

aktiv.



Ålborgvegen 54 og 56, 2080 EIDSVOLL

**Innholdsrik småbrukseiendom i
idylliske omgivelser -
Svømmebasseng - Solrik tomt på
5,1 mål - 2 bolighus og låve!**



Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Tommy Breen

Mobil 932 24 504

E-post tommy.breen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 900 000,-
Omkostn.: Kr 298 850,-
Total ink omk.: Kr 12 198 850,-
Selger: Jeanette Wetzel
Benedikt Philipp Wetzel

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1835
BRA-i/BRA Total 283/1170 kvm
Tomtstr.: 5118.1 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 57
Oppdragsnr.: 1208250155

Innholdsrik småbrukseiendom i idylliske omgivelser!

Velkommen til Ålborgvegen 54 og 56!

En innholdsrik og velholdt småbrukseiendom på over 5 mål med flere bygninger. Eiendommen inneholder bolighus i sveitserstil med bla. 4 soverom, 2 bad, 2 stuer og flott kjøkken, drengestue med stue/ kjøkken, bad og soverom og stor tradisjonell låve med nyere garasje med Tesla el-bil lader, verksted, kjøkken og mye lagringsplass.

Gårdstun med hage, flott svømmebasseng, pent opparbeidet uteplass og drivhus. Nyere skigard omkranser eiendommen.

Eiendommen ligger landlig og idyllisk til i Eidsvoll, ca.3,5. km unna Sundet. Her finner du dagligvarebutikker, ungdoms- og videregående skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Ca. 3,5 km til Ås skole og kun 4 min med bil til Eidsvoll stasjon hvor toget tar deg til Gardermoen på ca. 8 min og Oslo på 34 min.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	92
Budskjema	102



Eiendommen er på litt over 5,1 mål og har bla. hovedhus, drengestue, låve med garasje, flott opparbeidet hage, drivhus, en nydelig blomsterhage og et koselig tun.



Det er også en stor og innholdsrik låve på eiendommen.



Hagen er meget pent opparbeidet med plen, og et godt utvalg beplantning og blomster.



Det er etablert terrasseplattning rundt svømmebassenget, med plass til solsenger og parasoll. Her kan sommeren nytes til det fulle.



Svømmebassenget er et glassfiberbasseng med oppvarming via luft til vann varmpumpe.



Nydelig blomsterhage.



Det er skigaard og gjerde rundt eiendommen. Eiendommen ligger i et landlig område i Eidsvoll.



Drengeboligen har en koselig liten terrasseplattung.



Drivhuset ble oppført i 2021, og har betongfundament og glassvegger.

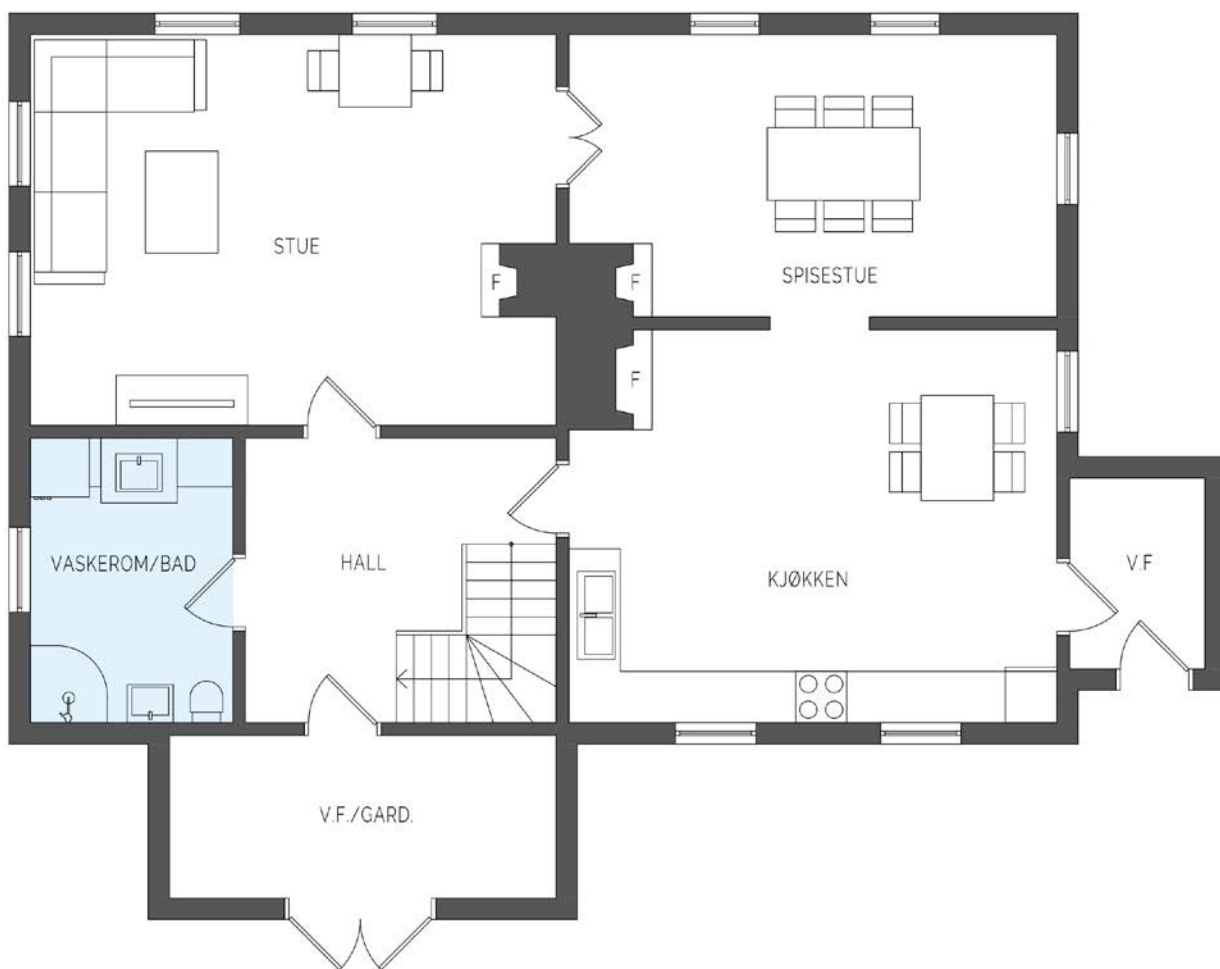


I hagen er det flaggstang, og her det for. eks plass til bålpanne som kan nytes til solnedgangen.



I hagen er det frukttrær med både plommer og epler.





illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Boligen har et stort og velutstyrt kjøkken i tradisjonell stil.



I kjøkkenet er det godt med skap- og benkeplass, samt god plass til spisebord.



Kjøkkeninnredningen har malte fronter av tre. Det er kjøpmannsdisker med skuffer supplert med overskap. Det er integrert stekeovn og platetopp med gassbluss.



Kjøkken.



Flott spisesstue.



Her har du plass til stort spisebord og mange gjester.



I spisestuen er det også ildsted - koselig på kalde vinterkvelder.



Det er videre adkomst til stuen - et stort og luftig rom holdt i lyse fargenyanser.



Stue.



I stuen er det også peisovn for vedfyring.



Delikt bad/vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv.



Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.



Entreen har tilhørende garderobeskap som er bygget av Krestensrud innredning.



Trappeadkomst til boligens 2. etasje.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



I 2. etasje finner du 4 soverom, loftstue/bibliotek og bad. Det er også adgang til loft.



Romslig overbygget balkong på ca. 14 kvm med god plass til utemøblement.



Loftstue/bibliotek med plassbygde bokhyller.



Bibliotek/loftstue med vedovn. Bokhylle i biblioteket er bygget av Krestensrud innredning.



Hovedsoverom av svært god størrelse.



I hovedsoverommet er det plassbygde klesskap med god oppbevaringsplass.



Soverom med garderobeskap.



Soverom.



Soverom - perfekt som barnerom.



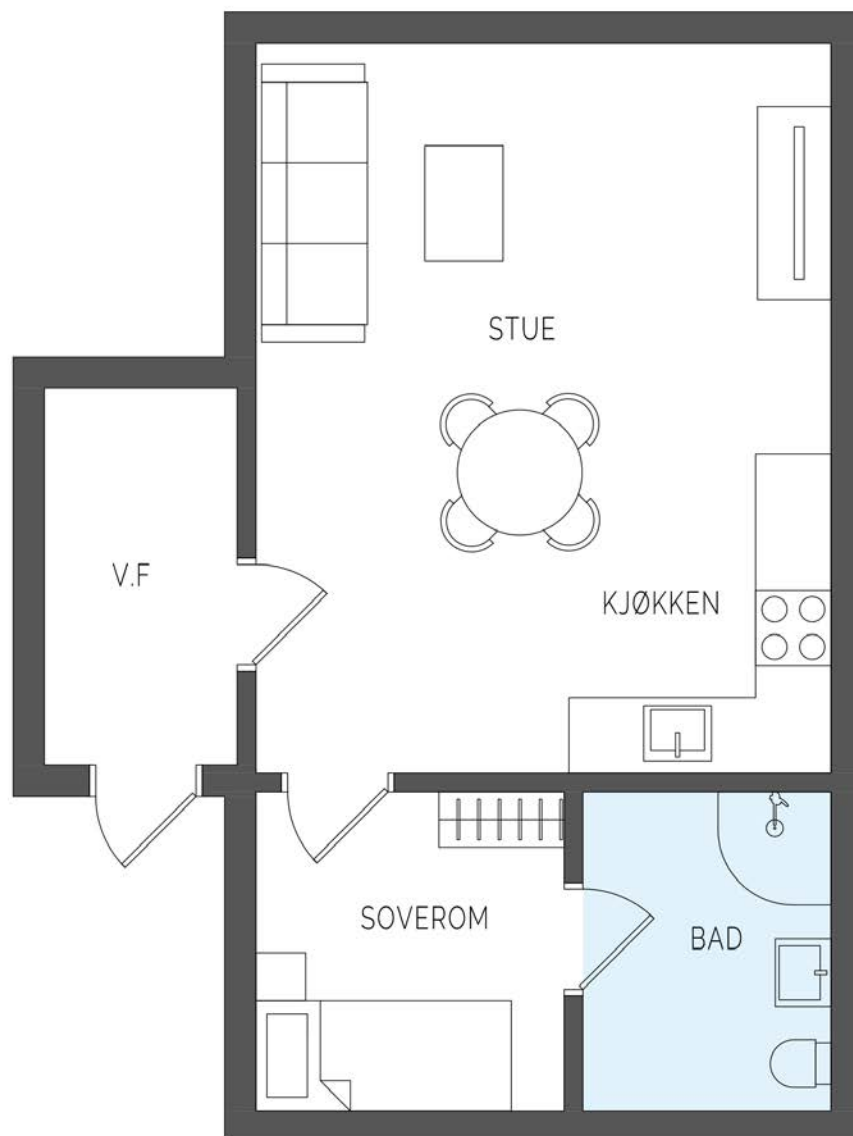
Soverom i 2. etasje med plassbygd køyeseng.



Delikat bad i 2.etg med flislagt gulv og gulvvarme. Badet ble pusset opp i 2019 og holder en god standard.



Badet er innredet med badekar, servant i baderomsinnredning, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og toalett.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Drengstuen er lys og trivelig og består av vindfang, stue/kjøkken, bad og soverom.



Kjøkkenet med tilhørende komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Soverom i drengstuen med plass til sengemøblement.



Bad i drengeboligen innredet med toalett, servant i baderomsinnredning og dusjkabinett. Det er avsatt plass til vaskemaskin.



Låve med dobbel garasje. Det er for øvrig godt med biloppstillingsmuligheter på egen eiendom.



Låven er bygget i tradisjonell stil. Det er etablert hønsegård på siden av bygget.



Låven består av bla. flere lagerrom, verksted, garasje, eldre fjøs, loft m.m.



Garasje i låven med Tesla el-bil lader.



Tidligere grovkjøkken i låve.



Låve med muligheter for låvefest og plass til øvrige feiringar som konfirmasjon, bryllup etc.



Gårdsidyll med egne høner som rusler rundt!



Landlig sjarm -Et sted hvor både mennesker og høner kan trives!



Uteområde.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 283 kvm

BRA - e: 887 kvm

BRA totalt: 1170 kvm

TBA: 32 kvm

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 113 kvm Entré, hall, kjøkken, stue, spisestue og bad.

2. etasje

BRA-i: 104 kvm Gang, bibliotek/stue, gang, bad og 4 soverom.

3. etasje

BRA-i: 22 kvm Loft med lagringsplass.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 kvm Terrasse- og balkongareal.

Drengestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 160 kvm Lagringsrom.

1. etasje

BRA-e: 367 kvm Garasje, verksted og lagringsrom.

2. etasje

BRA-e: 284 kvm Lagringsrom.

3. etasje

BRA-e: 57 kvm Loft.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 kvm Balkong til låven.

Drivhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm Drivhus.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen har kompleks og uregelmessig karakter, slik at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

Lovlighet:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke byggetegninger til byggene grunnet alder på disse. Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Nei.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5118.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er et gårdstun som består av opparbeidet hage med plen, trær og beplantning. Flott opparbeidet blomsterhage. Rundt og på yttersidene av bygningene er det noe lett skrånende terreng. Gruset gårdsplass med biloppstillingsmuligheter.

Beliggenhet

Sølgården Ålborg ligger landlig og idyllisk til, ca. 3,5 kilometer utenfor sentrum(Sundet) i Eidsvoll kommune.

I Sundet finner du bla. dagligvarebutikker, vinmonopol, bokhandel, Europris, m.m. Det er ca 3,5 km til Myhrer hvor det er fotballbane, Bohus, Elon, Thansen, Jysk og Rusta for å nevne noen, samt flere byggvarehus. På Hammerås like bortenfor Myhrer finner man også Coop Extra.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ikke lange veien til Råholt med Amfi senter med over 50 forretninger og svømme- og idrettshall eller Jessheim med storsenter med ca 140 butikker og serveringssteder, kulturhus med kino og flere idretts- og fritidstilbud.

Det er skoler i alle trinn og flere barnehager i Eidsvoll. Eiendommen sokner til Ås skole, som ligger ca. 3,5 km unna, og på Vilberg i Eidsvoll finner du både ungdoms- og videregående skoler.

Nærområdet byr på flere fine turmuligheter langs Vorma, i Åsleia og til Mistberget. I sommerhalvåret er det gode båt - og fiskemuligheter i Vorma, og Eidsvoll kan i vintersesongen by på gode skimuligheter i oppkjørte løyper. Det er balnt annet fin lysløype på Flinstad.

Det er kort vei ut til E6, så eiendommen ligger fint til om man skal pendle med bil til Oslo eller Hamar. Det går også tog begge veier fra Eidsvoll stasjon på vestsiden av Vorma.

Med bil tar det ca 4 min til stasjonen hvor toget ofte går til/fra bla. Hamar (40 min) Oslo lufthavn Gardermoen (8 min) og Oslo S (34 min).

Herfra er det også ofte kommunikasjon med buss til bla. Eidsvoll Verk, Råholt og Jessheim.

Avstander med bil:

Eidsvoll sentrum ca 4 min.

Råholt/ Eidsvoll Verk ca 14 min.

OSL Gardermoen ca 25 min.

Jessheim ca 25 min.

Oslo S ca 50 min.

Hamar ca 45 min.

For ytterligere informasjon se www.eidsvoll.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av motorvegen ved Boksrudkrysset mot Eidsvoll sentrum. Følg fylkesvei 181 og ta så til rett frem i rundkjøringen på Trondheimsvegen. Ta så til høyre i neste rundkjøring inn på Eidsvollvegen. Følg Eidsvollvegen i ca 2,5 km mot Sundet og ta så høyre inn Ålborgvegen like før Eidsvoll Kirke. Følg Ålborgvegen noen km over Andelva og du vil etterhvert finne eiendommen på din høyre hånd.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Våninghus:

Våningshuset er oppført over to plan i 1835, med veggkonstruksjoner av laftet tømmer. Standard og utførelse er typisk for byggeåret, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Bygningen har mursteinspipe og krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Byggegrunnen består av løsmasser, og terrenget boligen er etablert i er nokså flatt. Grunnmuren er i natursteinsmur. Dreneringen er fra ukjent årstall. Veggkonstruksjonen består av tømmer med stående bordkledning som utvendig fasade. Takkonstruksjonen er av sperrekonstruksjon. Taktekingen er av betongtakstein, og taket over balkong er papptekket. Renner, nedløp og beslag er av sort og hvitt lakkert metall. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 1-lags glass.

Hovedytterdøren og balkongdørene er malte tre med 2-lags glass.

Balkongen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord, og har trekkverk.

Balkongen er tekket over underliggende entré. Innvendig har boligen malt tretrapp.

Drengestue:

Drengestuen er oppført over ett plan i 1850, også med laftede tømmerkonstruksjoner. Byggeteknikk og materialvalg var vanlig på oppføringstidspunktet. Drengestuen har tidvis vært modernisert og vedlikeholdt, men det må fortsatt påregnes vedlikehold og noe modernisering. Byggegrunnen består av løsmasser, og terrenget boligen er etablert i er nokså flatt. Grunnmuren er i natursteinsmur.

Dreneringen er fra ukjent årstall. Veggkonstruksjonen består av trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning som utvendig fasade. Taktekingen er av

betongtakstein. Takkonstruksjonen er av sperrekonstruksjon. Renner, nedløp og beslag er av sort og hvitt lakkert metall. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Balkongdøren er malt tre med 2-lags glass. Terrassen er bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våningshus - Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

- Våningshus - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist synlig fukt i kjelleren. Dette tyder på at dreneringen har begrenset effekt.

- Drengestue - Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er gjort en overflateoppgradering av rommet i nyere tid, men dette er ikke en fagmessig oppgradering.

Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som idag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våningshus - Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det registreres mosegroing på taket.

- Våningshus - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Våningshus - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Våningshus - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2, hovedsakelig på bakgrunn av konstruksjonsmessige risikofaktorer og bygningens høye alder. Det ble registrert synlige tegn til tidligere fuktpåvirkning på undertaket, noe som kan indikere tidligere lekkasjer eller kondensproblematikk. Videre undersøkelser anbefales for å avklare

omfang og eventuelle behov for utbedring.

- Våningshus - Utvendig - Vinduer - Loft

Avvik: Vinduene har passert forventet levetid.

- Våningshus - Utvendig - Terrasse

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Våningshus - Innvendig - Overflater

Avvik: Det registreres slitasje i enkelte gulvoverflater. Det er også enkelte rom som har høy grad av knirk.

Utover dette registreres det generelt behov for overflatebehandling i flere rom.

- Våningshus - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er bevegelse i bjelkelagene over det som er forventbart. Det kan på bakgrunn av dette ikke utelukkes underliggende problemer.

- Våningshus - Innvendig - Radon

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

- Våningshus - Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipen har passert forventet levetid.

- Våningshus - Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våningshus - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dørene har nådd en høy alder og enkelte dører bærer preg av dette. Enkelte dører tar også i karm.

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

Avvik: Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av badet, er det ukjent om alle våte soner på vegger er ivaretatt.

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

Avvik: Det er ukjent utførelse og type tettesjikt.

- Våningshus - Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

- Våningshus - Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

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

Avvik: Det ser ut til at det ikke er benyttet tettesjikt i alle våte soner på vegg.

- Våningshus - Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

- Våningshus - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Våningshus - Tekniske installasjoner - Varmepumpe

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Våningshus - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Våningshus - Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Det er ikke foretatt noen utvidet undersøkelse av el-anlegget, og tilstandsgrad settes derfor til tilstandsgrad 2 ihht. rutiner. Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport

nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

- Våningshus - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Våningshus - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Drengestue - Utvendig - Takteking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det registreres mosegroing på taket.

- Drengestue - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Kledningen har en betydelig grad av råte, og vannbrett har stedvis løsnet.

- Drengestue - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

- Drengestue - Utvendig - Vinduer

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.

- Drengestue - Utvendig - Dører

Avvik: Terskelen på døren er værslitt og døren tar i karm ved lukking.

- Drengestue - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Drengestue - Innvendig - Radon

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

- Drengestue - Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Drengestue - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det registreres overflateslitasje på innvendige dører. Låsebeslag mangler på dør til badet.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Manglende ventilasjon. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våningshus - Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våningshus - Våtrom - 2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Drengestue - Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: E&H rørleggerbedrift.

Beskrivelse: Tilkobling av nytt dusjkabinett og servant på badet i kårboligen.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skiftet og montert ny varmtvannstank på badet i kårbolig.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja.

Beskrivelse: Det er fukt i kjelleren på hovedhuset, men det har vært slik i mange år ref. tidligere eier. Vi har ikke opplevd problemer knyttet til dette i vårt eie.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Beskrivelse: Lite utvendig tilbygg ved kjøkkeninngang på hovedhuset: Ved styrtregn kan det komme noe regn inn på ytterkledningkledningen i overgangen mellom taket på tilbygget og kledning/vegg.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Det foreligger et pålegg om etablering av en ekstra feieluke i hovedhuset. Dette vil ordnes av oss før overtakelse av ny eier. Dette pålegget er opphevet etter ny inspeksjon fra feiervesenet.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Huset har skjevheter i gulv pga alder.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Mus i skapet under kjøkkenvasken har vært observert i overgangen høst/vinter.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Sigvartsen elektro.

Beskrivelse: Ufaglært: Montert opp nye lamper og noen nye ledninger og stikkontakter i forbindelse med oppussing i kårbolig. Koblet opp nye taklamper i kjøkken og stue i hovedhus. Faglært: Byttet termostat på bad i 2. etg og byttet ventilasjonsvifte på loft i tilknytning til samme bad.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Beskrivelse: Tesla lader i garasjen i låven.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja. Beskrivelse: Oppussing/oppgradering av kårboligen er i stor grad gjort via egeninnsats.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. Beskrivelse: Kårboligen har vært utleid i vårt eie.

Innhold

Våningshus:

1. etasje: Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken og bad/vaskerom.

2. etasje: Trapperom, gang, loftstue, bad og 4 soverom.

Drengestue:

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Kort fortalt:

- Innholdsrik og velholdt småbrukseiendom med mye sjarm!
- Hovedhus i rikt utsmykket sveitserstil.
- Entré med garderobeskap som er bygget av Krestensrud innredning.
- Stor og flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Spisestue med plass til mange gjester.
- Romslig stue med peis.
- Praktisk vaskerom/bad i 1. etasje med flislagt gulv.
- 4 gode soverom i 2. etasje.
- Flislagt bad med gulvvarme og badekar, oppgradert i 2019.
- Trivelig loftstue med vedovn.

- Vedskjul.
- Stor overbygget balkong på ca. 14 kvm utenfor 2.etg
- Svømmebasseng fra 2021.
- Drengestue/kårbolig med stue, kjøkken, bad og soverom.
- Innholdsrik låve med bla. verksted, oppvarmet rom, mye lagringsplass og loft med kjørebru.
- Garasje i låve med Tesla ladeboks til el-bil.
- Drivhus/veksthus på hele 18 kvm i hage.
- Stor og flott hage opparbeidet med plen, blomsterhage og beplatning.
- Gruset gårds plass med gode parkeringsmuligheter.
- Fin og landlig beliggenhet i Eidsvoll med kort vei til skoler, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Standard

Våningshus:

Kjøkken:

Svært pent kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med malte fronter av tre og heltre benkeplate. Innredningen består av 2 stk eldre kjøpmannsdisker med skuffer. Det er integrert stekeovn og platetopp med gassbluss. Kjøleskap og oppvaskmaskin i kjøkken medfølger også i handelen.

Bad/vaskerom i 1. etasje

Pent bad med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er innredet servant, skyllekum i skapinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2. etasje:

Delikat baderom med flislagt gulv med gulvvarme. Veggene har en kombinasjon av fliser og panel. Rommet er innredet med servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett og badekar.

Drengestue:

Kjøkken: Koselig kjøkkenkrok med innredning med profilerte fronter. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr i kjøkken som medfølger.

Bad: Badet har vinylfliser på gulv og våtromstapet på vegger. Badet er utstyrt med toalett, servant og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser. Fliser på våtrom.

Vegger: Trepanel. Fliser, panel og våtromstapet i våtrom.

Himling: Trepanel og malte plater.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke i handelen:

- Fastmonterte hyller på vegg i kjøkken.
- Fastmonterte hyller på vegg i bad i 2. etasje.
- String hylleseksjon i stue.

Det er kun planer som kan overvintre utendørs som medfølger.

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

2022:

- Hovedhus malt utvendig.
- Ny varmtvannsbereder i hovedhus.
- Betongsåle til inngangsparti hovedhus.

2019:

- Renover/nytt bad i hovedhus.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Parkering i garasje i låven med el-port, og for øvrig godt med biloppstillingsmuligheter på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige forsikring., polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming i bolighuset med gulvvarme i bad og gang i 1. etasje og i bad i 2. etasje. Luft til luft varmepumpe. Vedfyring i innsatspeis i kjøkken, vedovn i loftstue og peis mellom stue og spisestuen.

Oppvarming i drengestue med gulvvarme i bad og panelovner for øvrig. Vedovn også her.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 900 000

Omkostninger kjøper

11 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

297 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

298 850 (Omkostninger totalt)

315 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

318 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

12 198 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 215 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 218 550 (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 22 179 for år 2025

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.

Total kostnad med eiendomsskatt er 26 834 kr.

Eiendomsskatt

Kr 4 655 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Eidsvoll kommune på 2 promille. Betales gjennom kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 323 934 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 295 734 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, 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 70, bruksnummer 57 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:

3240/70/57:

26.06.1992 - Dokumentnr: 4844 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:70 Bnr:3

Areal 5.121,3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1380187 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:70 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 240643 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:70 Bnr:57

Servituttene omhandler registrering av grunn og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen og kommunen bekrefter at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligbyggene.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger med adkomst fra kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger. Det er installert

vannmåler.

Eiendommen har privat avløpsanlegg med minirensanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanen for Eidsvoll 2021-2031 avsatt til LNFR område (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet).

Eiendommen ligger under marin grense i kommuneplanen. Det er ikke noen direkte fare forbundet med å bo i disse områdene, men det må utvises spesiell aktsomhet ved bygging eller øvrige tiltak på eiendommen.

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.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Drengestue har vært leid ut av eier for kr. 15.000,- per mnd inkl. strøm og internett. Denne er registrert som en egen boenhet hos kommunen.

Verneklasse/SEFRAK

De to bolighusene er SEFRAK registrert som kulturminner hos Riksantikvaren.

Sefrak ID:

0237-0701-019 BRYGGERHUS, ÅLBORG, (SØGARN), EIDSVOLL

0237-0701-018 BOLIGHUS, ÅLBORG, (SØGARN), EIDSVOLL

Begge husene på eiendommen er merket som meldepliktig ihht. kulturminnelova §25, da disse trolig er bygd før 1900-tallet. Dette innebærer at før man kan gjøre endringer på bygget må det gjøres en vurdering av verneverdien, samt søkes om dette til kommunen og statsforvalteren.

Mer info om SEFRAK registeret finnes på www.ra.no

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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerkæringsskjema

Kommunale opplysninger

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% 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 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15.545,-. Utleggene omfatter tilstandsrapport, kommunal info, foto og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Breen
Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
tommy.breen@aktiv.no
Tlf: 932 24 504

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Breen
Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
tommy.breen@aktiv.no
Tlf: 932 24 504

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

28.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Ålborgvegen 54, 2080 EIDSVOLL
 EIDSVOLL kommune
 gnr. 70, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 1170 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 21739-1686

Referansenummer: QC2104

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim




Taksthuset 1
 DIN TRYGGHET

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshuset er oppført over to plan i 1935, med veggkonstruksjoner av laftet tømmer. Standard og utførelse er typisk for byggeåret, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger for å møte dagens krav og forventninger. Drengestuen er oppført over ett plan i 1850, også med laftede tømmerkonstruksjoner. Begge bygningene er oppført med byggeteknikk og materialvalg som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til isolasjon, tetthet og teknisk standard er vesentlig strengere enn de som gjaldt ved oppføring. Drengestuen har tidvis vært modernisert og vedlikeholdt, men det må fortsatt påregnes vedlikehold og noe modernisering.

Oppbygging av yttervegger, inkludert type og mengde isolasjon, kan ikke fastslås med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjonene. Tilstandsvurderingene fremgår av de enkelte kontrollpunktene i rapporten. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold for å få best mulig innsikt i boligens tilstand. Det presiseres at en bygningsdel eller et rom kan fungere tilfredsstillende selv om det er gitt tilstandsgrad 2 eller 3.

Drengestue - Byggeår: 1850

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 sort og hvitt lakkert metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 5m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 20mm, og 10mm over en avstand på 2 meter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Badet har vinylfliser på badet og våtromstapet på innvendige vegger. Innvendig tak har himlingsplater. Det er utstyrt med toalett, servantskap og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Sluket er av ukjent type. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Tiliggende konstruksjoner er av tømmer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med gassbluss og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 50 liter. Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer. Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra ukjent årstall. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Terenget boligen er etablert i et nokså flatt. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Våningshus - Byggeår: 1835

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket over balkong er papptekket. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og beslag av sort og hvitt lakkert metall. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre med 2-lags glass. Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Trekkverk. Terrassen er tekket over underliggende entré. Rekkverket er målt til 92,5cm. Terrassen er målt til 14m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av kjøkkenet måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet tre ildsteder til pipen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte overflater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt skyllekum, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Tiliggende konstruksjoner er av tømmer.
Overflatesøk viser ikke unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Tiliggende konstruksjoner er av tømmer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Glassfiberbassenget ble etablert i 2021. Tekniske installasjoner er plassert i en nedfelt brønn under spaltegulvet, og inkluderer nødvendige komponenter for drift og vedlikehold. Oppvarming skjer via en luft-til-vann-varmepumpe montert ved husveggen, tilknyttet

bassengsystemet.
Elektrisk skjult/åpent anlegg.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1835.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Låve

- 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.

Drivhus

- 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.

Våningshus

- 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.

Drengestue

- 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.

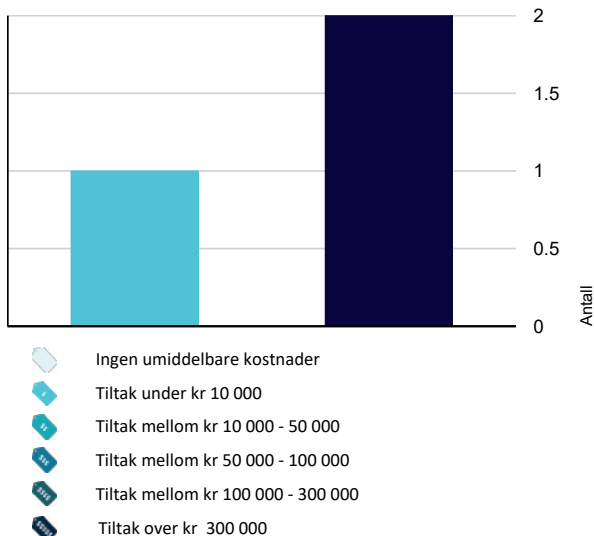
Sammendrag av boligens tilstand

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 er gjennomført i henhold til Forskrift til avhendingslova, og følger prinsippene for tryggere bolighandel. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og omfatter kun de bygg, bygningsdeler og rom som er spesifikt omtalt. Tilleggsbygg, som for eksempel garasje, er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse i forbindelse med arealmåling.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen består av omfattende bygningsmasse, og at det er gjennomført en grundig gjennomgang av tilgjengelige deler. Likevel kan det forekomme avvik som ikke er registrert, da skjulte feil og mangler ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon alene. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller statiske beregninger av konstruksjoner. Oppbygning av yttervegger, inkludert type og mengde isolasjon, kan ikke fastslås med sikkerhet.

Tilstandsvurderingene fremgår av de enkelte kontrollpunktene i rapporten. Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i rapportens innhold for å få best mulig innsikt i eiendommens tekniske tilstand. Det presiseres at en bygningsdel eller et rom kan fungere tilfredsstillende selv om det er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, da vurderingen også tar hensyn til alder, forventet levetid og risiko for fremtidige skader.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

Drengestue

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1835

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket over balkong er papptekket. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres mosegroing på taket.

Konsekvens/tiltak

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

Som et strakstiltak bør taket fjernes for mose.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort og hvitt lakkert metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør utføres en helhetlig oppgradering av fasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2, hovedsakelig på bakgrunn av konstruksjonsmessige risikofaktorer og bygningens høye alder. Det ble registrert synlige tegn til tidligere fuktpåvirkning på undertaket, noe som kan indikere tidligere lekkasjer eller kondensproblematikk. Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfang og eventuelle behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gjennomføres en grundigere kontroll av loftskonstruksjonen når forholdene tillater dette. Dette vil sikre en mer nøyaktig vurdering av tilstanden og eventuelle nødvendige tiltak for å opprettholde konstruksjonens integritet.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer - Loft

Bygningen har malte trevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting må påregnes i tiden som kommer.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.

Terrasse

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Trekkverk. Terrassen er tekket over underliggende entré. Rekkverket er målt til 92,5cm. Terrassen er målt til 14m2.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje i enkelte gulvoverflater. Det er også enkelte rom som har høy grad av knirk. Utover dette registreres det generelt behov for overflatebehandling i flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av kjøkkenet måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bevegelse i bjelkelagene over det som er forventbart. Det kan på bakgrunn av dette ikke utelukkes underliggende problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas ytterligere og grundigere undersøkelser, for å stadfeste årsak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet tre ildsteder til pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

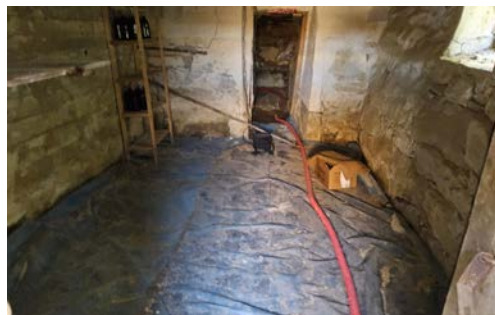
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat settes for en ytterligere undersøkelse, og ikke for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har nådd en høy alder og enkelte dører bærer preg av dette. Enkelte dører tar også i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte overflater. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av badet, er det ukjent om alle våte soner på vegger er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon.

Hvis dette ikke foreligger må det utføres grundigere undersøkelser.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent utførelse og type tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen. Om det ikke foreligger, bør det utføres grundigere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er av tømmer. Overflatesøk viser ikke unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ser ut til at det ikke er benyttet tettesjikt i alle våte soner på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for tiltak men overflatene bør holdes under jevnlig oppsyn.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er av tømmer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og har slitasje over det som er forventbart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke dette avviket må innredningen skiftes. Det bemerkes likevel at det ikke er umiddelbare behov for utskifting.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

1 TG 2 Varmepumpe

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Basseng

Glassfiberbassenget ble etablert i 2021. Tekniske installasjoner er plassert i en nedfelt brønn under spaltegulvet, og inkluderer nødvendige komponenter for drift og vedlikehold. Oppvarming skjer via en luft-til-vann-varmepumpe montert ved husveggen, tilknyttet bassengsystemet.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 Ukjent.
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 enkelte arbeider i boligen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
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. Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1835.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist synlig fukt i kjelleren. Dette tyder på at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Der må foretas nærmere undersøkelser før eventuelle tiltak kan vurderes.



TG 0 Terrengforhold

Terrengen boligen er etablert i er nokså flatt terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

DRENGESTUE

Byggeår

1850

Kommentar

Tidligere salgsoppgave

Anvendelse

Bolig

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Det registreres mosegroing på taket.

Konsekvens/tiltak

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

Som et strakstiltak må taket renses for mose.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort og hvitt lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

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

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kledningen har en betydelig grad av råte, og vannbrett har stedvis løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes større oppgradering av fasader i tiden som kommer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en utvidet byggtknisk kontroll av loftets konstruksjon for å vurdere behov for forebyggende vedlikehold.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

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:

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terskelen på døren er værslitt og døren tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte terskel og justere døren.

Tilstandsrapport

! TG 1 Terrasse

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 5m².

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 20mm, og 10mm over en avstand på 2 meter.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres knirk i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

! TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres overflateslitasje på innvendige dører. Låsebeslag mangler på dør til badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene må overflatebehandles, og det må monteres låsebeslag på døren til badet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Badet har vinylfliser på badet og våtromstapet på innvendige vegger. Innvendig tak har himlingsplater. Det er utstyrt med toalett, servantskap og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Sluket er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjort en overflateoppgradering av rommet i nyere tid, men dette er ikke en fagmessig oppgradering.

Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som idag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må 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.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er av tømmer.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med gassbluss og komfyr.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk skjult/åpent anlegg med automatsikringer.

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 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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. Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.



TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. 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

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

Bygninger på eiendommen

Låve

**Anvendelse****Byggeår**

1939

Kommentar

Tidligere salgsoppgave

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Låven er oppført i 1939 med trekonstruksjoner, og byggemetoden som er benyttet er typisk for den tidsperioden. Konstruksjonen reflekterer datidens byggetekniske standarder og materialvalg, og det må påregnes at enkelte løsninger avviker fra dagens krav og praksis.

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

Drivhus

**Anvendelse**

Drivhus

Byggeår

2021

Kommentar

Tidligere salgsoppgave

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Drivhuset er oppført i 2021 og består av moderne konstruksjoner tilpasset formålet. Det er bygget med materialer og metoder som er i tråd med gjeldende byggeskikk og tekniske krav på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen fremstår som nyere, og det forventes at teknisk tilstand og funksjonalitet er i samsvar med alderen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

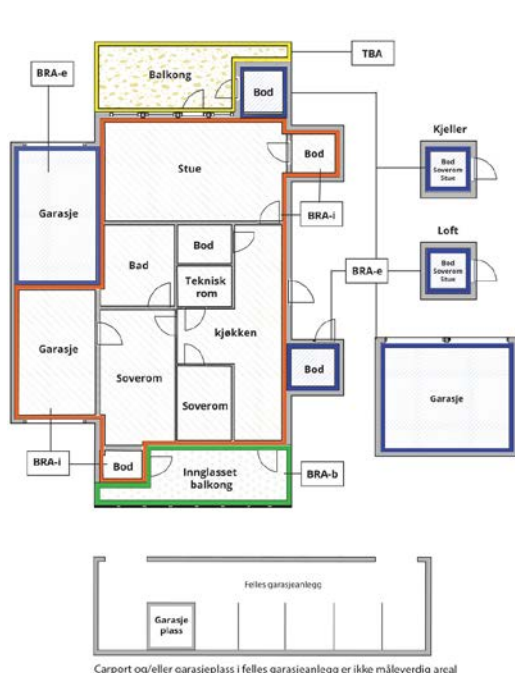
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		367		367	
2. Etasje		284		284	
3. Etasje		57		57	13
Kjeller		160		160	
SUM		868			13
SUM BRA	868				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, Verksted, Lagringsrom	
2. Etasje		Lagringsrom	
3. Etasje		Loft	
Kjeller		Lagringsrom	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Bygningen har kompleks og uregelmessig karakter, slik at det er umulig å utføre en nøyaktig totalmåling. På grunn av dens uvanlige utforming, måtte hvert enkelt rom måles separat, og deretter ble de individuelle målingene summert for å anslå bygningens totale størrelse. Denne fremgangsmåten gir en indikasjon, men den fanger ikke opp hele bygningens intrikate detaljer og variasjoner i form. Hvis areal er viktig anbefales det utført en 3d-scanning av bygningen.

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	113			113	
2. Etasje	104			104	14
Loft	22			22	
SUM	239				14
SUM BRA	239				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Hall, Bad, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2. Etasje	Bad, Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Soverom 3, Soverom 4		
Loft	Lagerrom		

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Drengestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	44			44	5
SUM	44				5
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Entré		

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Låve	0	868
Drivhus	0	19
Våningshus	217	22
Drengestue	44	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Benedikt Philipp Wetzel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	70	57		0	5118.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ålborgvegen 54

Hjemmelshaver

Wetzel Benedikt Philipp, Wetzel Jeanette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Eidsvoll kommune, med adkomst fra Ålborgvegen. Området har spredt boligbebyggelse og fremstår som rolig og lite trafikkert. Det er kort avstand til lokale servicetilbud, skole og barnehage. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i nærområdet, med bussforbindelser til Eidsvoll sentrum og omkringliggende områder. Tomten har tilknytning til offentlig vei, vann og avløp.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og landbruksbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

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.

Opplysninger gitt av eier

Kårboligen er innvendig overflateoppusset.
Bygget en hønsegård og en kompost berge.

Opplysninger fra tidligere salgsoppgave:

2020: Ny skigard rundt eiendommen.
2021: Minirensanlegg - erstattet gammel septiktank.
2021: Etablert svømmebasseng.
2020: Oppført drivhus.
2021: Montert snøfangere på låvetak.
2021: Etablert garasjedel i låve med nytt betonggulv og elektrisk port.
2021: Renoverte gang/hall i hovedhus.
2022: Hovedhus malt utvendig.
2019: Renoverte/nytt bad i hovedhus.
2022: Ny varmtvannsbereder i hovedhus.
2022: Betongsåle til inngangsparti hovedhus.
2022: Montert tesla elbillader i låve.
2017: Etablert isolert verkstedrom i låve.
2017: Etablert rom for høner i låve.
2021: Bygget ny kjellerlem.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med 3 vedovner.
Det er varmekabler på begge bad og i gangen.
Utover dette er det montert elektriske panelovner.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
11 500 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025	Oversendt per. e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	26.08.2025	Oversendt kunde i forkant av befaringen	Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	26.08.2025		Eksisterer Ikke	1	Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse	26.08.2025		Eksisterer Ikke	1	Nei
Eier	26.08.2025	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QC2104>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250155	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benedikt Philipp Wetzel	Jeanette Wetzel
Gateadresse	
Ålborgvegen 54	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1208250155

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tilkobling av nytt dusjkabinett og servant på badet i kårboligen
Arbeid utført av	E&H rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet og montert ny varmtvannstank på badet i kårbolig

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er fukt i kjelleren på hovedhuset, men det har vært slik i mange år ref. tidligere eier. Vi har ikke opplevd problemer knyttet til dette i vårt eie.
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lite utvendig tilbygg ved kjøkkeninngang på hovedhuset: Ved styrtregn kan det komme noe regn inn på ytterkledningkledningen i overgangen mellom taket på tilbygget og kledning/vegg.
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det foreligger et pålegg om etablering av en ekstra feieluke i hovedhuset. Dette vil ordnes av oss før overtakelse av ny eier.
-------------	--

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Huset har skjevhet i gulv pga alder
-------------	-------------------------------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus i skapet under kjøkkenvasken har vært observert i overgangen høst/vinter
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ufaglært: Montert opp nye lamper og noen nye ledninger og stikkontakter i forbindelse med oppussing i kårbolig. Koblet opp nye taklamper i kjøkken og stue i hovedhus. Faglært: Byttet termostat på bad i 2. etg og byttet ventilasjonsvifte på loft i tilknytning til samme bad.
Arbeid utført av	Sigvartsen elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tesla lader i garasjen i låven

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppussing/oppgradering av kårboligen er i stor grad gjort via egeninnsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kårboligen har vært utleid i vårt eie

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1208250155

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250155

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedikt Philipp Wetzel	4ee7df2ef9b19984197526 a00779a610447db70c	28.08.2025 13:16:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Wetzel	5f546a8347c26f5a60c59 b598e4f052496178ffe	27.08.2025 12:37:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1208250155

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



ØVRE ROMERIKE
**BRANN OG
REDNING**

JEANETTE WETZEL
Ålborgvegen 56
2080 EIDSVOLL

Saksnummer	25/11385
Dokumentdato	05.11.2025
Kontrolldato	05.11.2025
Saksbehandler	Daniel Österberg
Gnr/bnr.	70/57
Adresse	Ålborgvegen 56
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport uten avvik

Adresse: Ålborgvegen 56, bruksenhet H0101, 2080 EIDSVOLL **Gbnr:** 70/57

Øvre Romerike brann og redning gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 05.11.2025 i din bolig. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for din brannsikkerhet. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom eller bygning er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

I tråd med forskrift om brannforebygging er Øvre Romerike brann og redning IKS sine lovpålagte tjenester om boligtilsyn og feiling risikobasert. Det betyr at vi bestemmer frekvens på tilsyn og feiling, ut fra kriterier som type skorstein, ildsted, fyringsmønster og sotmengde.

Disse var til stede ved tilsynet:

For eier:
BENEDIKT PHILIPP WETZEL
Fra brannvesenet:
Daniel Österberg

Tilsynet avsluttes

Det ble under denne gangs tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig. Denne gangs tilsynet er herved formelt avsluttet.

Status

Rapporten inneholder anmerkninger eller andre forhold som ble påpekt under vårt besøk. Anmerkninger er forhold som vi mener er nødvendig å påpeke, som ikke er avvik, men som bør følges opp.

Vi opplyser om at dette ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten.

Anmerkning 1

Ved tilsynet ble det observert at teglskorsteinen er innkledd på østlig side på 1 og 2 etasje, slik at denne siden ikke kunne inspiseres med hensyn til eventuelle sprekkdannelser. Regelverket krever at alle fire sider av skorsteinen skal være synlige for inspeksjon, og det er ikke tillatt med kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten.

Det antas at det er etablert brannmur mellom skorsteinen og tilstøtende tømmervegg, hvilket kan innebære at avstandskravet på minimum 230 mm fra det indre røykløpet til brennbart materiale er ivaretatt. Dette kunne imidlertid ikke verifiseres visuelt på grunn av manglende tilgang til den innkledd siden.

Det er gjort en helhetsvurdering basert på tilgjengelige observasjoner og skorsteinens generelle tilstand. Full tilgang til den skjulte siden ville krevd omfattende tiltak.

ORBRANN.NO

Post-/besøksadresse
Energivegen 4A
2069 Jessheim

Kontakt:
Forebyggende@orbrann.no
+47 478 84 300

Org. nr.
NO 987 61 5516 MVA

Side 1 av 2

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med Øvre Romerike brann og redning IKS på telefon 478 84 300 eller epost: forebyggende@orbrann.no.
Husk å merke epost med saksnummer 25/11385.

Med hilsen

Øvre Romerike brann og redning

Daniel Österberg

Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Nabolagsprofil

Ålborgvegen 54

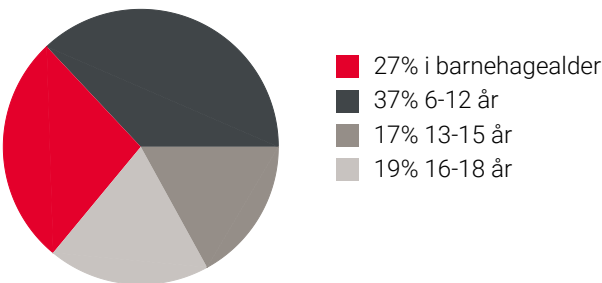
Offentlig transport

🚶 Sneisrud Linje 432	7 min 🚶 0.6 km
🚆 Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	4 min 🚆 3 km
✈ Oslo Gardermoen	23 min 🚆

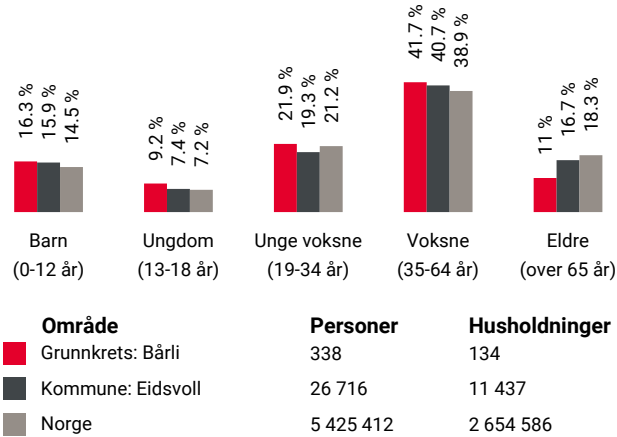
Skoler

Steinerskolen på Eidsvoll (1-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	3 min 🚶 2.9 km
Ås skole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	4 min 🚶 3.4 km
Vilberg skole (1-7 kl.) 370 elever, 21 klasser	7 min 🚶 4.6 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 390 elever, 18 klasser	8 min 🚶 5 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	11 min 🚶 8.3 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	9 min 🚶 5.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	24 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

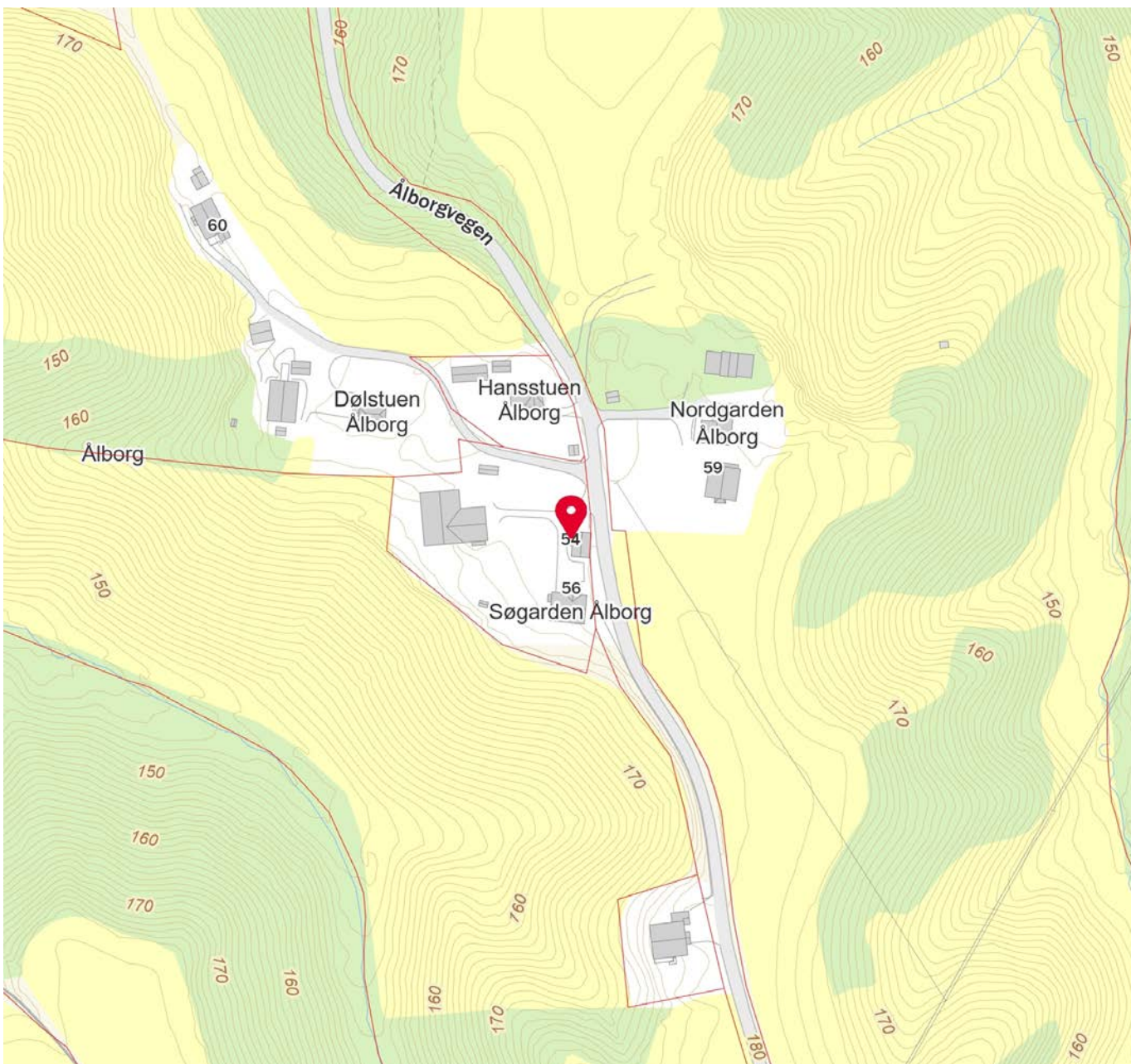
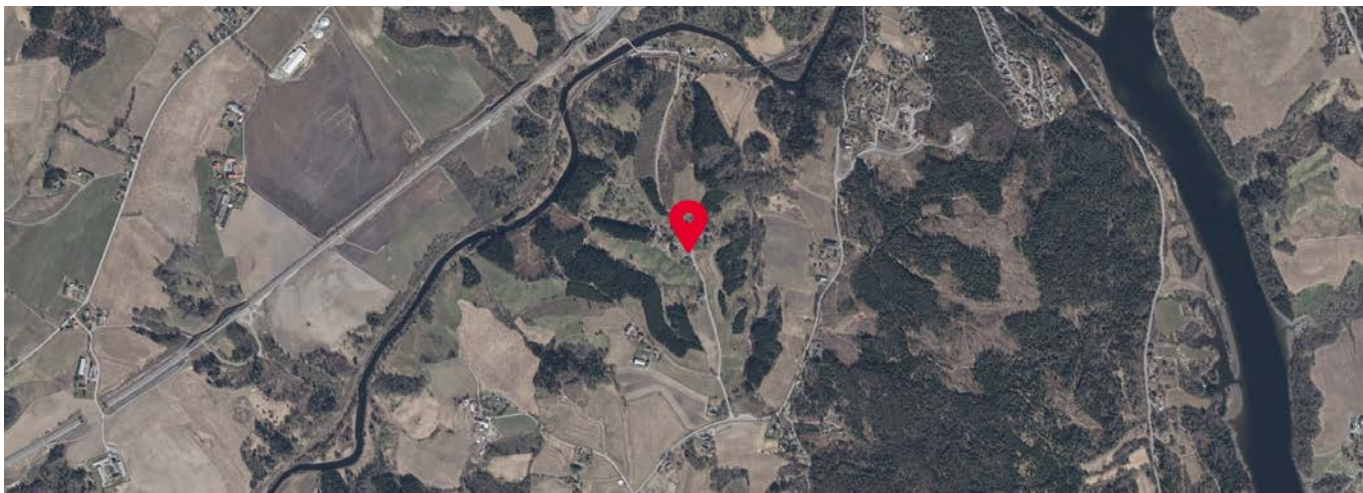
Hoppensprett Camilla aktivitetsbgh. (1-5 ...)	3 min 🚶 37 barn 2.1 km
Mork barnehage (1-5 år)	4 min 🚶 100 barn 2.7 km
Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år)	7 min 🚶 47 barn 5.1 km

Dagligvare

Coop Extra Hammerås PostNord	5 min 🚶 3.8 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 4 km

Sport

🏀 Finstad skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 2.9 km
🏀 Finstadbanen ballbane Fotball	3 min 🚶 3 km
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	6 min 🚶
🏊 MOVA Eidsvoll	9 min 🚶





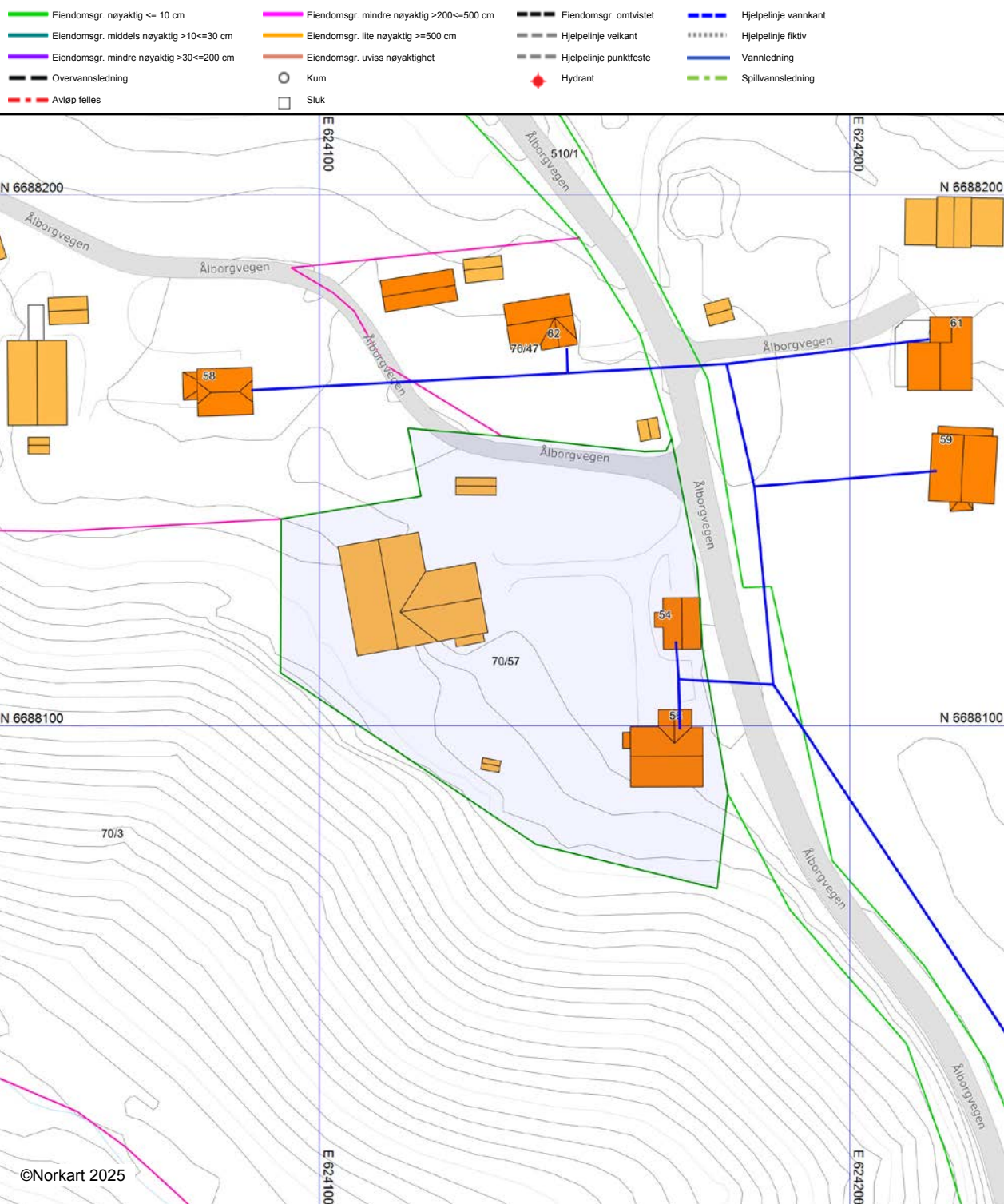
Eidsvoll kommune

Grunnkart

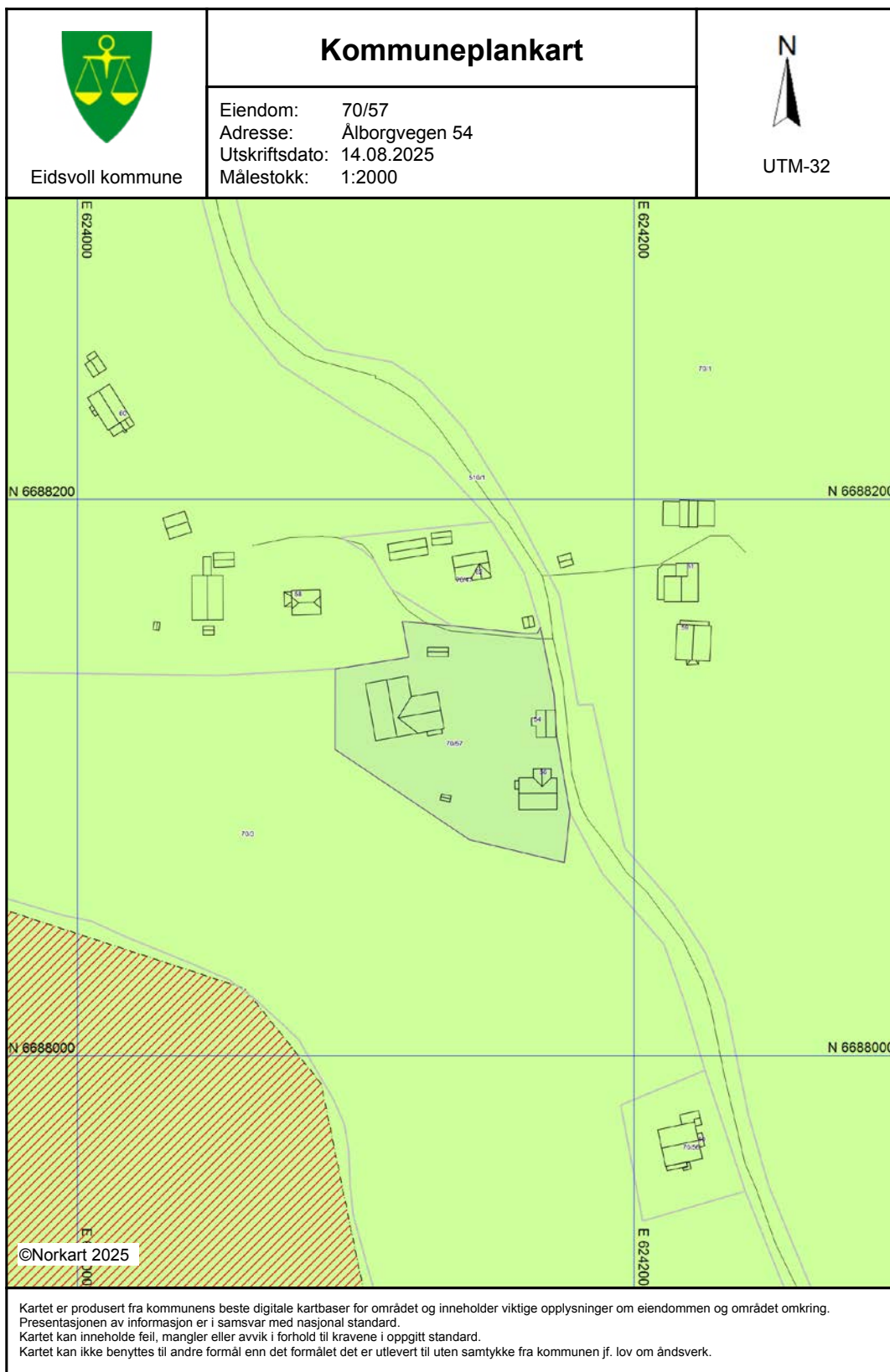
Eiendom: 70/57
Adresse: Ålborgvegen 54
Dato: 14.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgre. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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 gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

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.

www.aurskog-sparebank.no

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

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



Aurskog
SPAREBANK

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ålborgvegen 54 og 56
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Breen

Telefon: 932 24 504
E-post: tommy.breen@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre