtro fargespill. I benken er det nedfelt oppvaskkum og en integrert koketopp fra 2015 med ventilator over. Samme år fikk kjøkkenet integrert stekeovn, og det er for øvrig opplegg for oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake, og kjøper må forvente slitasje som følge av alder og normal bruk.

Stue og vinterhage:

Boligen har en stor og todelt stue som gir soner for avslapning, filmkvelder og sosiale sammenkomster. Begge rommene har store vinduer mot to himmelretninger, og den åpne løsningen sørger for pent, gjennomgående lys. Videre har rommene gråmalt tregulv, gul og puddefargede vegger og noe, hvitmalt teglstein. I den ene stuen er det en nyere peisovn som varmer godt på kjøligere dager.

I forlengelse av stuen finner man en nydelig vinterhage med utgang til verandaen. Her er det flislagt gulv med varme, grønnmalte vegger og mønet tak. Det er store vinduer i alle retninger og tofløyet glassdør ut.

Loftstue og kjellerstue:

Boligen har ytterligere to stuer; en på loftet og en i underetasjen. Loftstuen har adkomst via en luke i gulvet og er et lite, sjarmerende rom med lyseblå knevegger, hvitmalt himling og tregulv. Kjellerstuen har derimot laminatgulv, hvite murvegger og en stilig fondvegg med teglstein. Vinduene har dype karmen med plass til dekor.

Bad/wc/vaskerom:

Boligen har hele tre fullverdige bad og et vaskerom. To av badene ligger i underetasjen, mens ett er plassert i andre etasje med soverommene. Badet i andre etasje har flislagte overflater, varme i gulvet og skråtak med vindu. Toalettet er vegghengt og i det ene hjørnet er det dusj med innfellbare glassdører. Innredningen består av et skapmøblement med heldekkende servant.

Bad 2:

Det ene badet i underetasjen skiller seg ut med materialer og detaljer som gir et unikt særpreg. Badet har blant annet innredning i mørkt treverk, et høytsittende vindu med smijernssprosser og inngang fra to buede tredører med jernbeslag.

Gulvet har polert granittstein på gulv, mens veggene har en kombinasjon av fliser og hvit mur. Det er varme i gulvet og downlights i himlingen. Badet kan skilte med et innfliset badekar for ekstra avslapning og velvære i hverdagen. Toalettet er vegghengt og videre er det høyskap, samt skapinnredning med heldekkende servant og speil.

Bad 3:

Boligens tredje bad har inngang fra vaskerommet og er utstyrt med vegghengt toalett, regnfallsdusj og servant på et hvitt skap. Overflatene har en kombinasjon av blå og hvite fliser, og det er varme i gulvet, samt downlights i himlingen.

Vaskerom:

Vaskerommet har egen inngang fra hagen perfekt på dager hvor det er praktisk å kunne gå rett inn med våte klær og utstyr. I tillegg til velutstyrt innredning er det åpne garderobestammer, hyller og klesoppheng. Innredningen har sportfreste fronter, vitrineskap og laminatbenkeplate med nedfelt utslagsvask. Under benken er det avsatt plass til vaskemaskin. Vaskerommet har hvitmalte vegger og flislagt gulv med varme.

Soverom og garderobe:

Boligen har fire soverom i andre etasje, hvor tre skiller seg ut med ekstra god størrelse. Soverommene har tregulv og vegger malt i ulike farger for et mer personlig preg. De største soverommene har garderobeløsninger i form av skyvedørsgarderobe, skap og kott. Det minste soverommet kan derimot skilte med nydelig utsikt mot Vormå. Det er lagringsplass i to boder og på hemsene i dobbelgarasjen.

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:

2023:

- Varmtvannstanken/ kombibereeder er på ca. 300 liter.

2008:

- Bad fra ca. 2008 iflg. tidl. salgsoppgave.

2006:

- Tilbygg vinterhage

2003:

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass (2-lags + 1 lag utvendig) fra perioden 2003 til 2010.

2002:

- Bad fra 2002 iflg. tidl. salgsoppgave.

Parkering

I tillegg til to frittstående garasjer, er det god plass til biler på gårdsplassen. Det er montert elbillader i dobbeltgarasje. Den ene garasjen er på ca. 14 kvm, mens den andre har et areal på rundt 30 kvm. Sistnevnte ble oppført i 2010, har to leddporter og lagringshems.

Radonmåling

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

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- 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

Vannbåren varme, vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har vannbåren varme i gulv i flere rom, vedovner og panelovner. Vannbåren varme er installert i kjeller, 1. etasje og deler av 2. etasje, inkludert badet. Effekten av vannbåren varme under tregulv er begrenset på grunn av tykkelsen på gulvbordene.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 100 000

Omkostninger kjøper

7 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

177 500 (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))

178 890 (Omkostninger totalt)

195 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

198 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 278 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 295 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 298 590 (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 14 711 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 869,50
Avløp etter måler 15% mva: kr 799,94
Forskudd avløpsgebyr: kr 1405,85
Grunngebyr vann: kr 1652,00
Vannmålerleie 3/4": kr 304,00
Vann etter måler 25% mva: kr 629,00
Vann etter måler 15% mva: kr 578,68
Forskudd vanngebyr: kr 962,06
Feiegebyr: kr 318,00
Tilsynsgebyr: kr 318,00
Eiendomsskatt - bolig: kr 6013,00

Totalt: kr 20723,87 inkl. eiendomsskatt. Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene og er medregnet i dette totalbeløpet.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 013 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 6.013. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 341 322 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 365 289 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 29 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen. Dagboknr 2104, tinglyst 22.11.1939, type heftelse: Det er gitt tillatelse til å legge ledningsnett gjennom riksvei 47, etter vegvesenets anførsler.

I tillegg er det tinglyst rettighet om veg den 22.06.1912, med dagboknr. 900102.

Veiretten hefter i gnr. 16, bnr 2. Dokumentet er håndskrevet og vanskelig å tyde, men hefter i eiendommen. Kjøper overtar ansvaret for servitutten. Kopi av dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har mest sannsynlig vært brukt til boligformål siden 1911. Kommunen opplyser at det ikke var krav til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på den tiden eiendommen ble oppført.

Det foreligger søknad og igangsettelsestillatelse til bygg/veranda på ca. 7 kvm, samt dobbeltgarasje. Kommunen opplyser at byggesakene som gjaldt til bygg/veranda og garasje ble sendt inn og behandlet som sakstype "Melding om tiltak etter den forrige plan- og bygningslovens § 86a". Dette er saker som ikke skal/skulle ha ferdigattest, da ferdigattest var forbeholdt søknader om tillatelse til tiltak etter § 93 (saker med krav om ansvarsretter). De to byggesakene vil med dette være avsluttet.

Det foreligger ferdigattest på enkeltgarasje, datert 10.01.1995. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan Områdereguleringsplan for Eidsvoll Sentrum datert 12.03.2019 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen omfattes av hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570), støy (H210_1) og flomfare (H320_1) i henhold til reguleringsplanen.

Eiendommen er SEFRAK-registrert. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting.

For denne konkrete eiendommen, som ligger innenfor hensynssone Bevaring kulturmiljø , hensynssone H570_13 i områdereguleringsplanen for Eidsvoll sentrum, hvor verdifull bebyggelse bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Det kan hende at tiltak som er søknadspliktige/omsøkes må sendes på høring til regional kulturminnemyndighet (Akershus fylkeskommune) før vedtak kan fattes, men det er kommunen som vil være vedtaksmyndighet

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Bygningen på eiendommen antas å være oppført tidlig på 1900-tallet, trolig rundt 1910, og er dermed oppført før dagens plan- og bygningslov som ble vedtatt i 1965. Som følge av byggets alder finnes det begrenset med dokumentasjon knyttet til opprinnelig oppføring og godkjenninger.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger arkivdokumentasjon som avklarer om kjelleren er registrert som hoveddel eller tilleggsdel. Dersom rom i underetasjen tilfredsstiller dagens krav til varig opphold, kan eier innenfor gjeldende regelverk selv velge å benytte eller eventuelt leie ut arealene som del av egen boenhet.

Underetasjen har intern forbindelse med resten av boligen, og er derfor ikke definert som en selvstendig boenhet etter plan- og bygningsloven, men inngår som en del av boligens hovedboenhet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen inkluderer et bolighus som er SEFRAK-registrert med gul merking. SEFRAK-registreringen indikerer at bygningen har kulturhistorisk verdi, men det er ingen spesielle restriksjoner knyttet til denne merkingen. Dette gir en unik mulighet til å eie en eiendom med historisk betydning.

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.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

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 dekningsalg 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. 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.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 50.000 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 29 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 500 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger utover 1 stk a kr. 2.500,-
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 122 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000 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

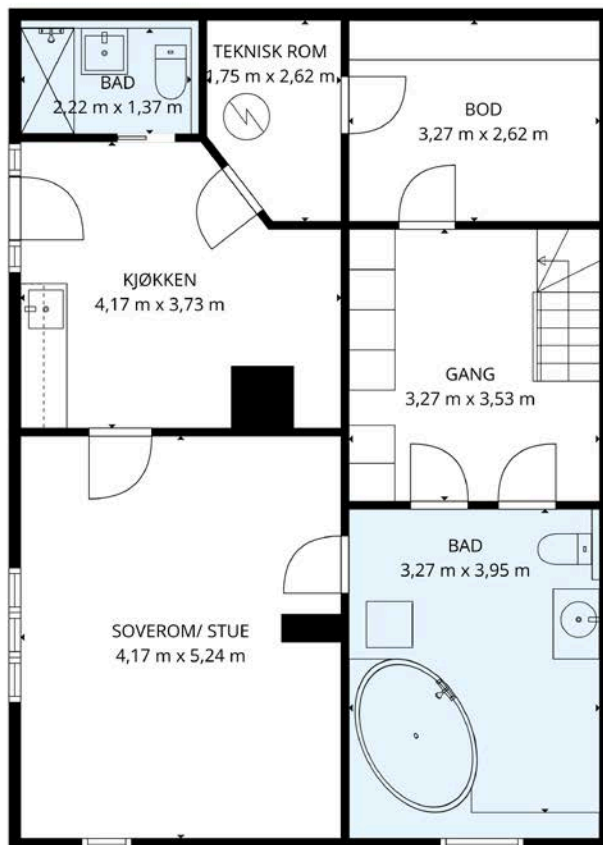
Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

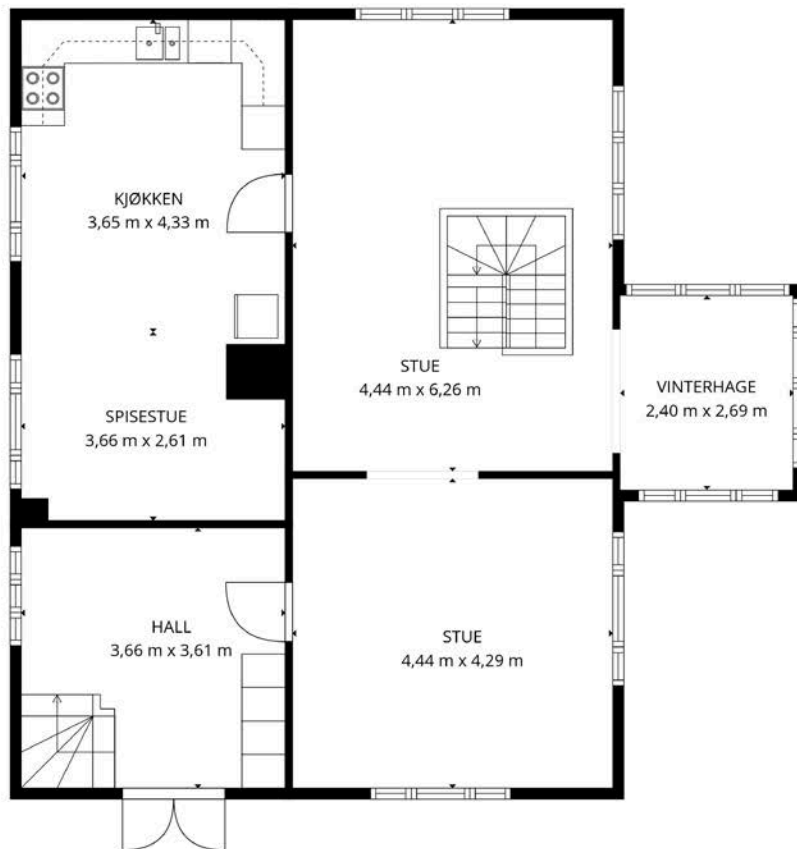
27.04.2026



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



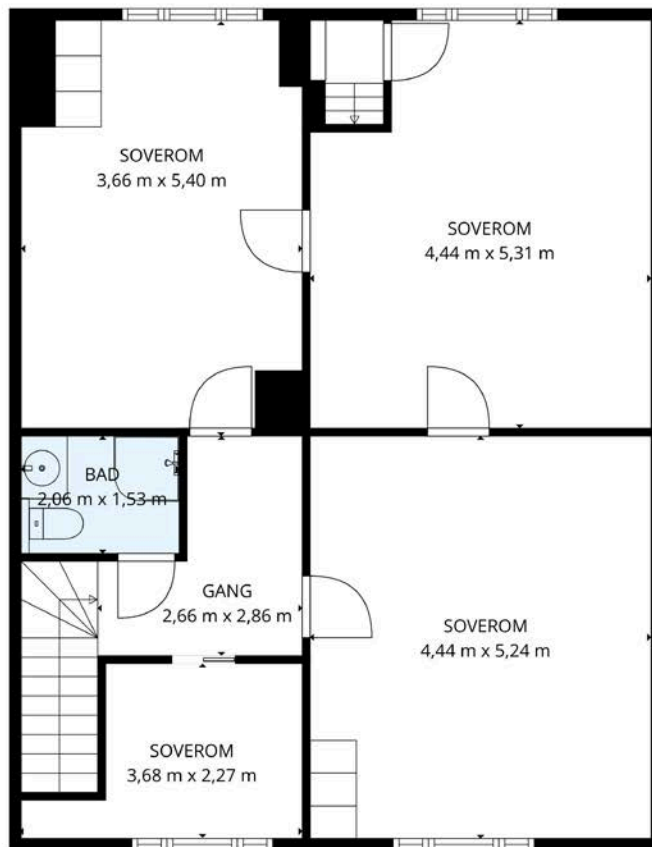
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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



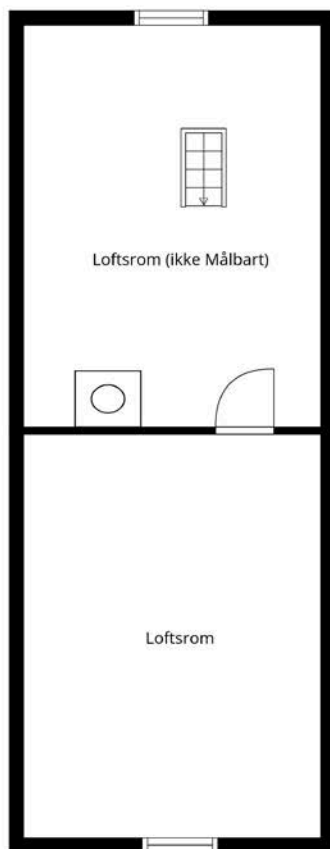
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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.




Plantegninger Er Kun For Illustrasjonsformål Og Er Ikke målbare/ Juridisk Bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Prost Krag's veg 3 , 2080 EIDSVOLL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 16, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 19989-1782

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NP3992

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Beslag, renner og nedløp av lakkert stål
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Kun besiktiget fra bakkeplan.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass kjeller.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra perioden 2003 til 2010.
Bygningen har malt hovedytterdør. Malt dør til kjeller.
Terrasse på tilfarere / bjelker og med konstruksjon av søyler, bjelker, malt tregulv og spaltegulv av impr.treverk. Målt høyde rekkverk er ca. 92 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongplate på grunn.
Boligen har mursteinspipe og 2 vedovner.
Rom under terreng: Veggene har betong/teglstein/ naturstein.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen profilerte dører samt malte eldre fyllingsdører.
Vannbåren varme i enkelte rom, vedfyring, panelovner. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra ca. 2008 iflg. tidl. salgsoppgave. Tydelige tegn på at badet er bygget av ufaglærte da det flisarbeider fremstår ufagmessig utført. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Dushjørne med hengslede dører. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. 30 mm fall fra dør til topp slukrist.
Taket har panel.

Bad kjeller (stort)

Bad av ukjent årgang. Utført i stor grad ved egeninnsats iflg. tidl. salgsoppgave. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Innebygget badekar. Innredning med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin. 2 plastsluker (1 hjelpesluk). Målt ca. 30 mm fall til sluk.
Taket har panel.

Bad kjeller hybel

Bad fra 2002 iflg. tidl. salgsoppgave. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Dushjørne med gardin. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 45

mm fall fra dør til topp slukrist.
Taket har panel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har enkel innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe luft til luft.
Varmtvannstanken/ kombibereider er på ca. 300 liter.
Vannbåren varme i gulv.
Elektrisk anlegg fra forskjellige perioder. Etilslyn 23.02.2026.
Foreligger rapport samme dato, men ikke dok. at avvik er lukket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1911.
Bygningen har grunnmur i teglstein og natursteinsmur fra byggeår.
Ukjent fundament.
Eiendommen har en forholdsvis skrånende tomt.
Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

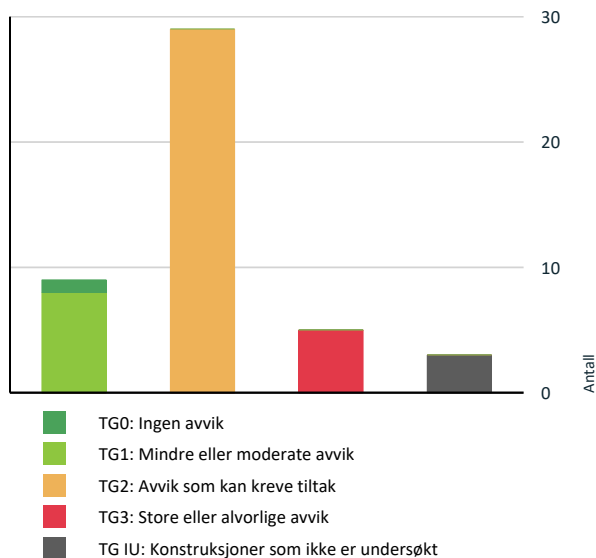
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, kun av tilbygget med vinterhage.
Soverom ved gang i 2. etg. (det minste) har et areal/ volum som er mindre enn dagens krav til rom for varig opphold.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom.
Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

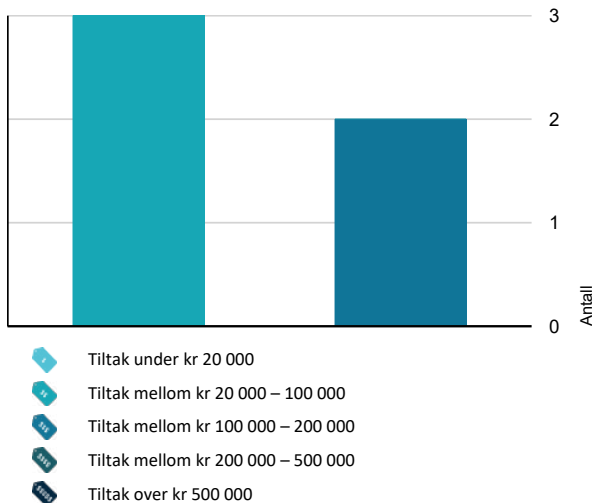
Sammendrag av boligens tilstand

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 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad stort > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad stort > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad lite hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [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 > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad stort > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad stort > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad lite hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad lite hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad lite hybel > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1911

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi, ikke dok.
ytterligere

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg vinterhage	Årstall tilbygg ikke bekreftet
------	-----------------------	--------------------------------

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Slitasje/ råte på vannbord og vindskier.

En del mosevekst på takstein. Det ligger en stein/ helle på toppen av takstigen ved mønet, denne kan forårsake skade dersom den faller ned.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av taktekingen.

Mose på takstein bør fjernes for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktinntrengning.

Vannbord og vindskier med slitasje eller råte bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen.

Løstliggende stein/helle på toppen av takstigen ved mønet bør fjernes for å unngå fare for skade dersom den faller ned.



Tak over vinterhage

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lakkert stål

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Påvist skjevhet/ deformasjon av takrenne, samt noe rust på takrenner (kun side over inngangsparti mulig å besiktige).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres skjevhet og rust på takrenner for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre lekkasjer eller videre forringelse.

Manglende snøfangere og utilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp bør utbedres for å redusere risiko for vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Videre forringelse kan medføre økte vedlikeholdskostnader og skade på bygget.



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Kun besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Påvist spredte råteskader, bl.a. i nederste bord på fasade mot nord (over inngang til kjeller).

Eier rapporterer om tidvis noen tilfeller av mus i etasjeskiller mot kjeller og det bør undersøkes ytterligere hvor mus kommer inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- 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.
- Musesperre må etableres.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av kledning, svill m.m. for å avdekke omfanget av råteskader.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting samt montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre videre råteutvikling og inntrenging av skadedyr.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert levetid på fasaden og mulighet for skadedyr å komme inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Råte i nedre bord

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder/-merker observert i tak/undertak på kaldloft. Det ble utført fuktmåling med pigg, det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Ytterligere undersøkelser for å fastlegge eventuelle tiltak bør påregnes.

Hele takkonstruksjonen er til kaldloftet er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre eventuelle fuktproblemer er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Begrenset tilgang til kaldloftet gjør det vanskelig å vurdere omfanget av eventuelle skader, og det anbefales derfor å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Løs kitt mm.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass (2-lags + 1 lag utvendig) fra perioden 2003 til 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje på vinduer, pakninger og beslag mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte pakninger og beslag for å sikre god funksjon og forlenge vinduenes levetid. Manglende tiltak kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk, og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Malt dør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å unngå kald trekk og varmetap, samt redusere risiko for økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på tilfarere / bjelker og med konstruksjon av søyler, bjelker, malt tregulv og spaltegulv av impr.treverk. Målt høyde rekkverk er ca. 92 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene har skjevheter.

Påvist råteskader i søyler, søyler står plassert på terreng/ stein uten kapillærbrytende sjikt. Bærebjelker er skjøtet ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Råteskadde søyler må skiftes ut/ utbedres, og nye søyler bør monteres på kapillærbrytende sjikt for å hindre fuktopptak fra grunnen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være risiko for videre råteutvikling, svekket bæreevne og i verste fall sammenbrudd av terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råtekade søyle

Skjøting bjelke

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bom under noen fliser. Slitasje på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom under enkelte fliser bør utbedres for å unngå at flisene sprekker eller løsner ved belastning.

Slitasje på overflater kan medføre redusert levetid og estetisk forringelse, og det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting ved behov.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Betongplate på grunn.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 25 mm over 1 m lengde i soverom 2. etg.

Målt ca. 20 mm i stuer 1. etg.

Målt 45 mm hovedsoveom og soverom med trapp til kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og 2 vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe innkledd i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og sprekker eller riss i pipen bør utbedres av fagperson.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brann og lekkasje av røyk eller gasser til boligen, noe som kan medføre helsefarlige forhold og redusert brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekker/ skader pipe loft



Pipe innkledd gang 2. etg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har betong/teglstein/ naturstein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig lekkasje rundt rørgjennomføring fra varmepumpe i tekn. rom.
Sprekker i vegger flere steder (skrå/ vertikal/ horisontale).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres rundt rørgjennomføringen for å hindre videre lekkasje, da dette kan føre til fuktskader og skade på konstruksjonen.

Sprekker i veggene bør vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og behov for utbedring, da slike sprekker kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre økt risiko for ytterligere skader eller vanninntrenging.

Tilstandsrapport



Sprekker



Sprekk i grunnmur



Lekkasje/ fukt gjennomføring i mur

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.



TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører samt malte eldre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Oppvarming

Beskrivelse

Vannbåren varme i enkelte rom, vedfyring, panelovner. Varmekilder er ikke funksjonstestet, kun beskrevet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca. 2008 iflg. tidl. salgsoppgave. Tydelige tegn på at badet er bygget av ufaglærte da det flisarbeider fremstår ufagmessig utført. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Dushjørne med hengslede dører. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. 30 mm fall fra dør til topp slukrist.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessige arbeider/ detaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved event. rehabilitering bør arbeider utføres fagmessig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessige arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av flisfuger med riss og sprekker, samt andre ufagmessige arbeider, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vannskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanttettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent membran er økt risiko for at utførelsen er mangelfull eller ufagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Skader på innredning bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre videre forringelse.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygd systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

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.

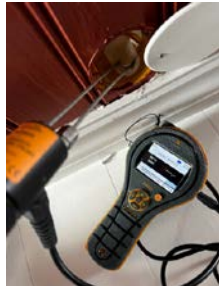
2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i hull (i gang bak dusj) fra forrige salg av boligen, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD STORT

Generell

Beskrivelse

Bad av ukjent årgang. Utført i stor grad ved egeninnsats iflg. tidl. salgsoppgave. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Innebygget badekar. Innredning med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin. 2 plastsluker (1 hjelpesluk). Målt ca. 30 mm fall til sluk.



KJELLER > BAD STORT

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malt puss. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekker i sisternekasse for wc.

Det foreligger opplysninger i tidl. salgsoppgave om at det er observert saltutslag mm. vegger. Dette bør undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekker i susternekassen bør utbedres for å hindre videre skade og mulig lekkasje.

Saltutslag og sprekker i fliser kan indikere fuktproblemer i veggene, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen og risiko for fuktskader.

KJELLER > BAD STORT

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er Ikke synlig.

KJELLER > BAD STORT

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Hjelpesluk mangler 1 skrue til klemring. Hovedsluk kan se ut som er tettet med "stry/ hamp" mellom klemring og sluk. Ingen tegn til membran.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Andre tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av utførelse rundt sluk og utbedre mangler ved sluk og klemring, samt kontrolleres og eventuelt etablere korrekt membranløsning.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Hjelpesluk, mangler 1 skrue klemring



Sluk med hamp i under klemring

KJELLER > BAD STORT

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bygningsdelen bør observeres, da det ved en eventuell lekkasje fra innebygget siternekasse vil være vanskelig å oppdage lekkasjen og fuktskader kan oppstå inne i konstruksjonen.

KJELLER > BAD STORT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vindu.

KJELLER > BAD STORT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD LITE HYBEL

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2002 iflg. tidl. salgsoppgave. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv. Vegghengt wc. Dusjhjørne med gardin. Innredning med nedfelt servant. Avtrekk med el. vifte. Målt ca. 45 mm fall fra dør til topp slukrist.



KJELLER > BAD LITE HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > BAD LITE HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke synlig.

KJELLER > BAD LITE HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Vannlås i sluk er tettet med pakningsmasse/ kitt e.l. trolig pga. lukt. Dette er ikke en fagmessig løsning.

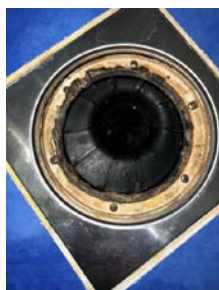
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vannlås i sluk bør utbedres med en fagmessig løsning for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer.

Mangelfull eller ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, fuktskader og økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

Det bør også innhentes dokumentasjon på membran og tettesjikt, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for skjulte skader.



Sluk med tettemasse mellom vannlås/ sluk

KJELLER > BAD LITE HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bygningsdelen bør observeres, da det ved en eventuell lekkasje fra innebygget sisternekasse vil være vanskelig å oppdage lekkasjen og fuktskader kan oppstå inne i konstruksjonen.

KJELLER > BAD LITE HYBEL

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD LITE HYBEL

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger/ yttervegger og skyvedør

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre innredning med glatte folierte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er eldre og beslag/ hengsler, benkeplater mm etc. har vært utsatt for bruksslitasje i en årrekke. Det anslås at forventet brukstid har passert 50% med god margin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen, da slitasje på beslag og hengsler kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for skader eller feil.

Videre bruk uten tiltak kan medføre ytterligere forringelse og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på ventilator tilsier at mer enn 50% av forventet levetid har passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av ventilatoren, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Risikoen ved å ikke gjennomføre tiltak er redusert funksjon eller svikt i ventilasjonen, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har enkel innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



KJELLER > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

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

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 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Påvist lekkasje i grunnmur ved gjennomføring av rør fra varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Lekkasje i grunnmur ved gjennomføring av rør fra varmepumpe bør utbedres snarest for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Dette kan medføre økt risiko for skader på bygningsmassen og redusert levetid på varmepumpeanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken/ kombibereder er på ca. 300 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1U Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv. Iflg. eier er det vannbåren varme i kjeller (bortsett fra et lite område rundt trapp), 1. etg. alle tregulv, 2. etg. bad, gang og rom ved gang. Det opplyses også at vannbåren varme er lagt under trebordene med varmemfordelingsplater, men effekten er ikke like god ettersom gulvbordene er så tykke.

Varmeanlegget er ikke tilstandsvurdert, kun kort beskrevet.

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 perioder. Eltilsyn 23.02.2026. Foreligger rapport samme dato, men ikke dok. at avvik er lukket.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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 foreligger ikke samsvarserklæringer for samtlige 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. Dette anlegget har passert en brukstid der mer enn 50% av estimert levetid passert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1911.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er i tidligere tilstandsrapport påvist saltutslag/ løs puss/ maling mm. i kjeller, som er utbedret av tidl. eier ved egeninnsats. Det bør foretas ytterligere undersøkelser rundt disse utbedringene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av tidligere utbedringer og dagens tilstand på drenering og fuktsikring.

Mangelfull eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning i kjeller, med risiko for skader på konstruksjon, innemiljø og videre forringelse av bygningsdeler.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i teglstein og natursteinsmur fra byggeår. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser og skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og omfang.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre setninger og forverring av skadene, da dette kan medføre redusert bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

📍 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en forholdsvis skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type og alder på vann- og avløpsrør. Tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Stein/ helle på tak ved takstige kan forårsake skade dersom den faller ned.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	18			18		34	52
2. Etasje	91			91			91
1. Etasje	97			97	48		97
Kjeller	77			77			77
SUM	283				48	34	317
SUM BRA	283						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagerrom, lagerrom 2		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1. Etasje	Hall, stue, stue 2, kjøkken		
Kjeller	Hall, bad stort, stue, kjøkken, bad lite hybel, teknisk rom, bod		

Kommentar

Loft er ikke måleverdig og ikke medregnet i BRA grunnet lav takhøyde, gulvareal er ca. 43 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, kun av tilbygget med vinterhage.

Soverom ved gang i 2. etg. (det minste) har et areal/ volum som er mindre enn dagens krav til rom for varig opphold.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom.

Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft over garasje ca. 24 m2 gulvareal, ikke medregnet i BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Einar Sørøvik	Takstingeniør
	Erika Hebbert	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	16	29		0	1305.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prost Krags veg 3

Hjemmelshaver

Hebbert Erika, Owe Magnus

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er SEFRAK registrert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Foreligger ferdigattest fra 1995.

Beskrivelse

Garasje oppført med betongplate på grunn. Sadlet tak tekket med takstein. Vegger av bindingsverk med utv. kledning. Leddet port (vanskelig å åpne).

Garasjen er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert i forbindelse med tilstandsrapporten , kun enkelt beskrevet/ oppmålt. Det kan derfor være avvik i bygget som ikke er påvist eller opplyst om og interessenter til eiendommen oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser.

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

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Dobbelgarasje med betongplate på grunn. Vegger av bindingsverk. Sadlet tak tekket med takstein. 2 leddporter. Garasjen er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert i forbindelse med tilstandsrapporten , kun enkelt beskrevet/ oppmålt. Det kan derfor være avvik i bygget som ikke er påvist eller opplyst om og interessenter til eiendommen oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser.

Det opplyses likevel at det er sprekker mm. i betongfundament på garasjens bakside som anbefales undersøkt ytterligere.

Det er montert elbillader i garasjen.

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

Beskrivelse

Enkelgarasje.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

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.



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

Erika Hebbert

Magnus Owe

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Prost Krag's Veg 3

2080 Eidsvoll

3240-16/29/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Eidsvoll Garasje / Romerike Elektro / Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere egenerklæring ble det på bad i 2. etasje ca. 2008 satt inn takvindu av Eidsvoll Garasje, utført elektrisk omlegging av Romerike Elektro og lagt vannbåren varme i støpt gulv av Bravida.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Bravida / Elektromontøren / Betongfirma fra Gudbrandsdalen

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere egenerklæring ble arbeid på hovedbad i underetasje og lite bad i underetasje utført i perioden ca. 2002–2005. Bravida la nye rør-i-rør, vannbåren varme og deler av det elektriske. Elektromontøren deltok på elektrisk anlegg. Betongfirma fra Gudbrandsdalen støpte gulv. Bravida skiftet også ut avløp på hovedbadet og la nye sluk på begge bad. Eksakt år innen perioden er ikke opplyst

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere egenerklæring ble det på bad i 2. etasje ca. 2008 utført egeninnsats med støping av nytt gulv, montering av våtromsplater, membran, fliser på gulv og vegger samt nytt tak.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere egenerklæring ble det utført egeninnsats på hovedbad og lite bad i underetasje i perioden ca. 2002–2005. Arbeidet inkluderte blant annet muring av nye vegger (hovedbad), membran, flisarbeid, panel i tak og bytte av vindu. Eksakt år innen perioden er ikke opplyst.

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

♦ **Ja**

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

Basert på tidligere egenerklæring ble det lagt nye sluk av Bravida og skiftet membran med egeninnsats på alle bad i perioden ca. 2002–2008.

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**



Basert på tidligere salgsoppgave/egenerklæring er det opplyst om tidligere lekkasje i tak som ble stoppet ved utskiftning av tak i 2002. Det er også opplyst om tidligere råteskader i tak til minst to rom i overetasjen og under bad i overetasjen, hvor påvist råte ble fjernet og erstattet. Videre er det opplyst om råteskade i panel/bunnsvill på østvegg som ble utbedret sommeren 2025. Tilstandsrapporten omtaler også råte/sprekker i bæresøyler under overbygget inngangsparti og mangler/skjevheter ved terrasse/garasje. Dette ble utbedret og fikset av tidligere eier sommeren 2025.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Taklekkasje ble stoppet i forbindelse med utskiftning av tak i 2002, utført av tidligere eier

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Råteskade i panel/vannbord/bunnsvill på østvegg ble utbedret som egeninnsats sommeren 2025 Bærende søyle under terrasse mot garasje ble skiftet ut/rettet opp som egeninnsats sommeren 2025

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Taket ble skiftet av tidligere eier.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg/terrasse oppført ca i 2004.

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

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer ble skiftet i perioden 2004-2010.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av råteskade i østvegg/bunnsvill ble gjort som egeninnsats av tidligere eier sommeren 2025

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere salgsoppgave/egenerklæring ble ny dobbeltgarasje bygget i 2009 av tidligere eier. Den tidligere tilstandsrapporten opplyser også om manglende rekkverk/fallsikring på trapp og utsparing i gulv på hems på dobbeltgarasje.

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

♦ Ja

Basert på tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport er det opplyst om noe merkbare skjevheter i boligen, mindre riss/sprekker som kan tyde på setninger, sprekkdannelse i deler av grunnmur i kjeller, samt sprekker og riss i støttemurer. Det er også opplyst om skjevheter i bærende søyle/fundament ved terrasse mot garasje. Søyle og rekkverk skal ble rettet opp sommeren 2025.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere salgsoppgave er det opplyst at bærende søyle under terrasse som vender mot garasjen ble skiftet ut og rettet opp, at skjevheter i rekkverk ble rettet, og at overflater ble slipt og malt. Arbeidet ble gjort som egeninnsats sommeren 2025.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Basert på den tidligere tilstandsrapporten er det opplyst at det er usikkert om takvann ledes i eget lukket avløpssystem og om dette fungerer tilfredsstillende. Det er også opplyst om manglende topplister på grunnmursplast og observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Det saltutslaget/kalkutslag på grunnmur ble utbedret av tidligere eier høsten 2025.

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

♦ Ja

Basert på tidligere salgsoppgave/egenerklæring er det opplyst om tidvis litt fukt ved gjennomføring i vegg der rør til varmepumpe går inn til teknisk rom. Det er også opplyst om saltutslag på deler av grunnmur i kjeller, samt sprekkdannelse enkelte steder i kjeller.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere salgsoppgave er det opplyst at deler av grunnmuren i kjeller der det var saltutslag ble pusset ned, behandlet med WaterSeal, finpuss og hvit slemmemørtel. Arbeidet ble gjort som egeninnsats sommeren 2025. Det er fortsatt tidligere opplyst at det tidvis kommer litt fukt ved gjennomføring for rør til varmpumpe, noe som stemmer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Basert på tidligere salgsoppgave/egenerklæring er det opplyst at all påvist råte i tak/under bad i overetasje ble fjernet, at resterende treverk ble behandlet, og at skadet materiale ble erstattet. Det er også opplyst at råteskade i panel/vannbord/bunnsvill på østvegg ble utbedret som egeninnsats sommeren 2025.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere salgsoppgave/egenerklæring er det opplyst at all påvist råte i tak /under bad i overetasje ble fjernet, at resterende treverk ble behandlet, og at skadet materiale ble erstattet. Det er også opplyst at råteskade i panel/vannbord/bunnsvill på østvegg ble utbedret som egeninnsats sommeren 2025.

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

♦ **Ja**

Basert på tidligere salgsoppgave/egenerklæring er det opplyst at det tidvis har vært mus som kommer inn om høsten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Basert på tidligere salgsoppgave/egenerklæring er det opplyst at vannrør til bad har frosset uten at dette førte til skade. Det er også opplyst at det tidvis kommer litt fukt der rør til varmpumpe går gjennom vegg inn til teknisk rom.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2005

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere egenerklæring ble vannrør til bad skiftet til rør-i-rør, og avløpsrør ble gjennomgått og delvis skiftet ut i forbindelse med badrenovering i perioden ca. 2002–2008. Arbeidet er opplyst utført av Bravida.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Basert på tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport er det opplyst om at ventilasjonen stedvis ikke vurderes som tilfredsstillende, særlig på loft. Det er også opplyst om tidvis litt fukt ved rørgjennomføring til varmpumpe inn til teknisk rom.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Bravida / Romerike Elektro / Elektromontøren

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere egenerklæring ble vannbåren varme lagt av Bravida i bad, og elektriske arbeider ble utført av Romerike Elektro og Elektromontøren i perioden ca. 2002–2008.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sigvartsen electro AS

Beskrivelse av arbeidet: Vi hadde eltilsyn av huset i mars av Elvia Tilsyn. Sigvartsen electro rettet opp i alt som ble nevnt i tilsynsrapporten i uke 16 og papirene for dette kommer i uke 17.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere egenerklæring ble deler av arbeidene rundt bad og tekniske installasjoner utført som egeninnsats i samme periode.

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

♦ **Ja**

Basert på tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport er det opplyst om delvis innkledd teglsteinspipe og at det var gitt pålegg om å utbedre bom i puss på pipestokk. Det er også opplyst at pipen er lavere enn anbefalt høyde over tak



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere salgsoppgave er det opplyst at bom i puss på pipe ble utbedret av selger sommeren 2025.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere salgsoppgave ble bom i puss på pipe utbedret av tidligere eier sommeren 2025.

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?: 2022

Firmanavn: Romerike Elektro / Elektromontøren

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere egenerklæring er elektrisk anlegg i underetasje skiftet ut, det er lagt delvis nytt elektrisk opplegg i øvrige etasjer, lekestue og dobbeltgarasje, og sikringsskapet er ombygd med automatsikringer. Arbeidene er opplyst utført av Romerike Elektro, Elektromontøren og flere. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider utført i senere tid. Tidligere eier opplyste også at hele sikringsskapet ble skiftet ut, trolig i 2022. Tidligere arbeider ble utført 2002 og 2008.

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?

♦ Ja

Basert på tidligere salgsoppgave er eiendommen regulert til boligbebyggelse etter områdereguleringsplan for Eidsvoll sentrum, og den ligger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø og grønnsstruktur. Eiendommen er også SEFRAK-registrert, noe som kan påvirke hvilke endringer som kan tillates.

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



♦ Ja

Det er tinglyste servitutter på eiendommen, blant annet ledningsnett gjennom riksvei og veirett.

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

♦ Ja

Det ble bygget nytt tilbygg og terrasse ca. 2004, ny dobbeltgarasje i 2009

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Basert på tidligere salgsoppgave er det opplyst at det foreligger søknad og igangsettingstillatelse for tilbygg /veranda og dobbeltgarasje. Kommunen opplyste også at disse byggesakene ble behandlet som "melding om tiltak" etter tidligere plan- og bygningslov, og at sakene dermed er avsluttet. Det foreligger også ferdigattest for enkeltgarasje datert 10.01.1995.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Kjeller er godkjent som utleiedel og har av tidligere eier blitt leid ut i perioder. Tidligere takstmann har også bekreftet at rommen kan brukes til varig opphold og imøtekommer dagens krav til utleie av hybel.

Det kan også fint benyttes som en del av hoved bolig. Nåværende eier bruker det til atelier/gjeste-del og treningsrom.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det foreligger tidligere tilstandsrapport/boligsalgsrapport utarbeidet av Anticimex og tidligere egenerklæring som del av salgsdokumentasjonen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Basert på tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport er det opplyst om feil/skader ved tilleggsbygninger. Det er blant annet opplyst om manglende rekkverk/fallsikring på trapp og utsparing i gulv på hems i dobbeltgarasje. I tillegg er det opplyst om skjevheter ved rekkverk og bærende søyle ved terrasse som vender mot garasje, men dette ble senere opplyst rettet opp av tidligere eier sommeren 2025.

Garasjeporten til den lille garasjen er svært tung å både åpne og lukke. Man bør vurdere å olje den eller bytte ut porten.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere salgsoppgave er det opplyst at bærende søyle under terrasse som vender mot garasjen ble skiftet ut og rettet opp, og at skjevheter i rekkverk ble rettet. Arbeidet ble gjort som egeninnsats sommeren 2025. Det fremgår fortsatt av tilstandsrapporten at det er manglende rekkverk/fallsikring på trapp og utsparing i gulv på hems i dobbeltgarasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. 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

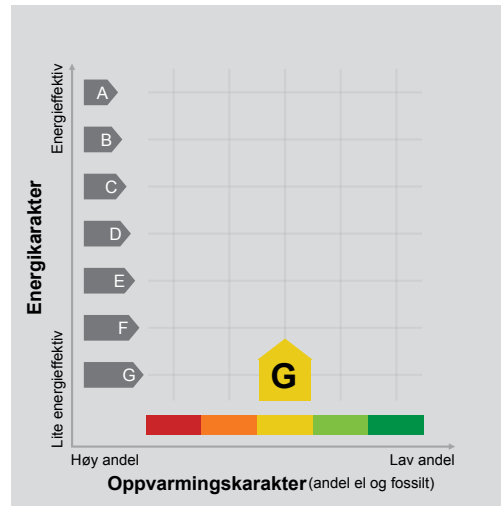
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

Adresse	Prost Krags veg 3
Postnummer	2080
Sted	EIDSVOLL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151711073
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121800
Dato	17.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Termografering og tetthetsprøving

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1911
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	283
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 25: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Nabolagsprofil

Prost Krags veg 3 - Nabolaget Vilberg/Gruemyra - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vilberg	2 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.2 km	
Eidsvoll stasjon	12 min
Linje RE10, RE11, R12, R13	
1.1 km	
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.)	4 min
377 elever, 21 klasser	
0.3 km	
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
365 elever, 18 klasser	
0.7 km	
Eidsvoll videregående skole	11 min
700 elever	
0.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Eidsvoll VGS Garasjelegg Jon Sør...	12 min
Eidsvoll VGS - Akershus fylkeskomm...	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

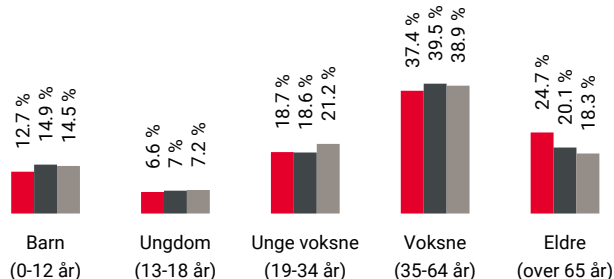
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vilberg barnehage (0-5 år)	7 min
89 barn	
0.5 km	
Knausen Fus barnehage (0-5 år)	17 min
81 barn	
1.4 km	
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (0-5 ... 20 min	
38 barn	
1.6 km	

Dagligvare

Coop Extra Eidsvoll	5 min
PostNord	
0.4 km	
Kiwi Eidsvoll	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



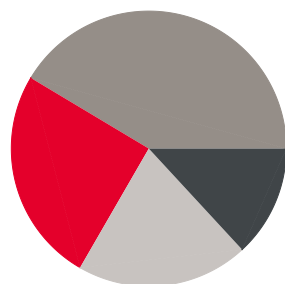
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

- | | | |
|--------------------------------------|--------|---|
| ⊕ Vilberg skole | 2 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 0.2 km | |
| ⊕ Vilberg Ungdomsskole | 9 min | 🚶 |
| Ballspill, sandvolleyball | 0.7 km | |
| 🚴 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter | 2 min | 🚶 |

Boligmasse

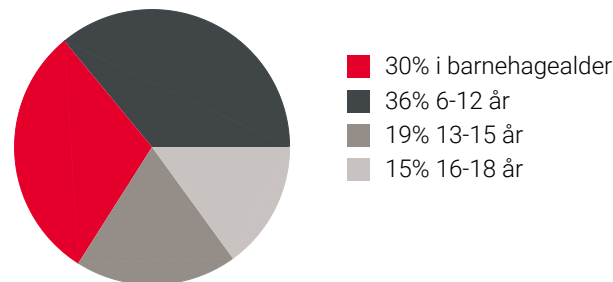


- 25% enebolig
- 13% rekkehus
- 41% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

- | | | |
|------------------------|-------|---|
| 📍 Eidsvoll handelspark | 7 min | 🚗 |
| 📍 Vitusapotek Eidsvoll | 4 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

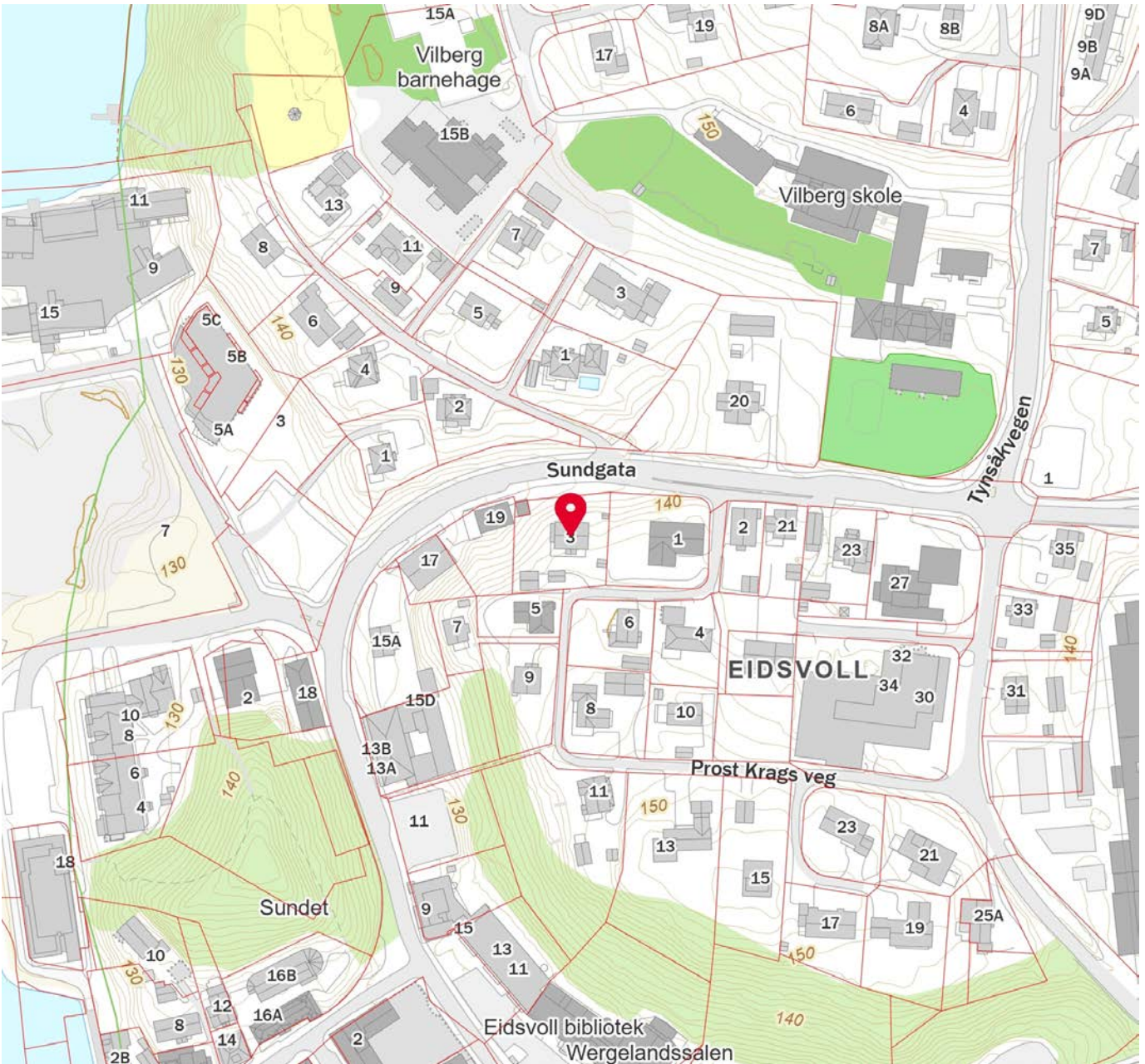


0% 50%

- Vilberg/Gruemyra
- Eidsvoll
- Norge

Sivilstand

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



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 naboen 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



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



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: Prost Krags veg 3
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