



aktiv.

Nesvegen 4, 2080 EIDSVOLL

**Romslig enebolig med stor hage,
terrasse og sentrumsnær
beliggenhet - barnevennlig med
kort vei til skoler og barnehage!**



Eiendomsmegler MNEF

Ann Kristin Hoset

Mobil 980 85 692

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

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 090 000,-
Omkostn.: Kr 103 640,-
Total ink omk.: Kr 4 193 640,-
Selger: Tone Cicilie Danielsdatter

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total 236/254 kvm
Tomtstr.: 1189.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1208260078

Romslig enebolig med stor hage, terrasse og sentrumsnær beliggenhet!

Velkommen til Nesvegen 4!

En innholdsrik eneboligeiendom med god planløsning. Boligen inneholder gang med skyvedørsgarderobe, lys stue med nyere vedovn, spisestue, kjøkken med integrerte hvitevarer, 4 soverom, flislagt bad, toalettrom, loft og kjeller med flere boder.

Det er adkomst fra spisestuen til en stor terrasse over flere nivåer på hele 54 kvm med bla. utekjøkken.

Tomten er på 1189 kvm og består av en stor hage med plen, samt godt med biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Meget fin og barnevennlig beliggenhet med kort vei til Sundet i Eidsvoll. Det er gangavstand fra boligen til skoler i alle trinn, barnehager og dagligvarebutikk. Fra Eidsvoll har du god kommunikasjon med buss til bla. Eidsvoll Verk og Jessheim, samt Eidsvoll stasjon som ligger like over brua fra Sundet.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	34
Om eiendommen	38
Energiattest	55
Nabolagsprofil	56
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	86
Forbrukerinformasjon	106
Budskjema	107



Velkommen til Nesvegen 4! En fin eneboligeiendom med eldre uthus/ garasje og romslig hage.



Eneboligen er omgitt av en stor hage med fine uteområder som er gjerdet inn og stor overbygget terrasse på



Eiendommen er på ca 1189 kvm.



Terrassen går over flere plan som gjør at man kan møblere i flere soner.



Romslig terrasse.



Koselig overbygget uteplass med utekjøkken, varmelampe og fin plass til utemøblement.



Innholdsrikt kjøkken med mye skap- og benkeplass, og kjøkkeninnredning som ble byttet i 2021.



I kjøkkeninnredningen er det integrerte hvitevarer som medfølger, herunder stekeovn, microovn,



I spisestuen er det god plass til stort spisebord og mange gjester.



Romslig stue med god plass til sofa og øvrig møblement man måtte ønske.



I stuen er det montert luft til luft varmepumpe på vegg.









Plantegning

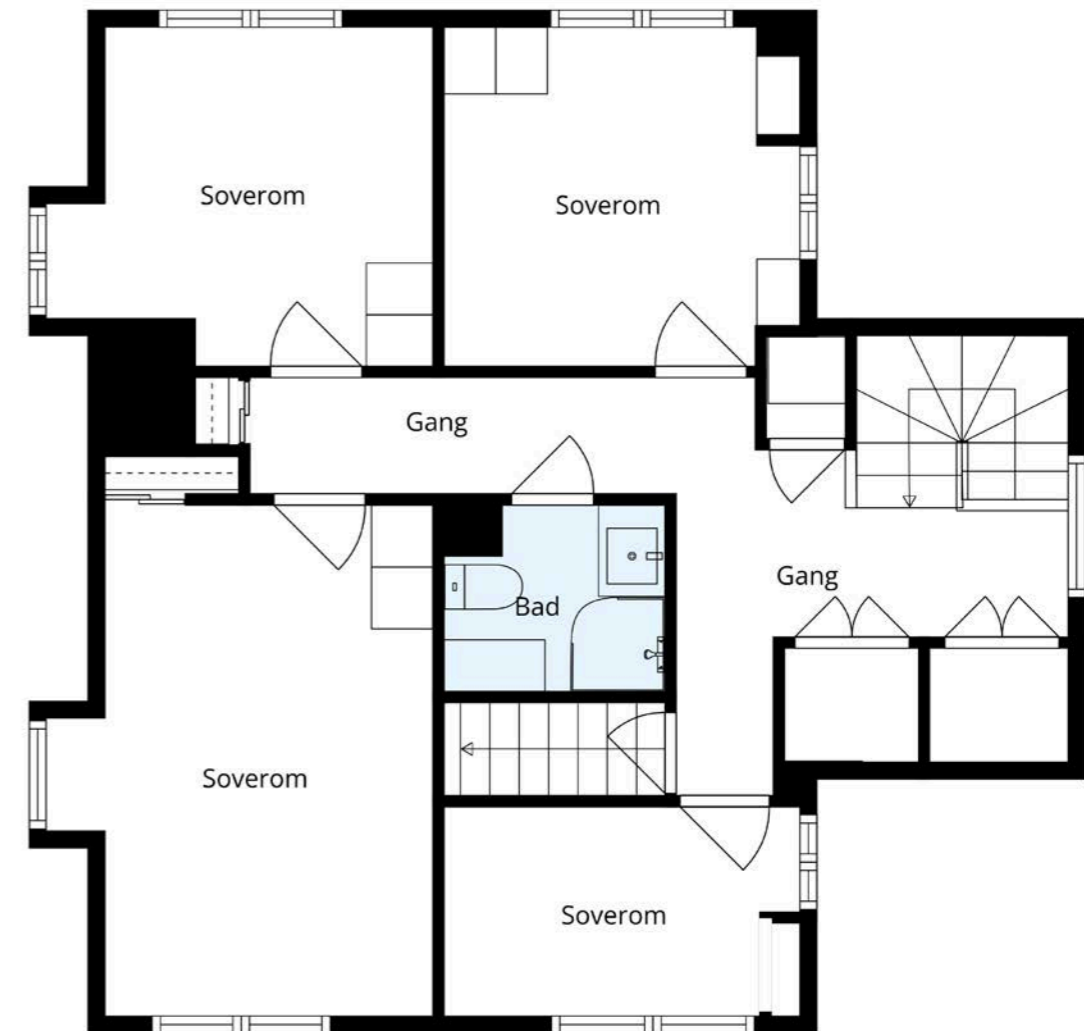
1. etasje



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

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

2. etasje



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

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

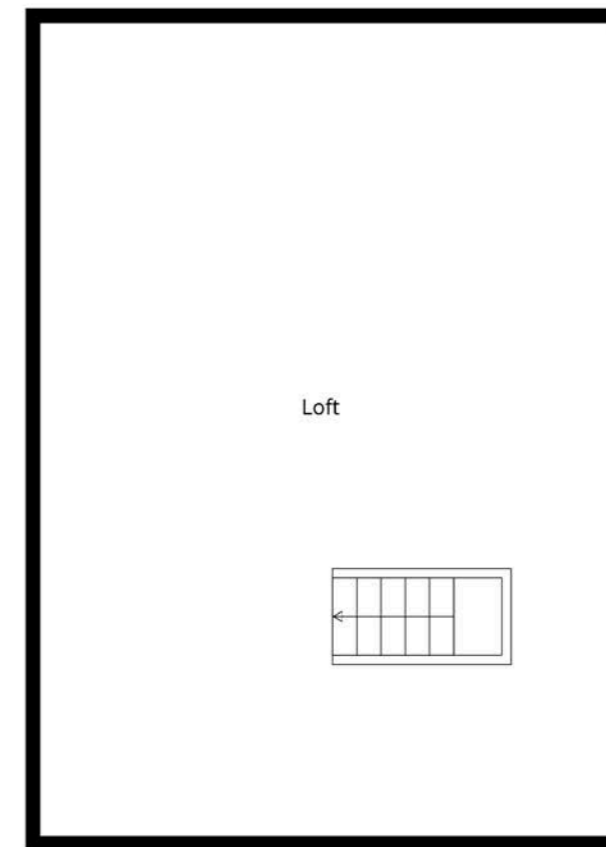
Kjeller



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

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

Loft



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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 236 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 254 kvm

TBA: 54 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 83 kvm Boder og lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Stue, spise- og kjøkken, gang og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 80 kvm Gang, bad og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 kvm Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde 1. etasje: 2,40 m.

Takhøyde 2. etasje: 2,36 m.

Takhøyde kjeller: 1,95 m.

Takhøyde loft: 1,71 m.

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

Loft med ikke målbart areal med lagringsplass.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1189.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt med stor hage rundt boligen. Tomten er delvis skrånende ned på baksiden. Hagen er opparbeidet med plen, beplanting og inngjerdet. Gruset gårdsplass på fremsiden.

Eiendommen grenser mot bekk, friareal og jordbruk på baksiden.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i nærheten av Sundet i Eidsvoll. Sundet er et sjarmerende sentrum som ligger flott og idyllisk til langs Vorma med fine rekreasjonsmuligheter. Her er den kommunale administrasjonen, dagligvarebutikker, treningssenter, frisører, tannlege, legevakt og flere servicetilbud.

Eidsvoll har mye å by på når det gjelder tur- og friluftsmuligheter både sommer og vinter. I nærområdet er det flere fine turområder i blant annet Finnkollen, Gullverket, Åsleia og til Mistberget. Det er lysløype og leke/aktivitetsområde i bla. Finnkollen og for øvrig flotte skogsveier for de som liker å sykle, elver og vann, mye bær og sopp i skogen og muligheter for jakt og fiske. Det er også flotte fiske- og båtmuligheter i Vorma og opp i Mjøsa.

Til Råholt er det ca 10 km. Her er det Amfi kjøpesenter med butikker, bank, apotek, tannlege, frisør, treningssenter, etc. Råholt bad har et godt og variert tilbud til både mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier.

Reiser du til Jessheim finner du i tillegg Ullensaker kulturhus. Her tilbys det kino, teater og konserter. Jessheim Storsenter er et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker.

Fra Eidsvoll er det 4-felts motorveg hele vegen inn til Oslo og OSL Gardermoen. Med bil tar det ca 1 time til Oslo og ca 25 min til Oslo lufthavn Gardermoen og Jessheim.

For ytterligere informasjon se www.eidsvoll.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av E6 mot Eidsvoll ved Boksrudkrysset og følg FV 181. I første rundkjøring ta til venstre på Trondheimsvegen. I neste rundkjøring ta til høyre inn på Eidsvollvegen og følg denne over Vorma til Eidsvoll sentrum. Etter brua ta rett frem i rundkjøringen og følg Fv181 (Nesvegen). I neste rundkjøring hold rett frem og eiendommen vil være den andre på venstre side etter rundkjøringen. Boligen er merket med Aktiv "Til-salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av landbruk, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen hører til Vilberg barne- og ungdomsskoler, som begge ligger i overkant av 1 km unna. Det ble åpnet ny barneskole på Vilberg i august 2025.

På Vilberg har du også Eidsvoll videregående skole

og Eidsvollhallen. Det er også et godt utvalg med barnehager i kommunen.

Skolekrets

Vilberg skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Eidsvoll stasjon ligger like over Vorma (ca 2 km fra boligen). Herfra har du svært god kommunikasjon med tog til både Oslo lufthavn Gardermoen (9 min) og Oslo (34 min). Nærmeste bussholdeplass er Vilberggarasjen, som ligger i Nesvegen.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1925 og går over to plan, i tillegg til kjeller og loft. Bygningen er generelt oppført i trekonstruksjoner, med en byggemåte som var vanlig for byggeperioden. Eiendommen er fundamentert på løsmasser. Grunnmuren er en betonggrunnmur med sparestein. Dreneringen stammer fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er utført i lakkert metall.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag. Bygningen har trevinduer med 2-lags glass, samt takvinduer med metallramme og glass.

Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører, hvorav balkongdøren har 2-lags glass.

Eiendommen har en terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord, utstyrt med trekkverk.

Garasjen er i hovedsak oppført med trekonstruksjoner, i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Garasjen vurderes å være i en slik tilstand at den anses som kondemnerbar.

Tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar skade, men økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold over tid. Alderen indikerer at takteking bør følges opp med jevnlig kontroll. For undertak er forventet levetid normalt 30–40 år. Når mer enn 50% av denne tiden er overskredet, vurderes det som et aldersrelatert avvik i henhold til NS3600, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlig skade eller lekkasje. Aldersslitasje kan medføre svekket tetthet og redusert beskyttelse mot vanninntrenging ved skader på taktekingen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Alder. Økt risiko for rust og lekkasjer i beslag og renner. Kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og følgeskader på fasade og takfot.

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

Veggkonstruksjon

Kledningen viser aldersrelaterte tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørring av treverket over tid. Konsekvens/tiltak: Denne utviklingen understreker behovet for videre vedlikehold for å bevare kledningens kvalitet og beskytte bygningen mot videre påvirkning av vær og vind. Det kan ikke utelukkes at enkelte kledningsbord må skiftes.

Takkonstruksjon/Loft

Undertaket består av eldre ru-panel med ukjent alder, og takkonstruksjonen er fra 1934. Det er observert synlige fuktskjolder på undertaket og på konstruksjonen rundt pipe, noe som indikerer at det tidligere har vært fuktinntrengning. Det er gjennomført indikasjonsmåling med trepigge på befaringsdagen, som ikke viser forhøyet fuktinnhold. Selv om målingen ikke avdekker aktiv fukt, gir fuktskjolder grunn til bekymring for tidligere lekkasjer eller kondensproblemer. Konsekvensen av slike forhold er økt risiko for råteutvikling og svekket bæreevne dersom fuktbelastningen vedvarer, samt potensiell skade på tilstøtende materialer og dårligere inn klima. Takkonstruksjonen har fått tilstandsgrad 2, det betyr at det er mindre problemer eller skader som bør overvåkes nøye og eventuelt utbedres. Dette kan for eksempel inkludere visse typer lekkasjer, begynnende tegn på råte eller strukturelle problemer som krever oppmerksomhet, men som ikke umiddelbart truer takets funksjon. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre en

utvidet byggteknisk kontroll av loftets konstruksjon for å vurdere behovet for forebyggende vedlikehold. Dette gjelder spesielt områder som ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, og hvor det kan foreligge skjulte svakheter eller slitasje.

Kostnadsestimering:

Estimatet omfatter kun kostnaden for selve kontrollen. Det anbefales at det innhentes pristilbud fra kvalifisert entreprenør for eventuell videre utbedring, basert på funn fra kontrollen.

Vinduer

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inn klima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

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

Ytterdør

Ytterdøren har utvendig fuktslitasje. Døren tar i karm ved bruk, noe som indikerer slitasje eller mindre deformasjon. Alderen tilsier at bygningsdelen har nådd om lag halvparten av forventet levetid. Avvikene kan medføre redusert funksjon og økt slitasje over tid. Fuktslitasje kan føre til videre nedbrytning av materialene dersom tiltak ikke utføres.

Tiltak som bør iverksettes: Justering av dørblad/karm anbefales for å bedre funksjonen. Vedlikeholdstiltak kan være nødvendig for å begrense videre fuktslitasje.

Balkongdør

Ruten i døren har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer. Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inn klima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette. Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrassebordene er stedvis værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold. Det bemerkes at deler av terrassen har nyere terrassebord og omfattes ikke av avviket. Konsekvens/tiltak: Aldersrelatert forhold. Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte

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

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

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

Pipe og ildsted

Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid. Det er utover dette registrert riss i pipens overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak: Alder på pipe. Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

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

Rom Under Terreng

I rom under terreng er det ved indikasjonsmåling registrert forhøyede fuktverdier på overflater. Det er ikke tatt hull i konstruksjonen grunnet utforming, og

derfor er omfanget av fukt i underliggende sjikt usikkert. På teknisk rom er det observert skjolder som indikerer at det tidligere har vært fukt, og det ble målt noe forhøyet fukt i gulvet. Videre ble det ved indikasjonsmåling påvist utslag for fukt i kjellerstue. Disse funnene tyder på at konstruksjonen har en fuktbelastning fra grunn, sannsynligvis som følge av mangelfull drenering, kapillærsug fra grunnen eller utilstrekkelig fuktsikring. Konsekvensen av slike forhold er økt risiko for skader på bygningsmaterialer, noe som kan redusere levetid og gi dårligere inneklime. Konsekvens/tiltak: For utbedring bør årsaken til fuktinntrengningen identifiseres før tiltak besluttes. Det anbefales å kontrollere dreneringssystemet og fuktsikring på utsiden av konstruksjonen, samt vurdere etablering av kapillærbrytende sjikt og grunnmursplate dersom dette mangler. Videre bør det gjennomføres kontinuerlige fuktmålinger for å dokumentere effekten av tiltakene. Tiltakene bør utføres for å sikre varig beskyttelse mot fukt og opprettholde et godt inneklime. Sørg for god ventilasjon av hele underetasjen, slik at fuktig luft blir transportert ut.

Innvendige trapper

Det er registrert knirkelyder i trappeløpet ved normal bruk. Dette indikerer bevegelse i konstruksjonen, typisk relatert til sammenføyninger mellom trinn, vanger eller innfestinger. Forholdet vurderes som et funksjonelt avvik i henhold til NS 3600. Knirkelyder kan oppleves som sjenerende i daglig bruk og kan indikere begynnende slitasje eller utilstrekkelig stivhet i enkelte forbindelser. Forholdet har normalt ingen betydning for trappens bæreevne eller personsikkerhet.

Tiltak som bør iverksettes: Ved behov kan tiltak

gjennomføres for å redusere knirk, for eksempel ved etterstramming, forbedring av innfestinger eller lokal forsterkning. Tiltak anses ikke som påkrevd etter forskrift til avhendingslova, men kan utføres for å bedre brukskvalitet.

Innvendige dører

Enkelte dører er skiftet i boligen. Men det er en del dører som er av eldre dører.

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

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen. I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak: Overflatebehandling som pussing og maling/lakking for å forbedre utseendet. Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det opplyses av eier at løsningen med platetopp og underliggende skuff er feilkonstruert. Ved høy belastning oppstår det høy varme under platetoppen, noe som medfører at sikringen løser ut. Konsekvens/tiltak:

Forholdet kan medføre driftsforstyrrelser ved bruk av platetoppen. Økt varmeutvikling kan føre til redusert funksjon og belastning på elektriske komponenter og omkringliggende innredning. Tiltak som bør iverksettes: Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig. Utbedring eller ombygging av løsningen kan være nødvendig for å sikre normal funksjon og bruk.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

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

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

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har høy alder, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Konsekvens/tiltak: Aldersslitasje kan medføre redusert bestandighet, økt risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan gi kostbare utbedringer.

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

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, økt fuktbelastning og risiko for inntrenging i konstruksjonen. Over tid kan dette gi skader på grunnmur og kjeller, samt økt risiko for mugg og råte.
Tiltak som bør iverksettes: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmur i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære oppfylling eller omlegging av masser.

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

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Takvinduer
Det er påvist andre avvik. Takvinduene har nådd og overskredet forventet teknisk levetid.
Konsekvens/tiltak: Takvinduer med utgått levetid har økt risiko for svikt i tetthet og funksjon. Dette kan føre til fuktinntrengning, varmetap og følgeskader på omkringliggende takkonstruksjoner

og innvendige overflater.
Tiltak som bør iverksettes: Utskifting av takvinduene anbefales som nødvendig tiltak, da bygningsdelen er utgått på levetid. Tiltak skal utføres i samsvar med gjeldende tekniske krav.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres knirk i etasjeskillere.
Konsekvens/tiltak: Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.
Tiltak: Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.
Beskrivelse av avviket: Det er registrert stedvis knirk i etasjeskillet. Knirk oppstår typisk ved bevegelser i gulvbord eller bjelkelag som følge av slitasje, uttørking eller små toleranseavvik. Dette vurderes som et bruksrelatert og estetisk avvik, ikke en konstruktiv skade, og er i henhold til NS3600 ikke et vesentlig avvik.

Konsekvens av avviket:
Avviket har ingen konstruktiv betydning og påvirker kun komfort og estetikk. Det innebærer ingen risiko for skade på bærende konstruksjon. Likevel kan risiko ikke helt utelukkes, og jevnlig tilsyn eller tilstandskontroll anbefales. Kostnadsestimatet settes for jevnlig tilsyn og ikke for å utbedre forholdet.

2. Etasje - Bad - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er flis på innvendige vegger og himlingsplater på

innvendig tak. Det er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjhjørne. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Membraner fra før 1997 mangler ofte dokumentasjon på vanntetthet, er utført med materialer og metoder som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og har derfor økt risiko for lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Disse membranene har en høy alder og har passert forventet levetid.
Etter 1997 er membraner utført i henhold til strengere krav til materialvalg, utførelse og dokumentasjon, noe som gir betydelig bedre sikkerhet mot vanninntrengning.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Fuktsikring og drenering
Dreneringen vurderes å ha nådd sin levetid. Det er ved fuktmålinger mot åpne murflater, mot terreng og gulv, registrert forhøyede fuktverdier. I tillegg er det

observert synlig fuktoppsug i gulv, vurdert som kapillært oppsug.
Konsekvens/tiltak: Forholdet indikerer mangelfull fuktsikring mot grunnen. Dette kan medføre vedvarende fuktbelastning på grunnmur og gulvkonstruksjoner, med risiko for skader på materialer og innvendige overflater.
Tiltak som bør iverksettes: Det må påregnes tiltak for å bedre fuktsikringen mot terreng. Dette kan omfatte utskifting eller fornying av dreneringsløsning og tilhørende tiltak.

Helse, miljø og sikkerhet
Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befarings av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringsen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lovlighet:
Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger. Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.
Nyere håndverkstjenester: Se nærmere omtale under opplysninger gitt av eier i tilstandsrapporten.
Åpenbare ulovligheter: Nei.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 21.04.2026 for ytterligere informasjon. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 3 og 2 (TG 3 og TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sprekk i glass i et fag i stua.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er synlig fuktinntrenging gjennom gulv hver vår. Jeg setter ut fuktsuger.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var jordrotter i plenen sommeren 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved siste feiing av pipa ble jeg anbefalt å skifte stålrør i pipa. Det er ikke utført.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller

pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ufaglært, 2025.

Beskrivelse: Satt inn ny peisovn.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sikringen til koketoppen går ofte. Dette har vært forsøkt utredet, men er fortsatt ikke i orden.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Næss installasjoner, 2022.

Beskrivelse: Gjennomgikk alt det elektriske i huset for å være sikker på at det ikke var brannfarlig. De la opp det elektriske til nytt kjøkken og ny varmepumpe.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Byggemeldt, ikke større enn at det kun krevde byggemelding.

Beskrivelse: Jeg har bygget ut terrassen med tak.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Huset ligger svært sentralt med kort vei til alt. Men det betyr også at det ligger ved en vei som kan være forstyrrende.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Innhold

Planløsning:

1. etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken og toalettrom.

2. etasje: Gang, bad og 4 soverom.

Kjeller: Boder og lagringsrom.

Kort fortalt:

- Innholdsrik eneboligeiendom med stor tomt på over ett mål.

- Gang med praktisk skyvedørsgarderobe.

- Flott kjøkken med innredning fra 2021 med mye skap- og benkeplass.

- Integrerte hvitevarer i kjøkkeninnredningen.

- Lys og hyggelig stue med varmepumpe.

- Spisestue ved kjøkken og med utgang til terrassen.

- Flislagt bad med gulvvarme.

- Praktisk toalettrom i 1. etasje.

- 4 gode soverom - alle i 2. etasje.

- Gang med plassbygde skap i 2. etasje.

- Loft med gode lagringsmuligheter.

- Ny vedovn i 2025.

- Stor terrasse på hele 54 kvm med overbygg.

- Utehage med kjøkken på terrassen.

- Lekestue i hagen.

- Koselig hage med plen og beplantning som grenser mot en bekk.

- Eldre garasjebygg.

- Biloppstillingsplasser på egen eiendom.

- Sentral og barnevennlig beliggenhet ved Sundet i Eidsvoll.

Standard

Kjøkken:

Fint kjøkken med mye skap- og benkeplass.

Kjøkkeninnredningen ble byttet i 2021 og har blå, profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er

integrerte hvitevarer i kjøkkenet som medfølger i handelen, herunder stekeovn, platetopp, microovn, kjøl- og fryseskapp og oppvaskmaskin. Videre er det installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad 2. etasje:

Flislagt badrom med varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant i servantinnredning, toalett og dusjhjørne.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har laminat på gulv, våtromsplater på veggene og malt panel i taket. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant i servantskap.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, furu og malte flater. Fliser på bad.

Vegger: Trepanel og malte flater. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

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

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og støpejern.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2022.

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

2025:

- Skiftet vedovn.
- Det er utført flislegging på vegger på kjøkken (egeninnsats).
- Malt huset utvendig.

2024:

- Det er montert badromsskap på bad (egeninnsats).

2022:

- Varmtvannsbereder er skiftet.

2021:

- Skiftet kjøkken.
- Varmepumpe er montert.
- Boligen er innvendig overflatebehandlet i tidsrommet 2021 til i dag.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Radonmåling

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

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- 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

Boligen varmes opp med vedovn og varmpumpe. Det er elektriske varmekabler på bad og i gang.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 4 090 000

Omkostninger kjøper

4 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

103 640 (Omkostninger totalt)

120 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 193 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 210 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 213 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 25 855 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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.

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Total beløp for kommunale avgifter med eiendomsskatt er 28 888 kroner.

Eiendomsskatt

Kr 3 033 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Eidsvoll kommune på 1,8 promille.

Betales via kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 420 335 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 681 340 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 28 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/13/28:

03.01.1995 - Dokumentnr: 51 - Jordskifte

Sak nr.31/1990 :Krav om grensegang rundt gnr.13/2

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1924 - Dokumentnr: 900167 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:13 Bnr:2

08.11.1993 - Dokumentnr: 8098 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1823963 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:13 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 216912 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:13 Bnr:28

Heftelsene omhandler registrering av grunnen, målebrev og jordskiftesak ifm. krav om grensegang med oppmåling.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Kommunen er kontaktet og har gitt følgende svar: Boligen på eiendommen 13/28 er nok bygd før saksbehandling etter plan- og bygningsloven skjedde i Eidsvoll kommune. Bygningene sees på ortofoto fra 1935.

Kommunen bekrefter å ha mottatt byggemelding 29. november 2024 for tilbygg over terrassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1. juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlig, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Det er ikke uvanlig at det ikke foreligger ferdigattest for bygg fra denne tiden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Det må påregnes noe trafikkstøy fra Nesvegen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er registret vannmåler i kommunen med målnummer 8SEN0121482526. Forbruk for 2025

var på 117 kubikk, datert 15.10.2025.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt i Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 (ID: 0237202001) til nåværende LNRF areal. Ikrafttredelse 13.04.2021.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Innenfor kommuneplanen er det registret hensynsoner Ras- og skredfare (H310) og Flomfare på eiendommen.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport, datert 21.04.2026

Egenerklæringsskjema, datert 21.04.2026

Kommunale opplysninger, datert 08.04.2026

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,95% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 37.050,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.235,-. Utleggene omfatter foto, tinglysningsgebyr og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ann Kristin Hoset

Eiendomsmegler MNEF

ann.kristin.hoset@aktiv.no

Tlf: 980 85 692

Oppdragstaker


Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,

organisasjonsnummer 981129792

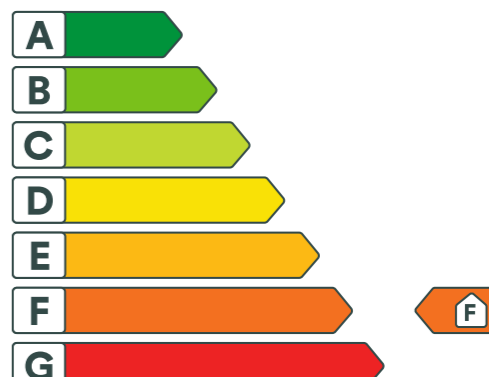
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

05.05.2026



Adresse	Nesvegen 4, 2080 EIDSVOLL		
Dato for energimerking	05.05.2026	Merkenummer	Energiattest-2026-291042
Bygningskategori	Småhus	Bygningsnummer	151692079
Gårdsnummer	13	Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—	Bruksenhetsnummer	H0101





Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår	1925	Bygningstype	Enebolig
Bruksareal	236,0 m²	Oppvarmet bruksareal	236,0 m²
Oppvarmet etasje	2	Bygningsmateriale	Tre
Oppvarming	Elektrisitet, Varmepumpe, Ved		
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon		



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
337,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
414,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år
106 673 kWh

Nabolagsprofil

Nesvegen 4 - Nabolaget Vilberg/Gruemyra - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vilberggarasjen Linje 121, 441, 442, 444	3 min	0.2 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	20 min	1.8 km
Oslo Gardermoen	27 min	

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.) 377 elever, 21 klasser	10 min	0.9 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	15 min	1.2 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Eidsvoll VGS Garasjeanlegg Jon Sør...	15 min
---------------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

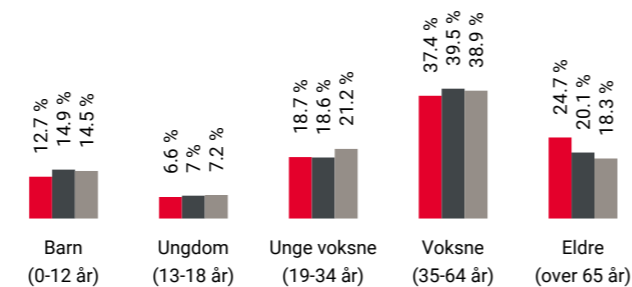
Godt vennskap 68/100



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

Knausen Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	9 min	0.8 km
Vilberg barnehage (0-5 år) 89 barn	13 min	1.1 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (0-5 ...) 38 barn	4 min	2.3 km

Dagligvare

Coop Extra Eidsvoll PostNord	6 min	0.5 km
Kiwi Eidsvoll	10 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



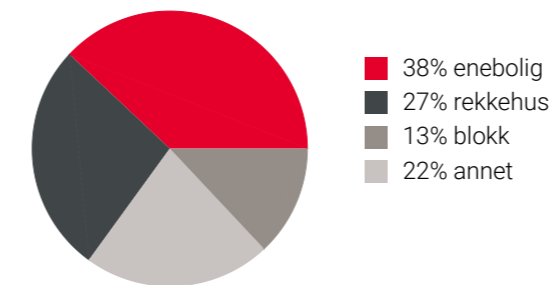
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

Vilberg skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min	0.8 km
Vilberg Ungdomsskole Ballspill, sandvolleyball	14 min	1.2 km
Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	12 min	

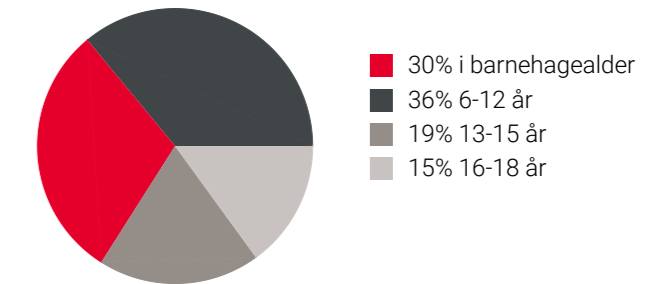
Boligmasse



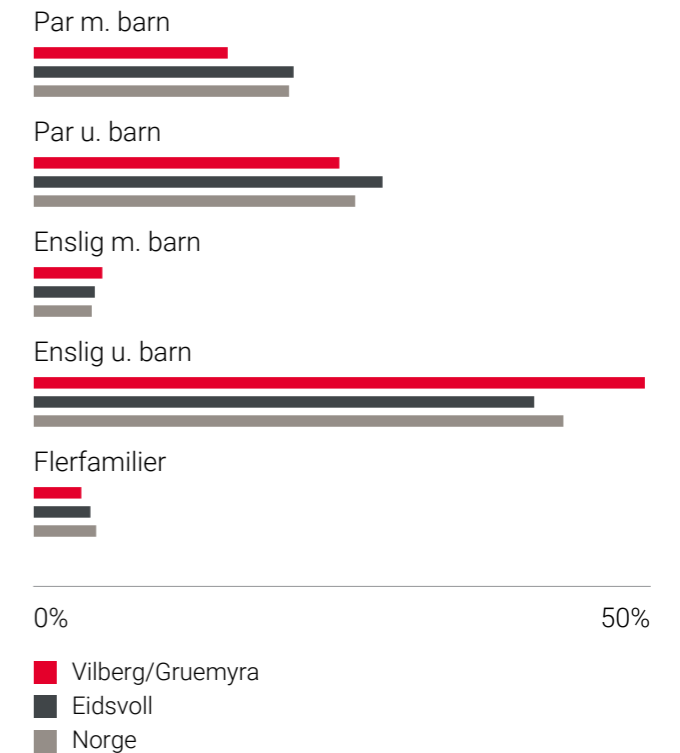
Varer/Tjenester

Eidsvoll handelspark	7 min
Apotek 1 Eidsvoll	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

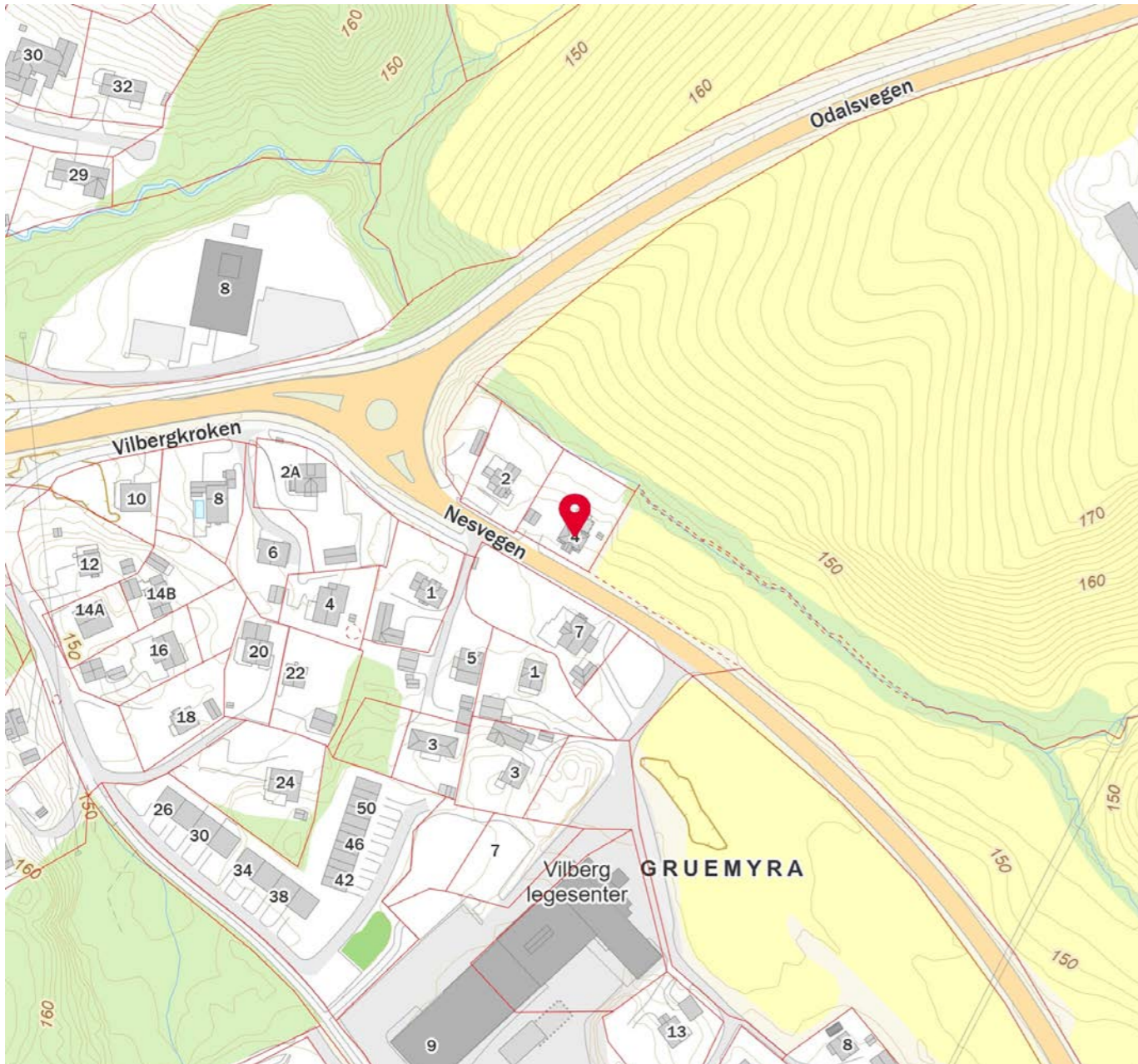
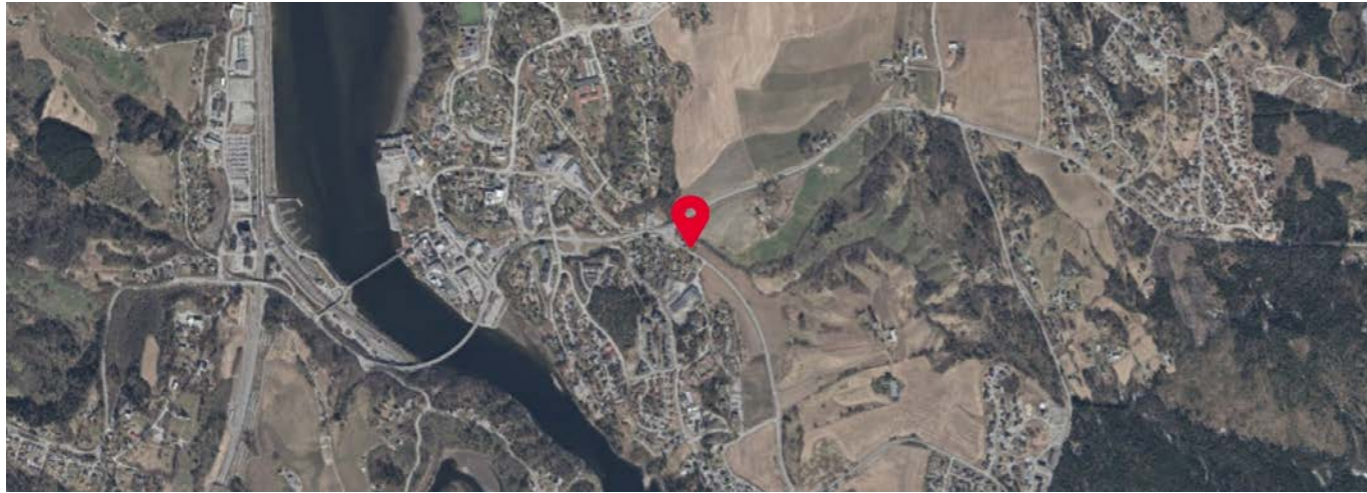


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Nesvegen 4 , 2080 EIDSVOLL
- EIDSVOLL kommune
- # gnr. 13, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 Rapportdato: 04.05.2026 Oppdragsnr.: 21739-2039 Eiendomsverdi ref nr: XM1315
Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim Vår ref: Eirik Kalheim



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over med 2 plan, kjeller og loft. Boligen er oppført i 1929.

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

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

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

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

Det er registrert bygningsplater i kjeller som vurderes å kunne inneholde asbest, basert på type og antatt alder. Asbestholdige materialer var vanlig benyttet i byggeperioder frem til forbudet, og kan forekomme i blant annet plater og isolasjonsmaterialer. Platene er stedvis skadet, noe som kan medføre økt risiko for fiberfrigjøring ved berøring eller ytterligere belastning. Det er ikke utført materialprøver eller laboratorieanalyser for å bekrefte innholdet. Ved videre bruk av arealet, samt ved arbeider, inngrep eller fjerning, anbefales det å benytte godkjent fagpersonell og følge gjeldende regelverk.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner, nedløp og beslag av lakkert metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

Takvinduer med metallramme og glass.

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

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

Trerakkverk. På den ene delen er rakkverket målt til 100cm.

På den andre delen er det målt til 90cm.

Terrassen er målt til 54m². Det er etablert et utekjøkken og levegg.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og malte flater. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Alle vegger mot terreng har åpen mur.

Boligen har malte tretrapper.

Innvendig har boligen malte dører. I kjelleren er det tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er flis på innvendige vegger og himlingsplater på innvendig tak. Det er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjhjørne.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv og våtromsplater på vegg.

Innvendig tak har malt panel. Det er utstyrt med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk skjult/åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1925.

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein.

Terranget boligen er etablert i er nokså flatt, med skrående partier.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra ukjent år. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra ukjent år. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som

Beskrivelse av eiendommen

krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

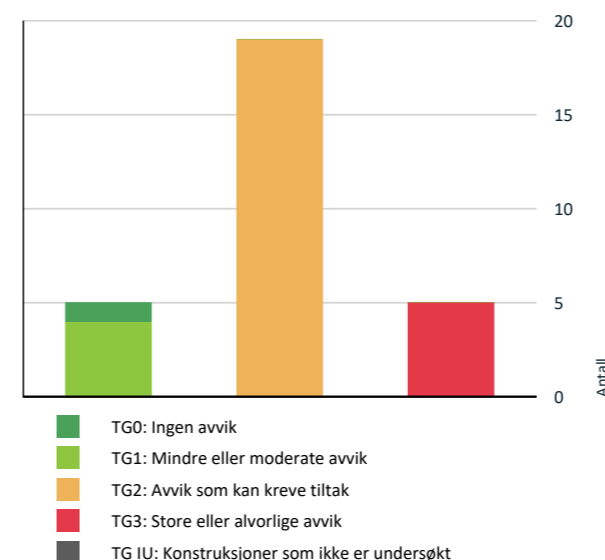
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

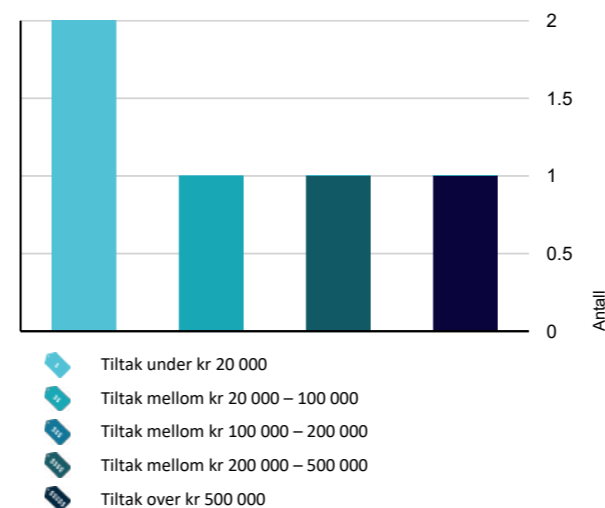
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [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 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1925

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

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

Tiltak som bør iverksettes:

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

Beskrivelse av avviket:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket. For undertak er forventet levetid normalt 30–40 år. Når mer enn 50 % av denne tiden er overskredet, vurderes det som et aldersrelatert avvik i henhold til NS3600, selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlig skade eller lekkasje.

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre svekket tetthet og redusert beskyttelse mot vanninntrenging ved skader på taktekingen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av lakkert metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen viser aldersrelaterede tegn, inkludert stedvis tørkesprekker. Dette skyldes langvarig eksponering for vær og vind samt naturlig uttørring av treverket over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Denne utviklingen understreker behovet for videre vedlikehold for å bevare kledningens kvalitet og beskytte bygningen mot videre påvirkning av vær og vind. Det kan ikke utelukkes at enkelte kledningsbord må skiftes.

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertaket består av eldre ru-panel med ukjent alder, og takkonstruksjonen er fra 1934. Det er observert synlige fuktskjolder på undertaket og på konstruksjonen rundt pipe, noe som indikerer at det tidligere har vært fuktinntrengning. Det er gjennomført indikasjonsmåling med trepigge på befaringsdagen, som ikke viser forhøyet fuktinnhold. Selv om målingen ikke avdekker aktiv fukt, gir fuktskjolder grunn til bekymring for tidligere lekkasjer eller kondensproblemer. Konsekvensen av slike forhold er økt risiko for råteutvikling og svekket bæreevne dersom fuktbelastningen vedvarer, samt potensiell skade på tilstøtende materialer og dårligere innelima. Takkonstruksjonen har fått tilstandsgrad 2, det betyr at det er mindre problemer eller skader som bør overvåkes nøye og eventuelt utbedres. Dette kan for eksempel inkludere visse typer lekkasjer, begynnende tegn på råte eller strukturelle problemer som krever oppmerksomhet, men som ikke umiddelbart truer takets funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en utvidet byggteknisk kontroll av loftets konstruksjon for å vurdere behovet for forebyggende vedlikehold. Dette gjelder spesielt områder som ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, og hvor det kan foreligge skjulte svakheter eller slitasje.

Kostnadsestimering:

Estimatet omfatter kun kostnaden for selve kontrollen. Det anbefales at det innhentes pristilbud fra kvalifisert entreprenør for eventuell videre utbedring, basert på funn fra kontrollen.

Tilstandsrapport



TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

TC 3 Takvinduer

Beskrivelse

Takvinduer med metallramme og glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takvinduene har nådd og overskredet forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket

Takvinduer med utgått levetid har økt risiko for svikt i tetthet og funksjon. Dette kan føre til fuktinntrengning, varmetap og følgeskader på omkringliggende takkonstruksjoner og innvendige overflater.

Tiltak som bør iverksettes

Utskifting av takvinduene anbefales som nødvendig tiltak, da bygningsdelen er utgått på levetid. Tiltak skal utføres i samsvar med gjeldende tekniske krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TC 2 Balkongdør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren har utvendig fuktslitasje. Døren tar i karm ved bruk, noe som indikerer slitasje eller mindre deformasjon. Alderen tilsier at bygningsdelen har nådd om lag halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Avvikene kan medføre redusert funksjon og økt slitasje over tid. Fuktslitasje kan føre til videre nedbrytning av materialene dersom tiltak ikke utføres.

Tiltak som bør iverksettes

Justering av dørblad/karm anbefales for å bedre funksjonen. Vedlikeholdstiltak kan være nødvendig for å begrense videre fuktslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Trerekkerverk. På den ene delen er rekkverket målt til 100cm. På den andre delen er det målt til 90cm. Terrassen er målt til 54m². Det er etablert et utekjøkken og levegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene er stedvis værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold. Det bemerkes at deler av terrassen har nyere terrassebord og omfattes ikke av avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersrelatert forhold.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og malte flater. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres knirk i etasjeskillere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon. Beskrivelse av avviket:

Det er registrert stedvis knirk i etasjeskillet. Knirk oppstår typisk ved bevegelser i gulvbord eller bjelkelag som følge av slitasje, uttørking eller små toleranseavvik. Dette vurderes som et bruksrelatert og estetisk avvik, ikke en konstruktiv skade, og er i henhold til NS3600 ikke et vesentlig avvik.

Konsekvens av avviket:

Avviket har ingen konstruktiv betydning og påvirker kun komfort og estetikk. Det innebærer ingen risiko for skade på bærende konstruksjon. Likevel kan risiko ikke helt utelukkes, og jevnlig tilsyn eller tilstandskontroll anbefales. Kostnadsestimatet settes for jevnlig tilsyn og ikke for å utbedre forholdet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet ildsted i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at mer enn halvparten av pipens forventede brukstid er passert. Dette innebærer at enkelte deler av konstruksjonen kan ha redusert funksjon eller levetid.

Det er utover dette registrert riss i pipens overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Alle vegger mot terreng har åpen mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I rom under terreng er det ved indikasjonsmåling registrert forhøyede fuktverdier på overflater. Det er ikke tatt hull i konstruksjonen grunnet utforming, og derfor er omfanget av fukt i underliggende sjikt usikkert. På teknisk rom er det observert skjolder som indikerer at det tidligere har vært fukt, og det ble målt noe forhøyet fukt i gulvet. Videre ble det ved indikasjonsmåling påvist utslag for fukt i kjellerstue. Disse funnene tyder på at konstruksjonen har en fuktbelastning fra grunn, sannsynligvis som følge av mangelfull drenering, kapillærsug fra grunnen eller utilstrekkelig fuktsikring. Konsekvensen av slike forhold er økt risiko for skader på bygningsmaterialer, noe som kan redusere levetid og gi dårligere innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring bør årsaken til fuktinntrengningen identifiseres før tiltak besluttet. Det anbefales å kontrollere dreneringssystemet og fuktsikring på utsiden av konstruksjonen, samt vurdere etablering av kapillærbrytende sjikt og grunnmursplate dersom dette mangler. Videre bør det gjennomføres kontinuerlige fuktmålinger for å dokumentere effekten av tiltakene. Tiltakene bør utføres for å sikre varig beskyttelse mot fukt og opprettholde et godt innneklima. Sørg for god ventilasjon av hele underetasjen, slik at fuktig luft blir transportert ut.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirkelyder i trappeløpet ved normal bruk. Dette indikerer bevegelse i konstruksjonen, typisk relatert til sammenføyninger mellom trinn, vanger eller innfestinger. Forholdet vurderes som et funksjonelt avvik i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Knirkelyder kan oppleves som sjenerende i daglig bruk og kan indikere begynnende slitasje eller utilstrekkelig stivhet i enkelte forbindelser. Forholdet har normalt ingen betydning for trappens bæreevne eller personsikkerhet.

Tiltak som bør iverksettes

Ved behov kan tiltak gjennomføres for å redusere knirk, for eksempel ved etterstramming, forbedring av innfestinger eller lokal forsterkning. Tiltak anses ikke som påkrevd etter forskrift til avhendingslova, men kan utføres for å bedre brukskvalitet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører. I kjelleren er det tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er skiftet i boligen. Men det er en del dører som er av eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

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

Tiltak:

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

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er flis på innvendige vegger og himlingsplater på innvendig tak. Det er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Membraner fra før 1997 mangler ofte dokumentasjon på vanntetthet, er utført med materialer og metoder som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav, og har derfor økt risiko for lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen. Disse membranene har en høy alder og har passert forventet levetid.

Etter 1997 er membraner utført i henhold til strengere krav til materialvalg, utførelse og dokumentasjon, noe som gir betydelig bedre sikkerhet mot vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses av eier at løsningen med platetopp og underliggende skuff er feilkonstruert. Ved høy belastning oppstår det høy varme under platetoppen, noe som medfører at sikringen løser ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Forholdet kan medføre driftsforstyrrelser ved bruk av platetoppen. Økt varmeutvikling kan føre til redusert funksjon og belastning på elektriske komponenter og omkringliggende innredning.

Tiltak som bør iverksettes

Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig. Utbedring eller ombygging av løsningen kan være nødvendig for å sikre normal funksjon og bruk.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv og våtromsplater på vegg. Innvendig tak har malt panel. Det er utstyrt med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- 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 plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

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

Tiltak som bør iverksettes:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 skjult/åpent anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1925.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen vurderes å ha nådd sin levetid. Det er ved fuktmålinger mot åpne murflater, mot terreng og gulv, registrert forhøyede fuktverdier. I tillegg er det observert synlig fukttoppsug i gulv, vurdert som kapillært oppsug.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket

Forholdet indikerer mangelfull fuktsikring mot grunnen. Dette kan medføre vedvarende fuktbelastning på grunnmur og gulvkonstruksjoner, med risiko for skader på materialer og innvendige overflater.

Tiltak som bør iverksettes

Det må påregnes tiltak for å bedre fuktsikringen mot terreng. Dette kan omfatte utskifting eller fornying av dreneringsløsning og tilhørende tiltak.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

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

Tiltak som bør iverksettes:

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

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt, med skrående partier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket

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

Tiltak som bør iverksettes:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra ukjent år. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra ukjent år. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket

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

Tiltak som bør iverksettes

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

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

Dette punkt 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

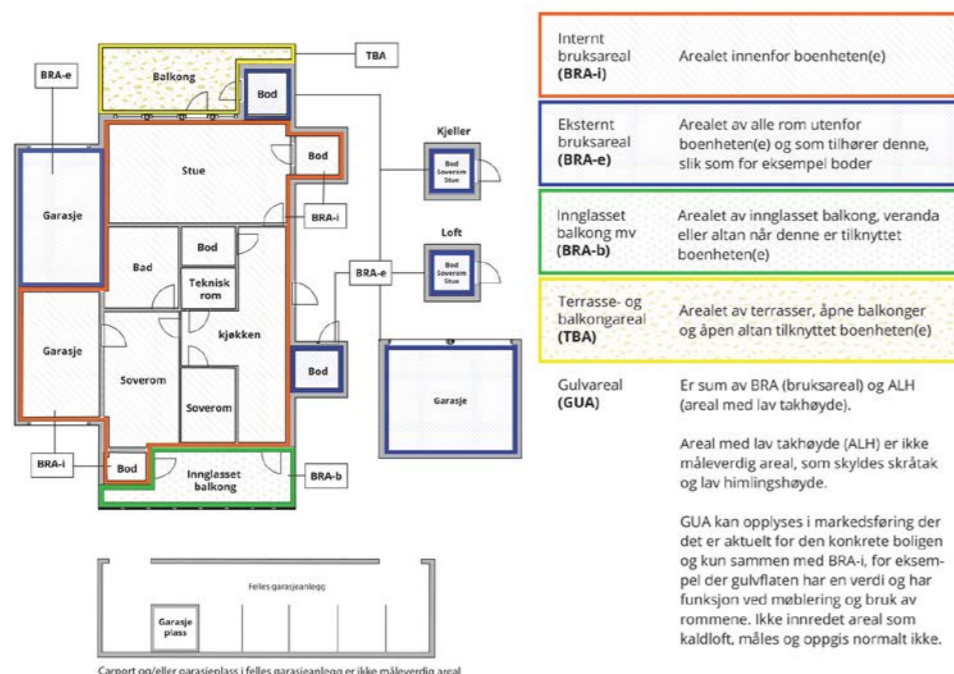
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	73			73	54
2. Etasje	80			80	
Kjeller	83			83	
Loft					
SUM	236				54
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom		
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang		
Kjeller	Boder og lagerrom		
Loft	Bod/lagerrom		

Kommentar

Takhøyde 1. etasje: 2,40m.
Takhøyde 2. etasje: 2,36m.
Takhøyde kjeller: 1,95m.
Takhøyde loft: 1,71m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere omtale under opplysninger gitt av eier.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja Nei

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

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		18		18	
SUM		18			

SUM BRA 18

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Enebolig	153	83
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Tone Cicilie Danielsdatter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	13	28		0	1189.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nesvegen 4

Hjemmelshaver

Danielsdatter Tone Cicilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Eidsvoll, med hovedsakelig boligbebyggelse i nrområdet.

Beliggenheten gir tilgang til daglige servicetilbud i Eidsvoll sentrum, med blant annet handel, skole og barnehager innenfor rimelig rekkevidde. Området har tilknytning til offentlig kommunikasjon, som gir mulighet for pendling til nærliggende steder.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Opplýsninger gitt av eier

Vedlikeholdshistorikk

Skiftet kjøkken i 2021.

Skiftet vedovn i 2025.

Det er etablert et toalettrom i gangen.

Varmtvannsbereder er skiftet i 2022.

Det er etablert Waterguard i gang, toalettrom og kjøkken.

Bygget ut og oppgradert terrassen, samt utvidet takoverbygg.

Vasket hele taket.

Malt huset utvendig i 2025.

Varmepumpe er montert i 2021.

Boligen er innvendig overflatebehandlet i tidsrommet 2021 til i dag.

Det er montert baderomsskap på bad i 2024 (egeninnsats).

Det er utført flislegging på vegger på kjøkken i 2025 (egeninnsats).

Vedlikehold utført av faglært – rørlegger

Service og trykkjustering av ekspansjonskar.

Vedlikehold av varmtvannsbereder.

Montering av kjøkkenkran.

Tilkobling av avløp og oppvaskmaskin.

Montering av Waterguard.

Rørpropplegging til servant og WC.

Montering av WC-ramme.

Opprydding av eksisterende rørpropplegging.

Vedlikehold utført av faglært – elektriker

Elektriske installasjoner på kjøkken.

Kontroll av jordfeilbryter, kontinuitet og isolasjon.

Funksjonsprøving og merking.

Kontroll av el-anlegg.

Vurdering av kurs til varmpumpe.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedovn, varmpumpe. Det er elektrisk varmekabler på bad og i gang.

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur av betong med sparestein.

Veggkonstruksjon med ukjent trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.


Taket er et halvvalmet tak tekket med takstein.

Etasjeskiller av tre.

Vinduer med 2-lags glass.

Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse

Bygningen er i hovedsak oppført med trekonstruksjoner, i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Garasjen vurderes å være i en slik tilstand at den anses som kondemnerbar.

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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).

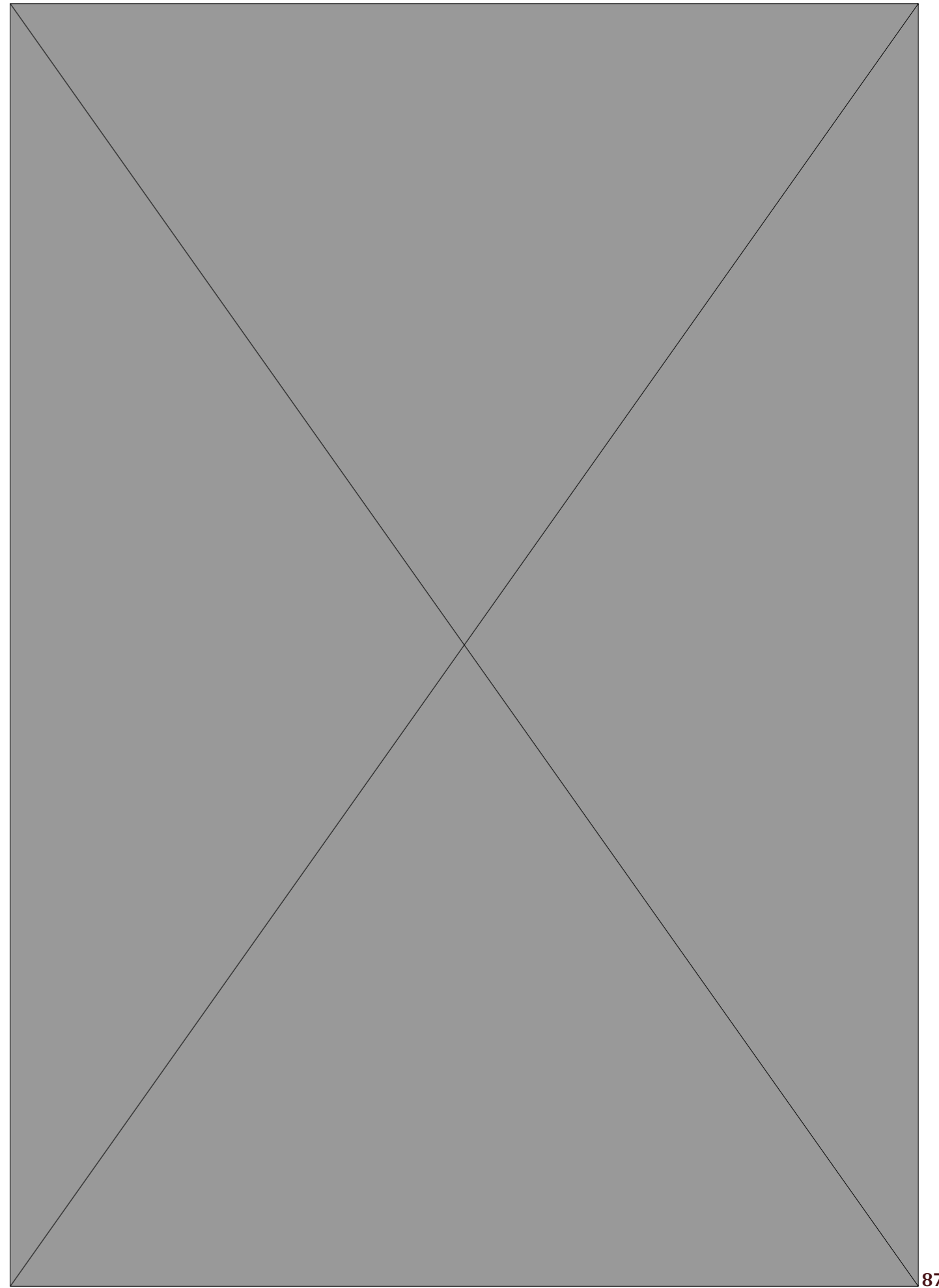
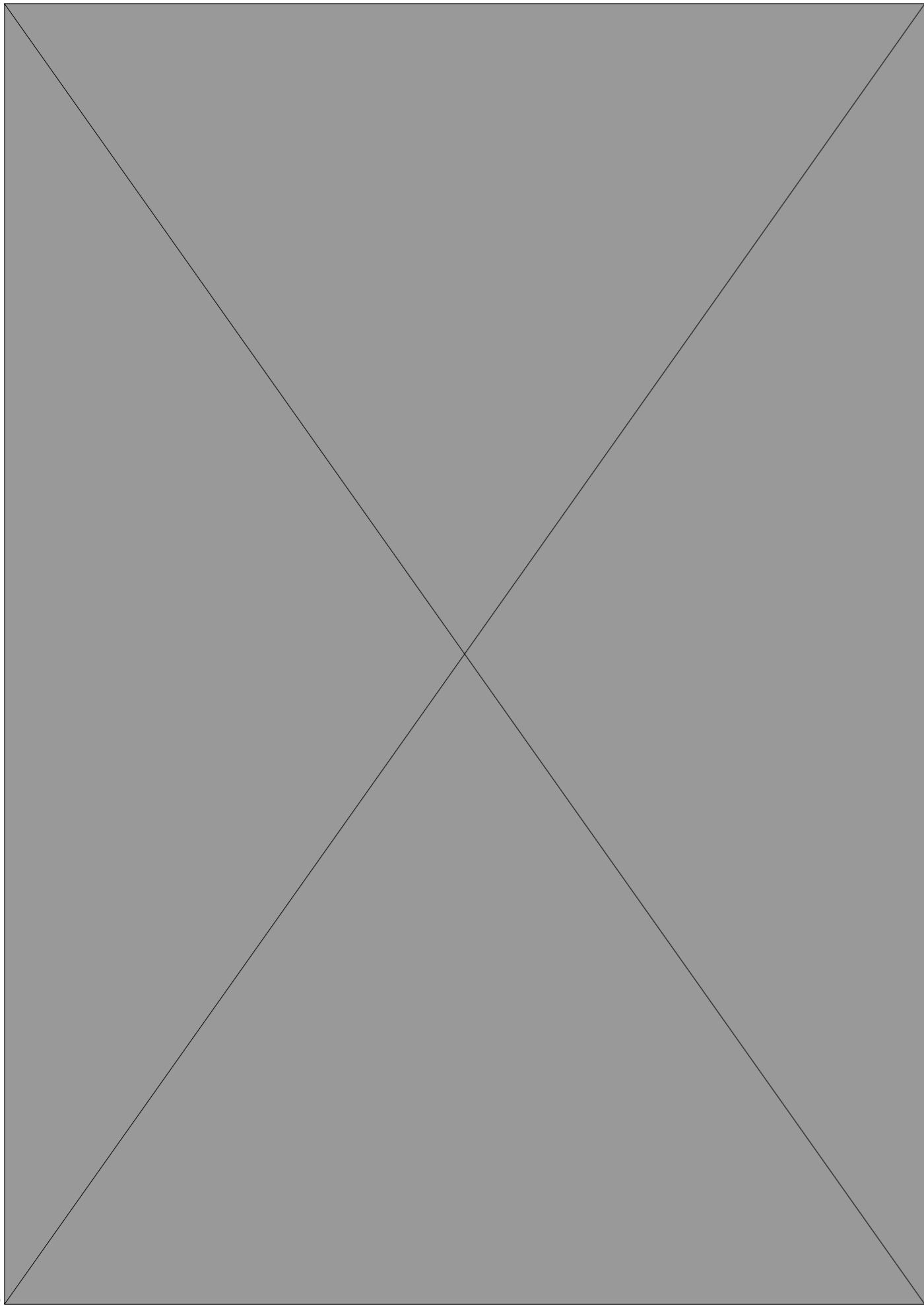
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

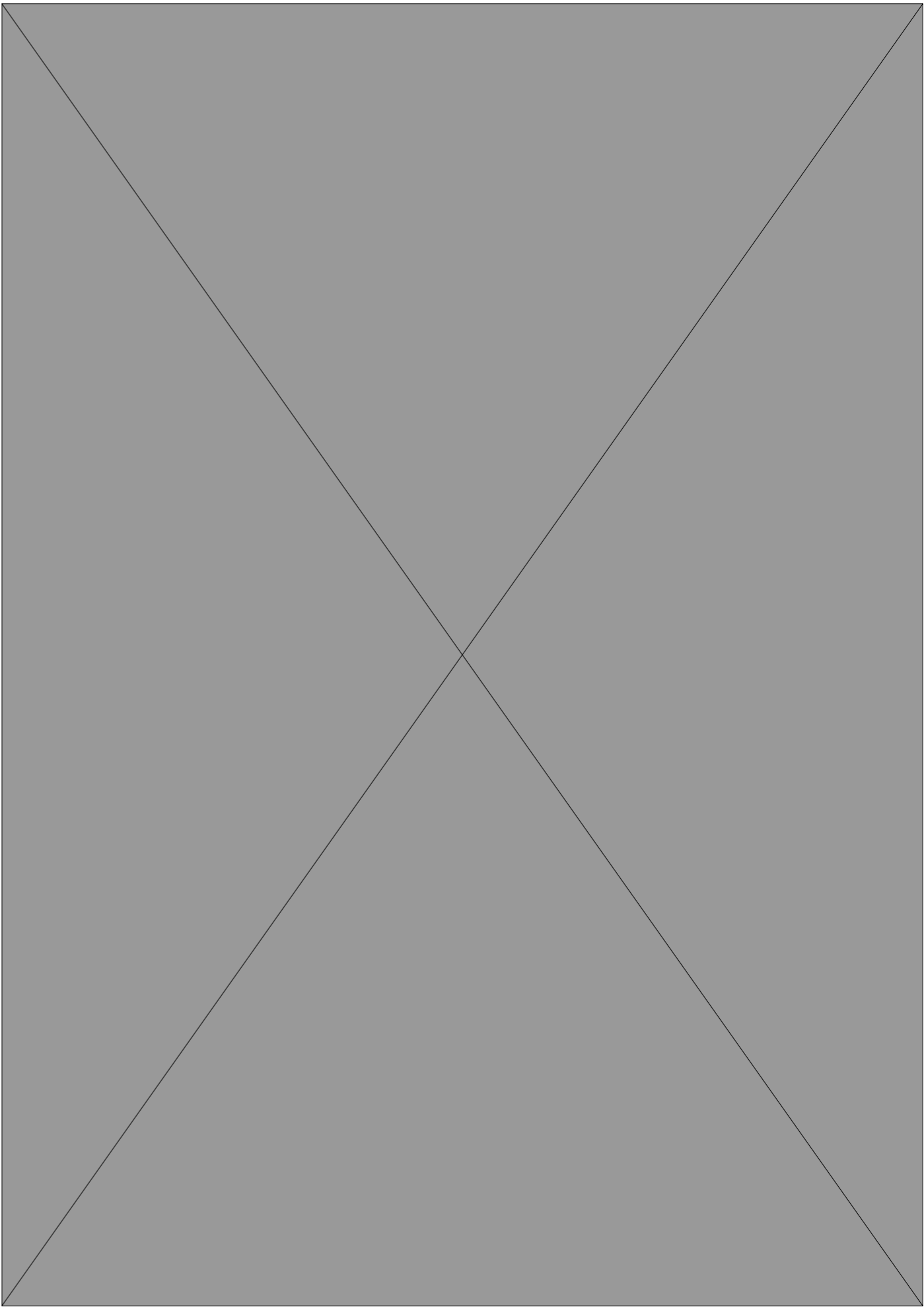
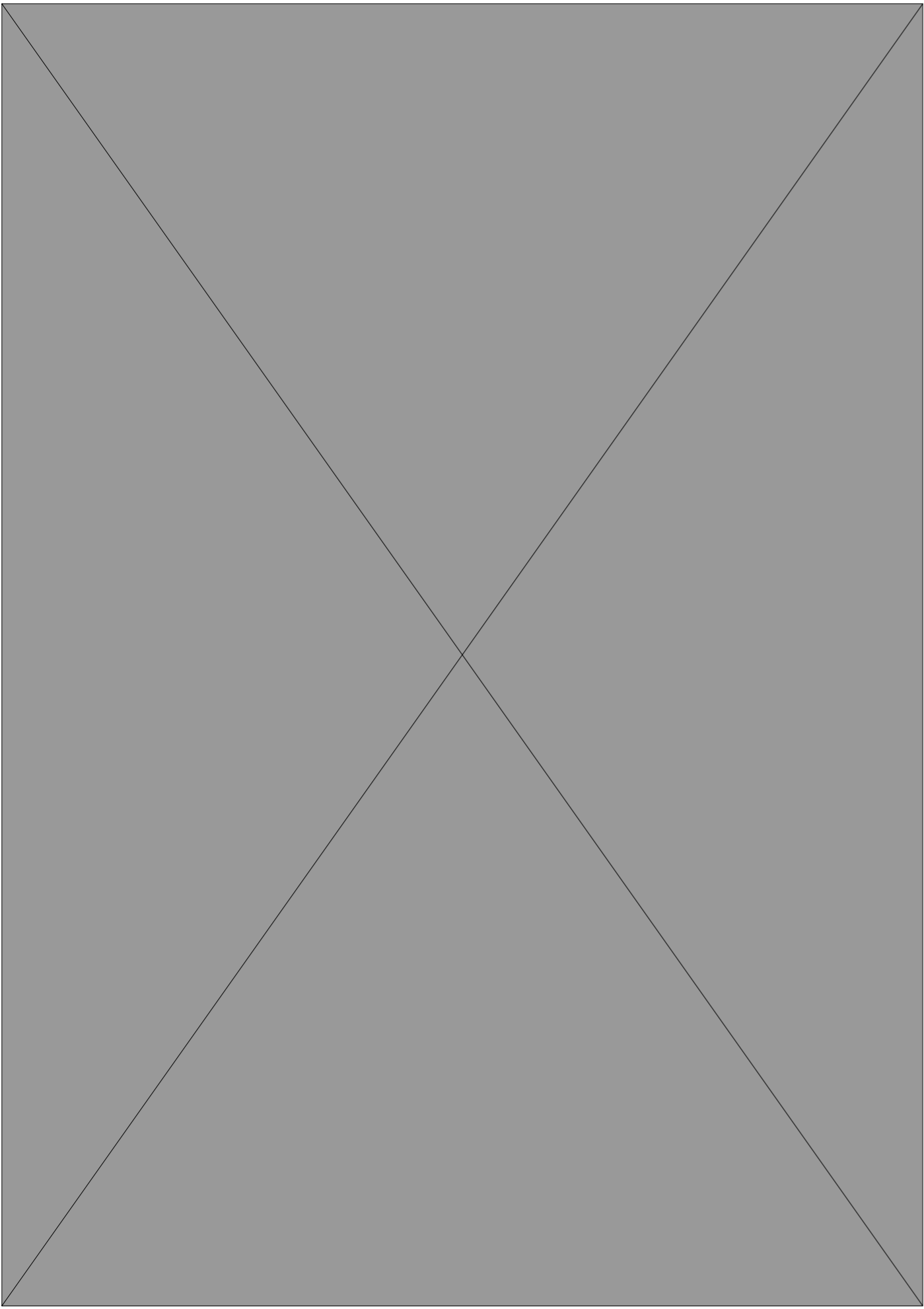
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

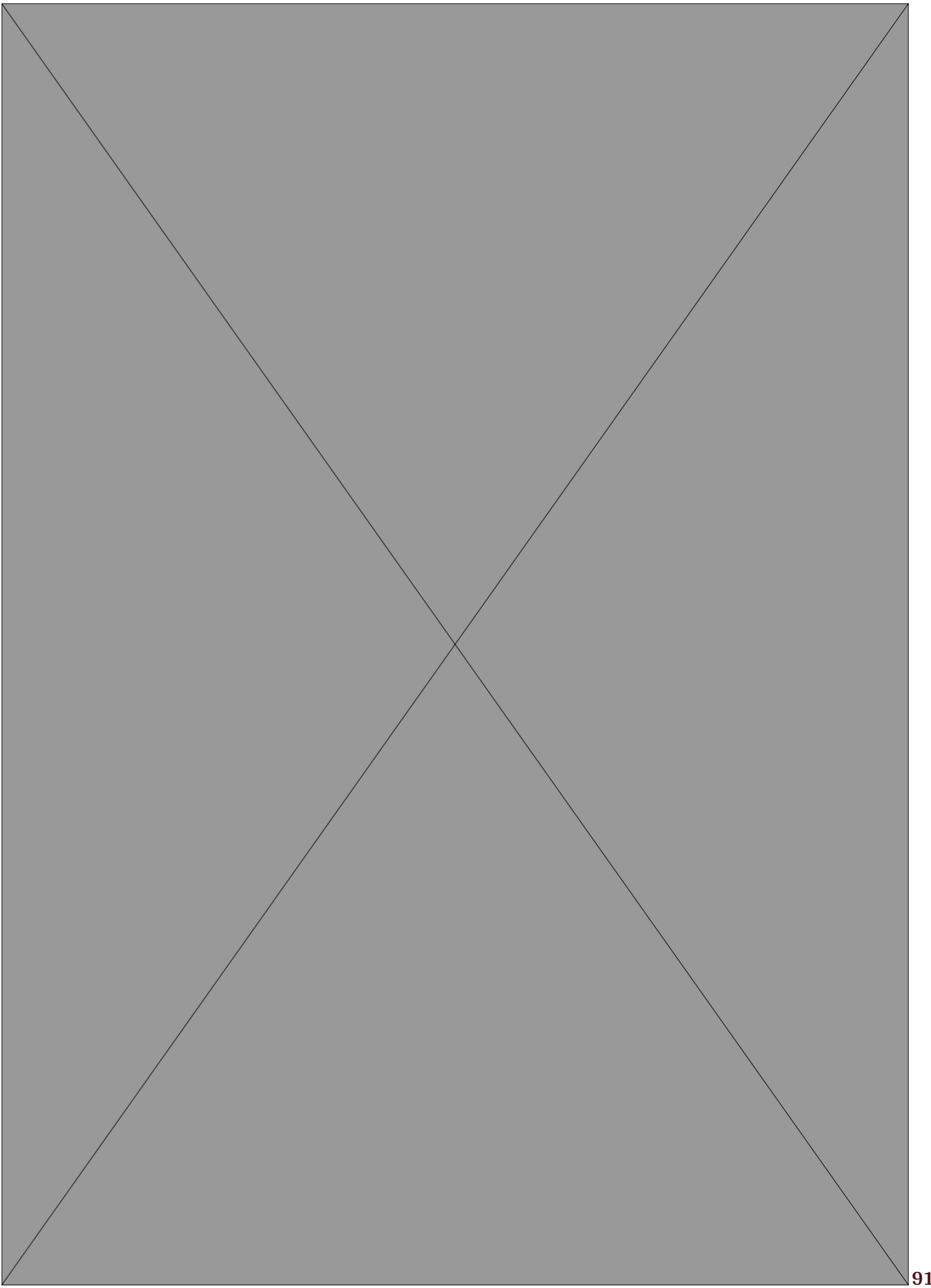
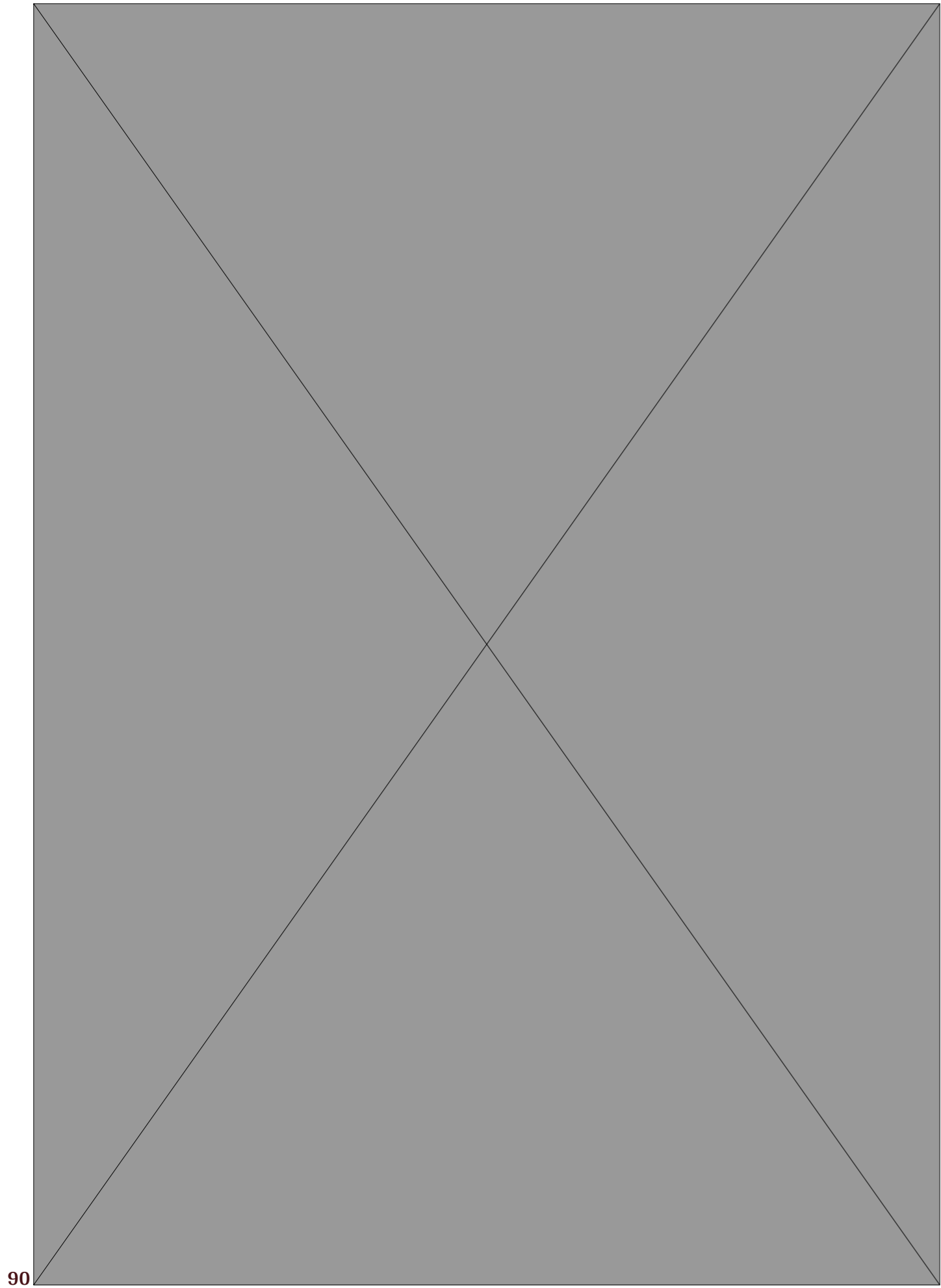
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

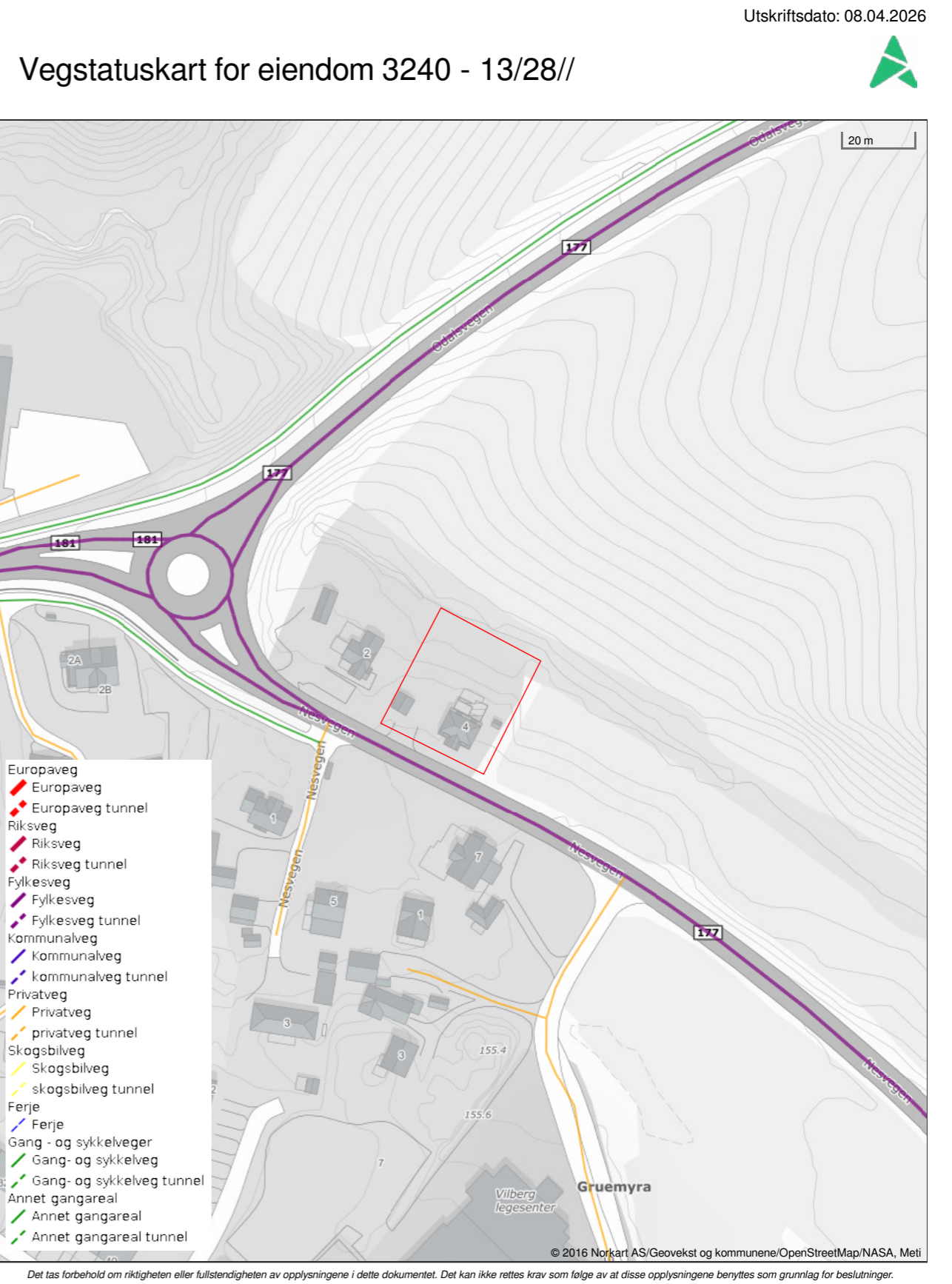
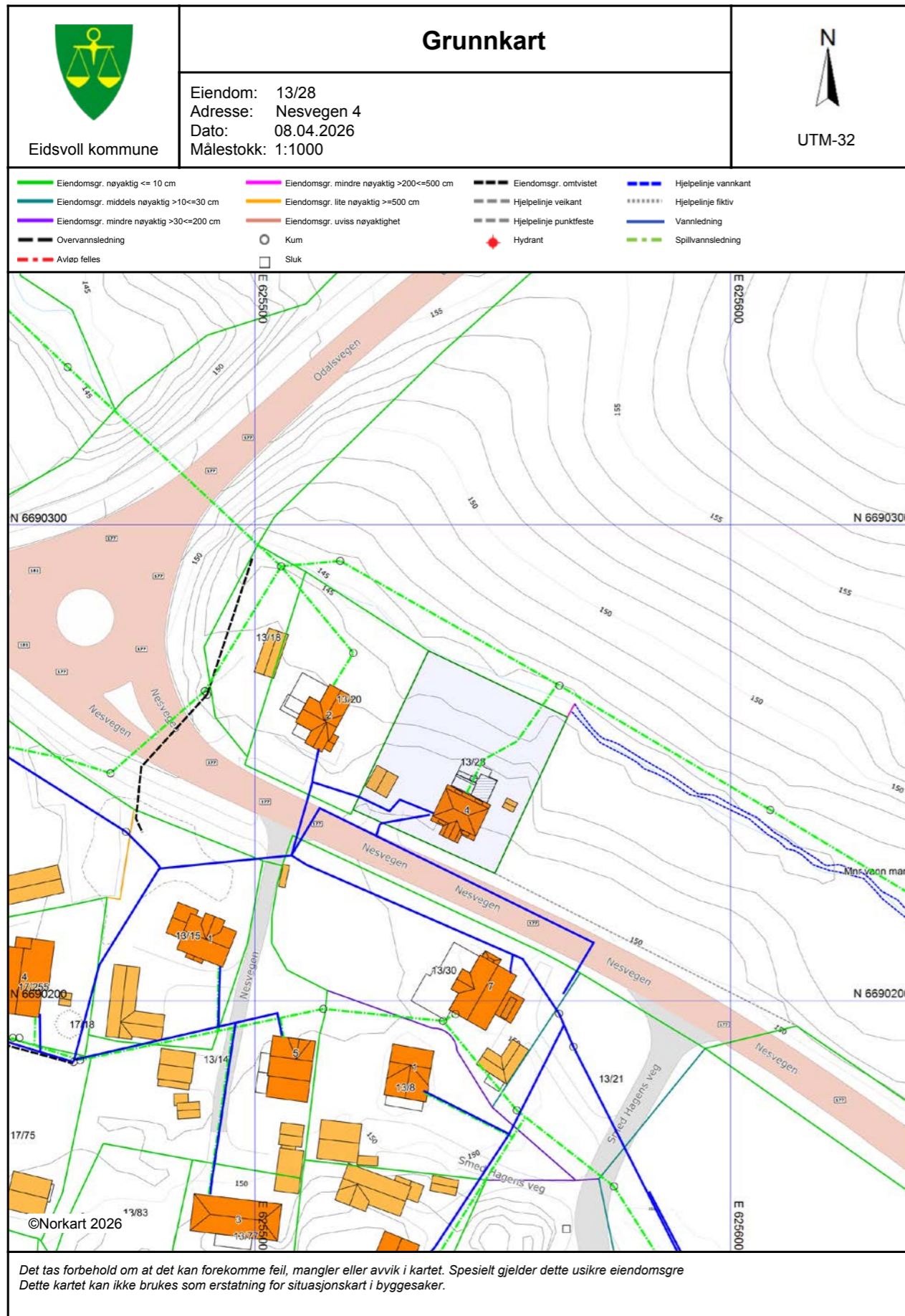
Personvern

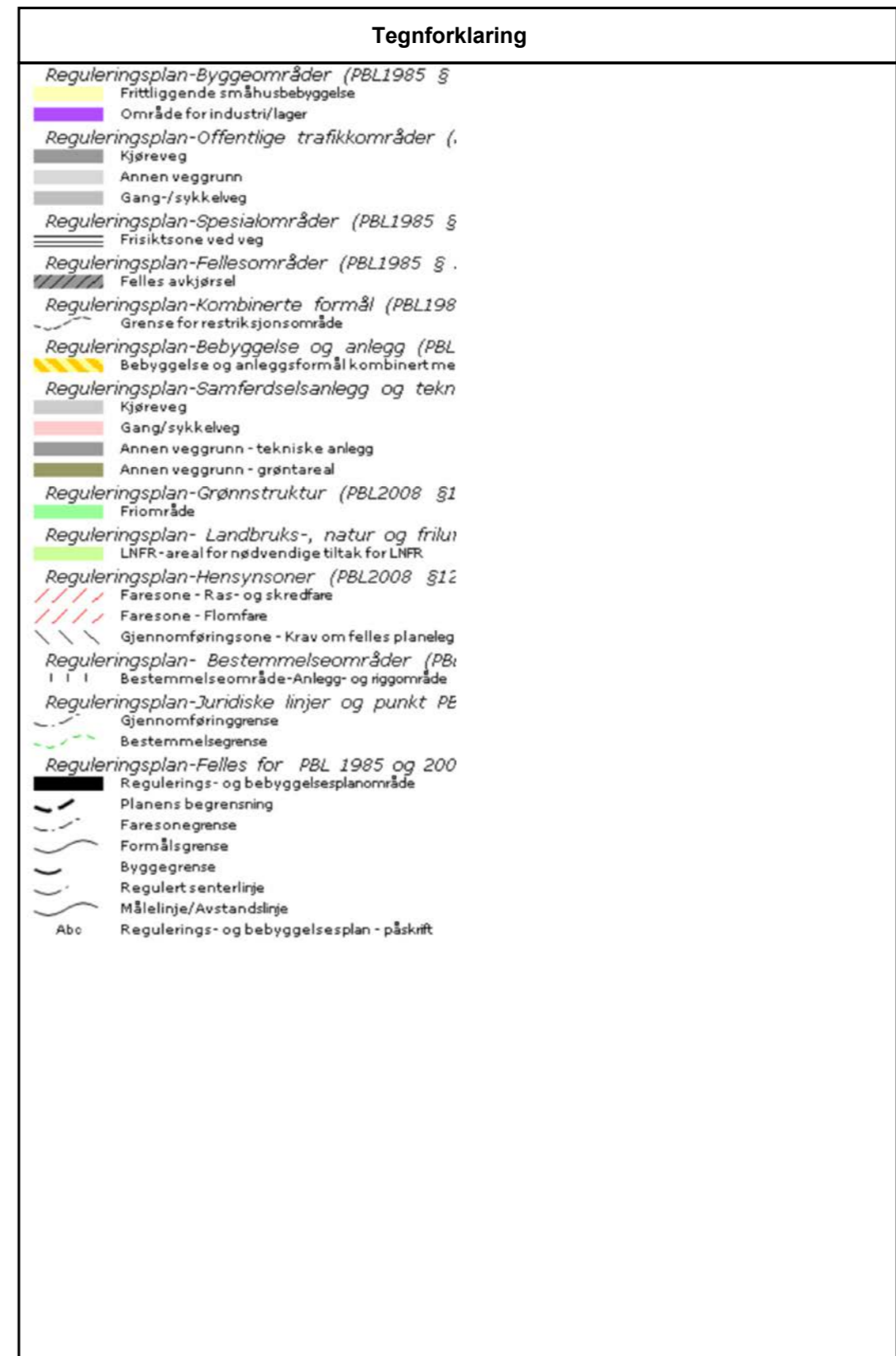
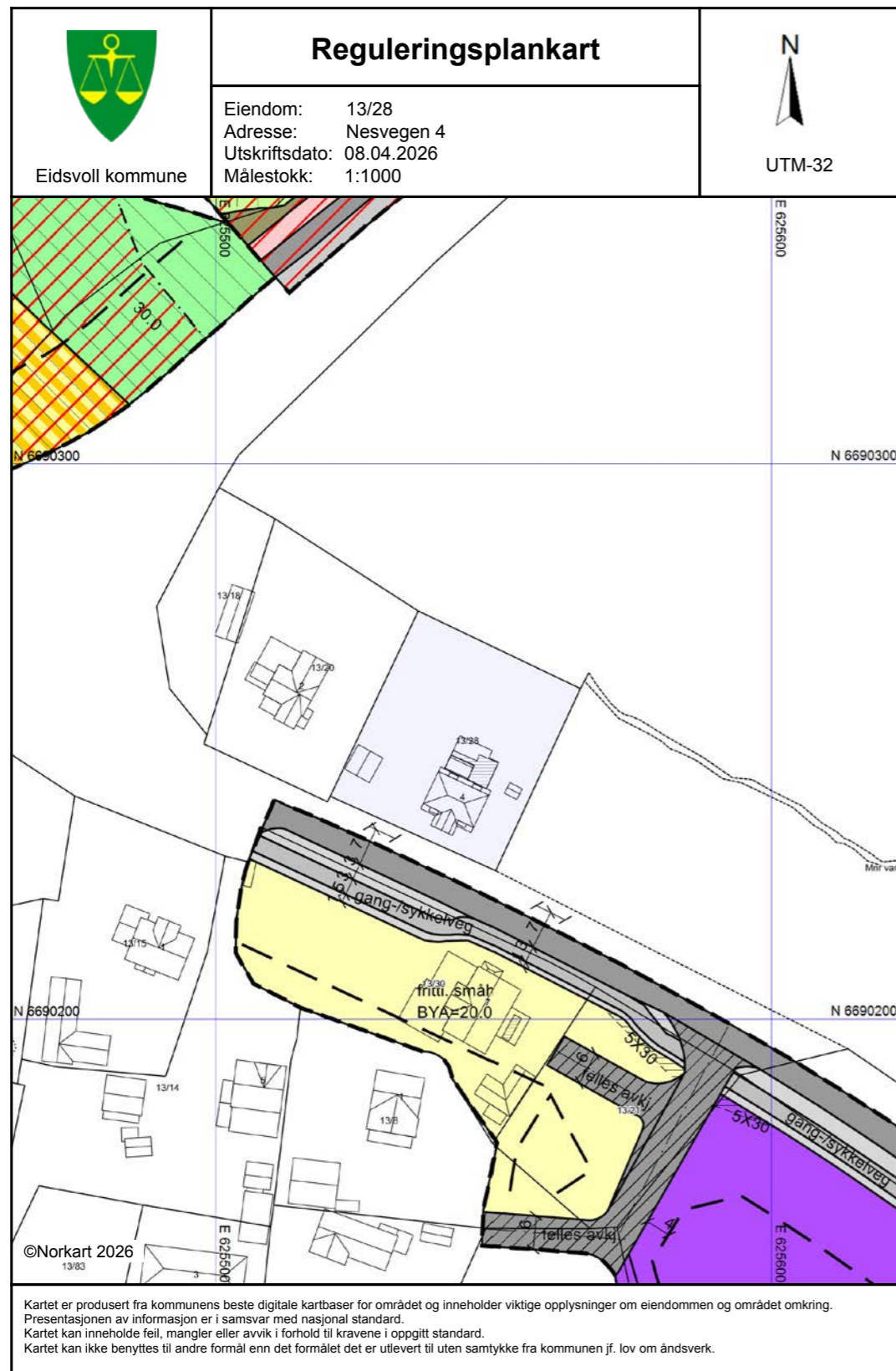
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

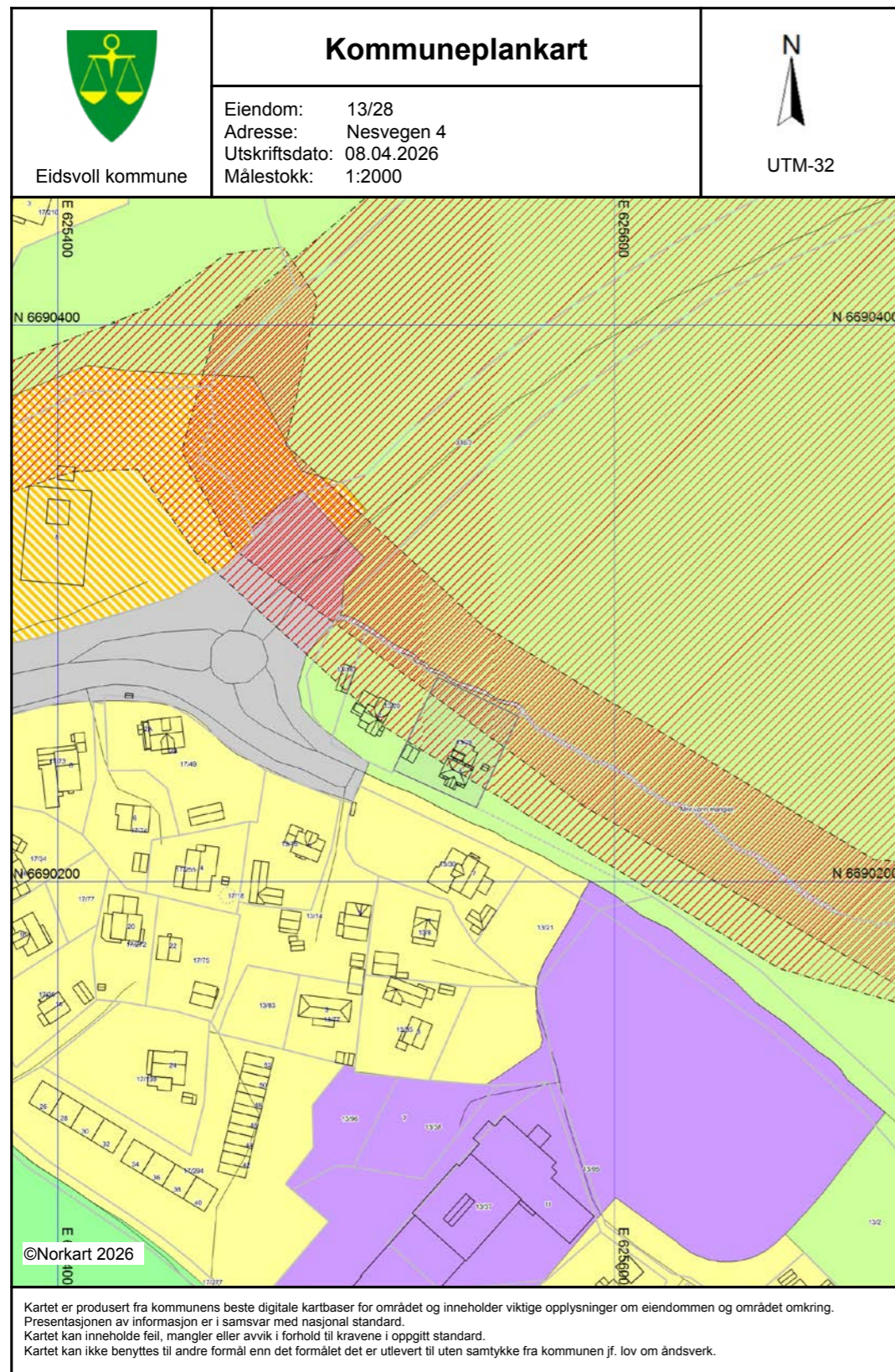












Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

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

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

Best resultat for kunden - hver gang

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre



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

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

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

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

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

www.aurskog-sparebank.no

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

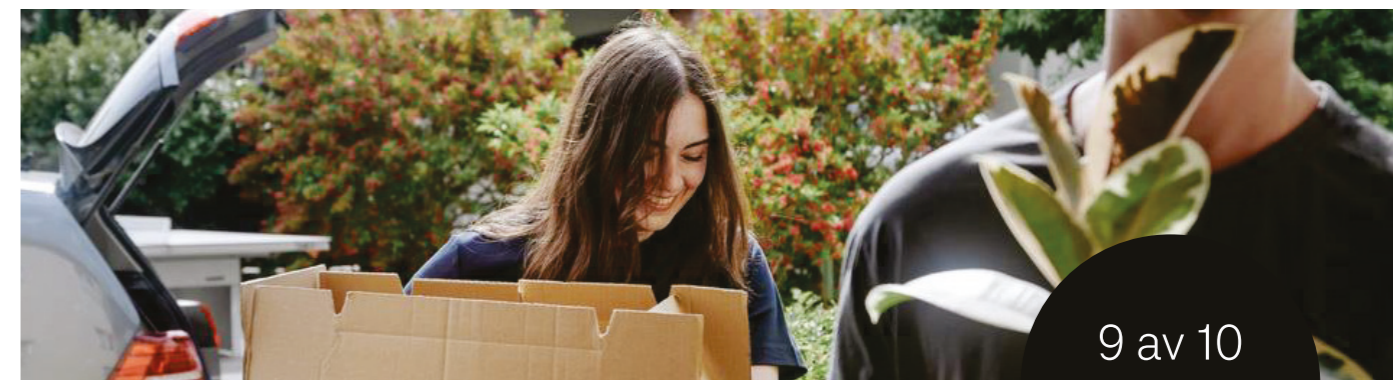
Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nesvegen 4
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Saksbehandler: Ann Kristin Hoset

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre