

# PROAKTIV

## Innholdsrik familiebolig

I en av byens mest  
attraktive områder.

STATSRÅDVEGEN 20



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# EIDSVOLL

STOR & INNHOLDSRIK FAMILIEBOLIG I BARNEVENNLIGE  
OMGIVELSER! 6 SOV/2 BAD - KJELLER M/EGEN INNGANG - GARASJE -  
HAGE - PEIS

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Statsrådvegen 20, 2074  
EIDSVOLL VERK

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 123, bnr. 37, i Eidsvoll  
kommune

**Prisantydning:** 5.790.000,-

**Omkostninger:** 163.740,-

**Totalpris:** 5.953.740,-

**Kommunale avgifter:** 17.036,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1967

**Rom/soverom:** 8/6

**BRA:** 271 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 223 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Eiendommen  
disponerer en praktisk dobbelgarasje  
oppført i 1983 med god plass til parkering  
av to biler samt ekstra lagringsmuligheter.

**Tomt:** 1107.9 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: undefined.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
56	138	142	147
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
192			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Briskeby

### Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

### Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

**Tlf.:** 22 24 44 00

**E-post:** cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!

# EIDSVOLL

*Kommune: Eidsvoll / Område: Eidsvoll*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Velkommen til Statsrådvegen 20 - en stor og innholdsrik familiebolig med attraktiv beliggenhet i rolige og svært barnevennlige omgivelser. Her bor man i et etablert område med lite gjennomgangstrafikk, omgitt av natur, lekeområder og gode oppvekstvilkår. Beliggenheten kombinerer trygghet og landlig ro med nærhet til et bredt servicetilbud, skoler, fritidsaktiviteter og svært gode pendlermuligheter. Dette er et område som passer perfekt for familier som ønsker god plass både inne og ute, samtidig som hverdagslogistikken blir enkel.

Boligen ligger gunstig plassert i Eidsvoll med enkel tilgang til flere sentrale knutepunkt på Øvre Romerike. Fra eiendommen er det kort vei til både Jessheim, Lillestrøm, Oslo Lufthavn Gardermoen og Oslo sentrum. Jessheim nås på omtrent 15-20 minutter med bil, mens Gardermoen ligger rundt 10-15 minutter unna. Via E6 og gode togforbindelser i området er det svært

## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Statsrådvegen Linje 432	2 min 🚶 0.2 km
🚗	Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	14 min 🚶 1.3 km
✈️	Oslo Gardermoen	20 min 🚗

## DAGLIGVARE

	Kiwi Råholthallen	16 min 🚶
	Rema 1000 Råholt PostNord	17 min 🚶 1.5 km

## VARER/TJENESTER

📧	AMFI Eidsvoll	20 min 🚶
🏪	Apotek 1 Eidsvoll Verk	17 min 🚶

## SPORT

⚽	Råholt ungdomsskole Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	14 min 🚶 1.2 km
⚽	Eidvoll Verk skole - delanlegg friidrett Friidrett	15 min 🚶 1.3 km
🏊	MOVA Eidsvoll	20 min 🚶
🏊	Fitnesspoint Råholt	22 min 🚶

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gode pendlermuligheter mot både Oslo og Lillestrøm. Oslo sentrum kan nås på rundt 40-50 minutter, noe som gjør området attraktivt også for pendlere som ønsker å kombinere en roligere hverdag med sentral tilgjengelighet.

For barnefamilier er dette et område med et godt og variert tilbud innen skole og oppvekst. Flere barnehager finnes i nærområdet, både kommunale og private alternativer i Eidsvoll og Råholtområdet. Blant nærliggende tilbud finner

## Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

man blant annet Bønsmoen barnehage samt flere etablerte barnehager i området. Dette gir gode valgmuligheter og korte avstander i hverdagen.

Skoleløpet er godt ivaretatt med flere skoler i området. Nærliggende barneskoler inkluderer blant annet Råholt skole og Vilberg skole, mens ungdomsskoleelever har tilgang til Råholt ungdomsskole og Vilberg ungdomsskole avhengig av skolekrets. For videregående opplæring ligger både Eidsvoll videregående skole og Jessheim videregående skole innen komfortabel avstand. Dette gjør at hele utdanningsløpet er godt tilrettelagt fra tidlige barneår og frem til videregående nivå.

For aktive barn og ungdom finnes et bredt spekter av fritidstilbud. Eidsvoll og Råholt har et aktivt idrettsmiljø med tilbud innen fotball, håndball, ski, turn, friidrett og andre organiserte aktiviteter. Flere idrettsanlegg, fotballbaner og aktivitetsområder ligger i kort avstand fra boligen. I tillegg finnes kulturskole, bibliotek og ulike fritidstilbud som gir gode muligheter for både aktivitet og sosialt fellesskap.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med flere butikker i kort kjøreavstand. I nærområdet finnes blant annet Kiwi, Rema

1000, Coop Extra og Spar, samt et bredt utvalg servicetilbud på Råholt. Amfi Eidsvoll og omkringliggende handelsområder tilbyr ytterligere butikker, serveringssteder og ulike servicetjenester. For søndagsåpne alternativer finnes mindre nærbutikker og kiosker i regionen, og post i butikk er tilgjengelig gjennom flere dagligvareforretninger i nærområdet.

Nærheten til natur og rekreasjonsområder gjør det enkelt å ta del i et aktivt friluftsliv året rundt. Området byr på gode turmuligheter, skogsområder, sykkelmuligheter og flotte omgivelser for både store og små. Her ligger forholdene godt til rette for lek, aktivitet og naturopplevelser gjennom alle årstider.

Statsrådvegen 20 tilbyr en attraktiv kombinasjon av familievennlige omgivelser, gode oppvekstvilkår og enkel tilgang til sentrale arbeidsområder som Jessheim, Lillestrøm, Gardermoen og Oslo. Med kort vei til skoler, barnehager, fritidstilbud, butikker og naturopplevelser ligger alt til rette for

### SKOLER

Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 220 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	4 min 1.9 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	15 min 1.4 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	19 min 12.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min

### BARNEHAGER

Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	18 min 1.6 km
Øvre Romerike Steinerbarnehage Veslebr... 31 barn	19 min 1.8 km
Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	21 min 1.9 km

en trygg, aktiv og praktisk familiehverdag. Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av landlig ro og sentral tilgjengelighet.

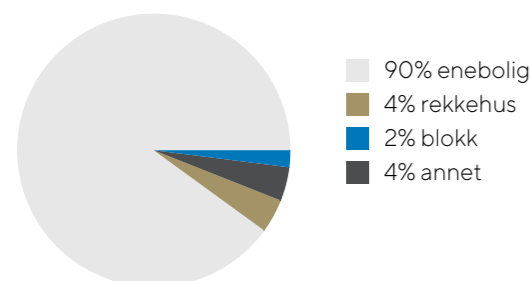
#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av etablert småhusbebyggelse med eneboliger, familieboliger og enkelte tomannsboliger. Bebyggelsen er variert og preges av romslige eiendommer, grønne omgivelser og et rolig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk. Dette er et attraktivt område som særlig appellerer til barnefamilier og de som ønsker en kombinasjon av landlige omgivelser og nærhet til sentrale servicetilbud.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL STATSRÅDVEGEN 20

Vi starter utendørs – boligen er omringet av solrike upeplasser og hagen er pent opparbeidet med plen og prydbusker.

## Parkering

Eiendommen disponerer en praktisk dobbelgarasje oppført i 1983 med god plass til parkering av to biler samt ekstra lagringsmuligheter. Garasjen er utstyrt med elektrisk leddport, strøm, belysning og stikkontakter, noe som gir en funksjonell løsning både til parkering, oppbevaring og hobbybruk. I tillegg finnes romslig gårdsplass med ytterligere parkeringsmuligheter for familie og besøkende. Videre finnes det flere utvendige biloppstillingsplasser på eiendommen.

## Tomtestørrelse

1107 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet og fremstår som romslig, solrik og familievennlig med gode bruksmuligheter for både lek, aktivitet og avslapning. Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng med et øvre og nedre nivå som gir en praktisk og variert uteplass. Store grøntarealer med plen gir rikelig med plass til trampoline, ballspill og øvrige familieaktiviteter, samtidig som tomten oppleves skjermet og innbydende.

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 26 m<sup>2</sup> som danner en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til flere sittegrupper, spiseplass og sosiale sammenkomster med familie og venner. I tillegg finnes en lun og overbygd uteplass med belegningsstein på ca. 20 m<sup>2</sup> som gir gode soner for skjermet utekos uavhengig av værforhold. Ved inngangspartiet er det også en terrasse på ca. 4,5 m<sup>2</sup>.

Tomten er beplantet med plen, hekk og variert vegetasjon som

bidrar til et grønt og trivelig preg. Eiendommen har gode solforhold og byr på fine uteområder for både store og små. Dobbeltgarasje samt romslig gårdsplass gir gode parkeringsmuligheter og praktisk adkomst. Totalt fremstår eiendommen som en innholdsrik og svært funksjonell familietomt med gode kvaliteter året rundt.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrer og W-takstoler. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Datert 1985/1984. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. Datert 1999. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i soverom(1 Etasje). Datert 2012. Vindu med 3-lags glass i trekarmer i et soverom i kjeller. Datert 2020. Malt glatt ytterdør med 3-lags glass. Datert 2014. Heve-/skyvedør med 3-lags glass i trekarmer. Datert 2013.

Innvendig:

Gulv: Parkett, laminat, belegg, fliser og malt betonggulv. Vegger: Panel, malte flater, Mdf plater og fliser. Himling: Panel, Mdf Panel, himlingsplater og malte flater. Støpt plate og trekonstruksjoner

Lovlighet:





XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse. Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

Rom Under Terreng: Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Hulltagning er foretatt med pigger i svill med høye utslag i bod. Det er registrert opp til 37,2 vektprosent. Det er ved sjekk av boret hull muligens råteskader i lekt/svill. Det er plast mot yttervegg. Hulltagning er foretatt med pigger i svill med høye utslag i kjellerstue. Det er registrert opp til 17,5 vektprosent. Det er plast mot yttervegg.

Andre VVS-installasjoner: Eldre støpejernsluk emd ukjent membranløsninger.

Bad i 1 Etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under dusjkabinett. Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk og mansjett.

Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluk er ikke inspisert, ligger under badekar. Gulvet er tilnærmet i vater

Boligen har fått følgende TG2:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. En mønestein er ikke montert riktig. Ligger over på begge sider.

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Takkonstruksjon/loft: Isolasjonen er presset mot undertaket noe som medfører litt mindre lufting av konstruksjonen på tilbygd del og et par steder på opprinnelig tak.

Vinduer: Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på terrasser. Det er iht Dagens krav langt spenn på overbygd pergola

Innvendige overflater: Flere opprinnelige overflatebehandlede veggflater. Flere fliser i kjellerstue med "bom" (hulrom under flis)

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare skjvhet/svikt i gulvet i gang v/dør til kjeller og i gang mot vindfang.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille. Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:

1 Etasje:

Det er målt opp til 18 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 30 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 15 mm forskjell på 2 meter i gang.

Det er målt opp til 15 mm i rommets ytterkanter.

Kjeller:

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i kjellerstue.

Det er målt opp til 7 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i gang/trapperom.

Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Pipe og ildsted: Det er montert en bæring i stue med anlegg i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

Innvendige trapper: Det mangler rekkverk og håndløper. Trappen er bratt.

Andre innvendige forhold: Sentralstøvsugeren er defekt.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. En bod har sluk men det mangler avrenning fra rørskap. Bod med fordelerstamme til rør i rør har ikke sluk eller system for lekkasjesikring.

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

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Synlig fuktsikring med klemt topplist på deler av boligen. Topplst ligger under belegningsstein og er ikke synlig.

Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Forstøtningsmurer: Det er riss i trapp. Det mangler håndløpet i trappeløpet.

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

Utvendige vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannog avløpsledninger.

Bad i 1 etasje - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Baderomsgulvet er tilnærmet i vater.

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgspoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen (befaringsdato: Mandag, 18. mai 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper





oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
JA, faglært: Rørlegger og elektrikerarbeid. 2013.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
JA, faglært: Bytting av flere vinduer og skyvedør. 2024

8 Er det utført arbeid med drenering?  
JA, faglært: Full drenering rundt hus. Over 30 år siden.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
JA, faglært: Påbygg av kjeller og hovedetasje. 1997.



























20













# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

1. etasje: Entré/vindfang, gang, stue med spiseplass, kjøkken, bad og fire soverom samt utgang til terrasse og uteområder.

Kjeller: Egen inngang med entré, gang/trapperom, romslig kjellerstue, ett soverom, vaskerom/bad samt flere boder med gode oppbevaringsmuligheter.

## Areal

Enebolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 109 kvm

Total BRA: 109 kvm

1. etasje

BRA-i: 114 kvm

Total BRA: 114 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 50 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 48 kvm

Total BRA: 48 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra

faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Denne innholdsrike familieboligen byr på en gjennomtenkt planløsning med store oppholdsrom, hele fem soverom fordelt over to plan, flere gode oppbevaringsmuligheter og flotte uteområder som innbyr til både lek og sosialt samvær. Her får familien god plass til å vokse, med en romslig hovedetasje som samler de viktigste oppholdsrommene, samtidig som den innholdsrike kjelleren gir ekstra fleksibilitet til både tenåringsavdeling, gjester, hjemmekontor eller hobbyrom. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og trivelig atmosfære gjennom hele boligen.

## Entré

Boligen ønskes velkommen gjennom en lys og praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra får man et hyggelig førsteinntrykk av boligen med en planløsning som gir god flyt videre inn i hjemmet.

## Stue

Stuen utgjør boligens naturlige samlingspunkt og fremstår som et stort og innbydende oppholdsrom med god plass til flere møbleringssoner. Her er det naturlig plass til både sofagruppe og tv-løsning, samtidig som rommets størrelse gjør det enkelt å tilpasse etter familiens behov. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp, mens vedovnen skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjølige dager. Rommet har en åpen og sosial karakter som innbyr til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.



# STUE



## Terrasse og uteområder

Fra stuen er det direkte utgang til boligens romslige terrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til spisegruppe, grill og flere sittegrupper. Eiendommen byr også på en stor, overbygd uteplass som skaper lune soner for lange sommerkvelder og sosialt samvær uavhengig av værforhold. Den store hagen med plenarealer gir svært gode forhold for lek, aktivitet og familiens yngste.

## Spisestue

I tilknytning til stuen er det etablert en naturlig spiseplass med god kapasitet til et større spisebord. Her kan familie og venner samles rundt måltider i hyggelige omgivelser med god kontakt mot øvrige oppholdsrom.

## Kjøkken

Kjøkkenet har en praktisk utforming med profilerte fronter og gode arbeidsflater som gir rom for både matlaging og familieliv. Innredningen har godt med skap og benkeplass, og det er naturlig plass til oppbevaring og daglig bruk. Kjøkkenets plassering gir en fin tilknytning mot oppholdsrommene samtidig som det oppleves som en egen sone.

## Hovedbad

Badet i hovedetasjen ble oppgradert i 2013 og fremstår med en tidløs utførelse. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, speilskap, toalett og dusjløsning. Et funksjonelt og praktisk bad som dekker familiens daglige behov.

## Hovedsoverom

Hovedsoverommet er romslig og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet oppleves lyst og behagelig med fine innredningsmuligheter og god plass til oppbevaring.

## Soverom 2

Et lyst og trivelig rom som passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har gode møbleringsmuligheter og plass til seng, skrivepult og garderobeløsning.

## Soverom 3

Boligens tredje soverom har en god størrelse og passer perfekt som barnerom eller ungdomsrom. Her er det plass til både seng og oppbevaringsmøbler, samtidig som rommet oppleves

lyst og hyggelig.

#### Soverom 4

Dette rommet er også av god størrelse og gir fleksible bruksmuligheter. Enten man har behov for ekstra barnerom, kontor eller hobbyrom, finnes det flere innredningsmuligheter.

Vi beveger oss videre ned i boligens innholdsrike kjelleretasje som tilfører boligen ekstra plass og fleksibilitet. Egen inngang til underetasjen gir flere bruksmuligheter og gjør etasjen godt egnet for større familier med behov for egne soner.

#### Trapperom:

Det første osm møtes oss nede i kjelleren er et romslig trapperom som i dag benyttes som kjellerstue. Her er det god plass til sofa og mediebank, samt supplerende møbler.

#### Kjellerstue og soverom:

Kjellerstuen fremstår som et stort og svært anvendelig oppholdsrom med peisningsapparat som skaper en lun atmosfære. Rommet kan benyttes som tv stue, ungdomsavdeling, soverom, lekerom eller et ekstra oppholdsrom for familien. Dette gir verdifull avlastning i hverdagen og fleksibilitet for ulike livsfaser.

#### Soverom 2:

Videre finner vi ytterligere et soverom som gir ekstra plass til tenåringsgjester eller hjemmekontor. Et rom som tilfører boligen gode bruksmuligheter og ekstra kapasitet.

#### Baderom og vaskerom

I kjelleren finnes et romslig vaskerom med flere funksjoner samlet på ett sted. Her er det opplegg for vaskemaskin, servant, badekar, toalett og gode arbeidsflater som gjør hverdagens praktiske gjøremål enklere.

#### Boder

Boligen har flere disponible boder og gode oppbevaringsrom som gir svært gode lagringsmuligheter. Her er det plass til sesongutstyr, sportsutstyr, verktøy og det familien ellers har behov for gjennom ulike livsfaser. Dette er praktiske arealer som bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

#### Oppvarming

Boligen har flere oppvarmingskilder. Det er installert varmepumpe på Toshiba. Videre finnes vedovn i begge stuer (1 etg og kjeller). I tillegg er det lagt varmekabler i gulv på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

#### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.















# SPISESTUE







# KJØKKEN







# HOVEDBAD





# HOVEDSOVEROM







# SOVEROM II





# SOVEROM III





# SOVEROM IV



# SPISESTUE







# SPISESTUE











# SOVEROM V





# BAD OG VASKEROM







# ØVRIGE ROM







Statsrådvegen 20 2074 Eidsvoll verk  
1. Etasje



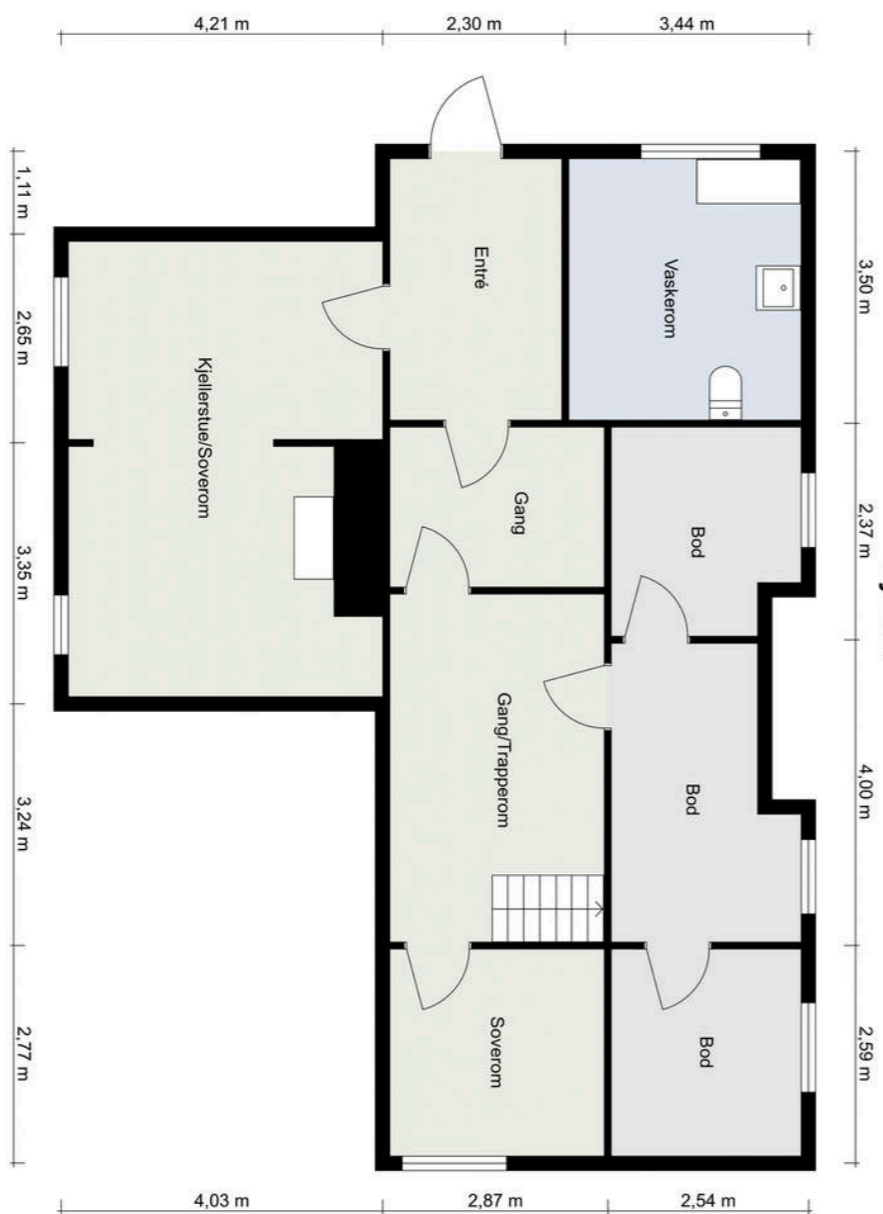
TEGNET AV NORGES TAKST AS  
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.  
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

# PLANTEGNINGER

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

### Statsrådvegen 20 2074 Eidsvoll verk Kjeller



TEGNET AV NORGES TAKSTAS  
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.  
FAKTIISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDEDE.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

907.073,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.628.293,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

17.036,- for 2025

### Eiendomsskatt

4.261,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Info formuesverdi

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

XX  
Videre finnes det ferdigattest på garasjetilbygg, datert 1983.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er

utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/123/37:  
26.04.1968 - Dokumentnr: 2288 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om generende virksomhet  
Bestemmelse om benyttelse

29.07.1966 - Dokumentnr: 3475 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3240 Gnr:123 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 676793 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0237 Gnr:123 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 261079 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3035 Gnr:123 Bnr:37

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplanen. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Torsdag, 21. mai 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

5 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
144 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
145 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
163 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
5 935 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
5 953 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

## Kjerneinformasjon

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### Dødsbo

Det informeres om at boligen er ryddet og rengjort til visning, og ytterligere utvasking vil ikke bli utført ved overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre 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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Sølvi Marie Arnhoff

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 59 900 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 29 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 5 000,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 26 875,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 5 000,00. Sum faste vederlag kr. 79 695.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg fotograf kr 15 900,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 990.

Totale kostnader kr. 99 685.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen

## Kjerneinformasjon

## Kjerneinformasjon

uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
21.5.2026





# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Statsrådvegen 20, 2074 EIDSVOLL VERK  
 EIDSVOLL kommune  
 # gnr. 123, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m<sup>2</sup> BRA-i: 223 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026 Rapportdato: 19.05.2026 Oppdragsnr.: 13438-1722

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund. Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

### Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



## 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 fuktspøk.

### 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, 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, annek, 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 eksemplarfremstilling 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 straffansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1967 med lettklinkerblokker(Leca)- og trekonstruksjoner og tilbygg fra 1994. Bygningen har en normal byggmessig standard med flere byggt tekniske komponenter og overflater fra byggeåret.

Gjennomgang av boligen har avdekket forhold som bemerkes.  
- Vaskerom er nådd betraktet levealder.  
- Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller og saltutslag i kjeller.  
- Høye fuktverdier i borret hull(rom under terreng) i bod.  
- Bæring mot pipeløp.  
- Eldre el anlegg.  
- Retningsavvik.

Boligen er pusset opp med blant annet bad i 1 Etasje(2013), vedovn i 1 Etasje(2017), kjøkken(2008), m.m.

Dobbelgarasje oppført i 1983 med betong gulv, yttervegger i trekonstruksjoner, takkonstruksjon i treverk tekket med takstein, elektrisk leddport, lys, stikkontakt.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima kan være strengere. Opplysninger er gitt av familien.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

### Enebolig - Byggeår: 1967

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
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.

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrer og W-takstoler((tilbygd del) i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Datert 1985/1984. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. Datert 1999. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i soverom(1 Etasje). Datert 2012. Vindu med 3- lags glass i trekarmer i et soverom i kjeller. Datert 2020. Malt glatt ytterdør med 3- lags glass. Datert 2014. Heve-/skyvedør med 3-lags glass i trekarmer. Datert 2013.

Terrasse ved inngangspartiet med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 4,5 m². Rekkverket er målt til ca 79 cm. Utgang fra stue til terrasse med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 26 m². Rekkverket er målt til ca 80 cm. Overbygd uteplass med belegningsstein. Størrelse ca 20 m².

**INNVENDIG** [Gå til side](#)  
Gulv: Parkett, laminat, belegg, fliser og malt betonggulv. Vegger: Panel, malte flater, Mdf plater og fliser. Himling: Panel, Mdf Panel, himlingsplater og malte flater. Støpt plate og trekonstruksjoner.

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stue og peis med innsats i kjellerstue. Sotluke i kjeller.

Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte- og furu dører. Skyvedørgarderobe. Garderobeskap. Sentralstøvsuger.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Familien opplyser om at badet er pusset opp i 2013. Vann- og rørarbeider er utført av fagfolk. Resterende er utført som egeninnsats. Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett og dusjkabinett

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Grunnet alder på vaskerom blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Beskrivelser: Vaskerom med servant, speilskap m/lys, badekar, toalett, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredning fra Sivesind med profilerte eik fronter, laminert benkeplate, oppvaskum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin. Integreerte hvitevarer: keramisk topp, ovn og kjølfrys.

## Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er støppekran i bod. Det er 2 Stk Rørskap dom er plassert i bod.

Avløpsrør av støpejern og plast, synlig. Stakeluke i bod. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg. Sluk i en bod. Varmtvannsbereider er plassert i bod med sluk fra 2007, størrelse 198 l. Luft til luft varmepumpe fra Toshiba.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1990, iflg Familien.

Kjelleryttervegger i lettklinkerblokker(Leca) og støpt dekke.

Forstøtningsmur til adkomst kjeller av lettklinkerblokker. Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng med et øvre og nedre plan.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Kjellerstue/soverom tilfredsstillende ikke dagens krav til rom for varig opphold (lys- og rømningsforhold jfr. plan- og bygningsloven). Info: Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Kjellerstue/soverom og soverom: Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

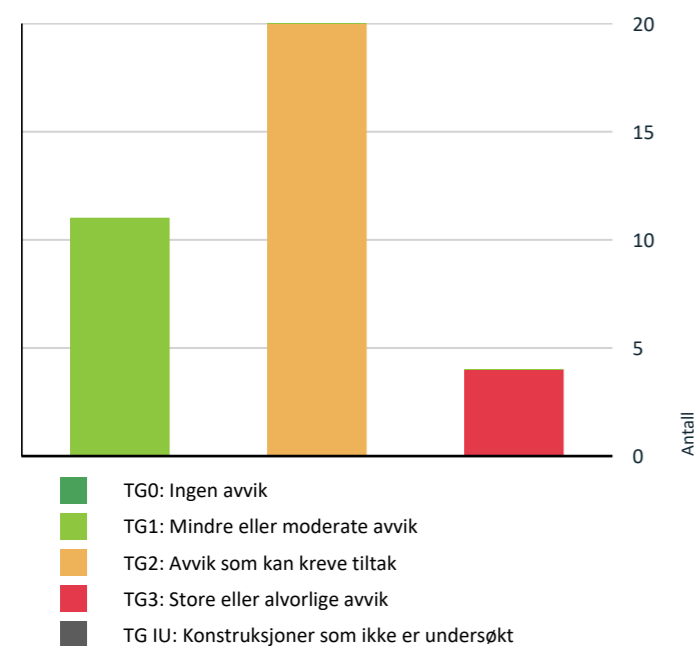
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

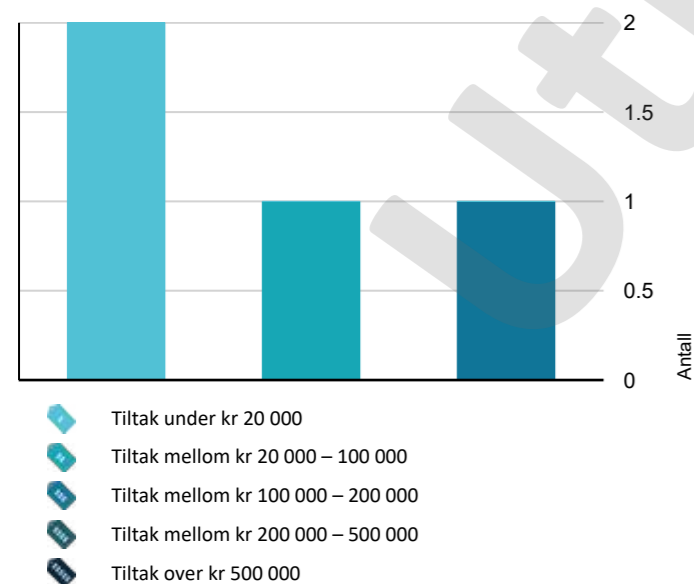
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TO 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TO 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Iflg Familien

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd av familie.

### Tilbygg / modernisering

1994 Tilbygg

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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

En mønestein er ikke montert riktig. Ligger over på begge sider.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales og monterer mønestein korrekt for ikke å vanninnsig.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrer og W-takstoler((tilbygd del) i tre).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonen er presset mot undertaket noe som medfører litt mindre lufting av konstruksjonen på tilbygd del og et par steder på opprinnelig tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering for bedre lufting.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Datert 1985/1984. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. Datert 1999.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

### Vinduer - 1

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i soverom(1 Etasje). Datert 2012. Vindu med 3- lags glass i trekarmer i et soverom i kjeller. Datert 2020.

### Dører

#### Beskrivelse

Malt glatt ytterdør med 3- lags glass. Datert 2014. Heve-/skyvedør med 3-lags glass i trekarmer. Datert 2013.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Terrasse ved inngangspartiet med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 4,5 m<sup>2</sup>. Rekkverket er målt til ca 79 cm. Utgang fra stue til terrasse med tregulv og rekkverk. Størrelse ca 26 m<sup>2</sup>. Rekkverket er målt til ca 80 cm. Overbygd uteplass med belegningsstein. Størrelse ca 20 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på terrasser. Det er iht Dagens krav langt spenn på overbygd pergola

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig. Siden pergola er bygd i 2019 og ikke har svakheter er det ingen grunn til utbedringer. Det bør kontrolleres om vinteren pga Snø.

## INNENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett, laminat, belegg, fliser og malt betonggulv. Vegger: Panel, malte flater, Mdf plater og fliser. Himling: Panel, Mdf Panel, himlingsplater og malte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere opprinnelige overflatebehandlede veggflater. 'Flere fliser i kjellerstue med "bom" (hulrom under flis).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt plate og trekonstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter/svikt i gulvet i gang v/dør til kjeller og i gang mot vindfang.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen: 1 Etasje:

- Det er målt opp til 18 mm forskjell på 2 meter i stue.
- Det er målt opp til 30 mm i rommets ytterkanter.
- Det er målt opp til 15 mm forskjell på 2 meter i gang.
- Det er målt opp til 15 mm i rommets ytterkanter.

Kjeller:

- Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i kjellerstue.
- Det er målt opp til 7 mm i rommets ytterkanter.
- Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i gang/trapperom.
- Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stue og peis med innsats i kjellerstue. Sotluke i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert en bæring i stue med anlegg i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og utbedre bæring på pipeløp Pga Brannfare.



Bæring på pipeløp

## Tilstandsrapport



Peisovn



Sotluke



Peis m/innsats

### TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 37 vektprosent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Hulltagning er foretatt med pigger i svill med høye utslag i bod. Det er registrert opp til 37,2 vektprosent. Det er ved sjekk av boret hull muligens råteskader i lekt/svill. Det er plast mot yttervegg.

Hulltagning er foretatt med pigger i svill med høye utslag i kjellerstue. Det er registrert opp til 17,5 vektprosent. Det er plast mot yttervegg.

#### Info:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller og saltutslag(bod) kjellergulv med fliser, det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales nærmere undersøkelser. Det må påregnes utbedringer om får år.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bod



Kjellerstue

### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk og håndløper. Trappen er bratt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og monterer rekkverk i trappen.



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte- og furu dører.

### TG 2 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Skyvedørgarderobe. Garderobeskap. Sentralstøvsuger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsugeren er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og utføre service på sentralstøvsugeren.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Familien opplyser om at badet er pusset opp i 2013. Vann- og rørarbeider er utført av fagfolk. Resterende er utført som egeninnsats.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson

### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Hvis man fjerner dusjkabinettet vil vinduet bli i dusjzonen. Dette er TG 2. Det vurderes at dusjkabinettet forhindrer skader på vinduet.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjzonen pga Dusjkabinett.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

#### Vurdering av avvik:

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

Baderomsgulvet er tilnærmet i vater.

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under dusjkabinett. Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk og mansjett.

#### Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett og dusjkabinett

### 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventilasjon.

## 1 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

Grunnet alder på vaskerom blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Beskrivelser:

Vaskerom med servant, speilskap m/lys, badekar, toalett, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 1994 Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

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

Sluk er ikke inspisert, ligger under badekar.

Gulvet er tilnærmet i vater.

#### Konsekvens/tiltak

- 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: 100 000 - 200 000

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sivesind med profilerte eik fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn og kjøøl/frys.

Årstall: 2008 Kilde: Kontaktperson

### 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 Kilde: Kontaktperson

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Det er stoppekran i bod.

Det er 2 Stk Rørskap dom er plassert i bod.

#### Vurdering av avvik:

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

En bod har sluk men det mangler avrenning fra rørskap.

Bod med fordelerstamme til rør i rør har ikke sluk eller system for lekkasjesikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved nyinstallering av et produkt som medfører endring på bygningens faste vanninstallasjon, må gulv og bakenforliggende konstruksjoner fuksikres. Dette ivaretas for eksempel ved bruk av automatisk lekkasjestopper.

Det anbefales og monteres lekkasje sikring på et rørskap og avrenning fra begge skap.



Rørskap i bod med sluk uten avrenning.



Stoppekran i bod med sluk.



Rørskap i bod uten lekkasjesikring og avrenning.



Rørskap i bod uten lekkasjesikring og avrenning.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern og plast, synlig. Stakeluke i bod. Lufting av systemet er ikke besikket kommentert av takstmannen. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

#### Vurdering av avvik:

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

Skader på stakeluke.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.

## TG 3 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Sluk i en bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre støpejernsluk emd ukjent membranløsninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å skifte sluket om få år.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i bod med sluk fra 2007, størrelse 198 l.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra Toshiba.

Det opplyses om at det er skiftet varmepumpe i ca 2020.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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.  
1967 Under oppføring av bygningen.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er skiftet termostat på varmekabel til vaskerom i ca 2018, det foreligger ikke samsvarserklæring.

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, brantilløp 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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

# Tilstandsrapport

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?

Ja

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

Ja

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

Ja Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

## Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990, iflg Familien.

Årstall: 1990

Kilde: Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

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

Synlig fuksikring med klemt toppliste på deler av boligen. Toppliste ligger under belegningsstein og er ikke synlig.

### Konsekvens/tiltak

- 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

### Beskrivelse

Kjelleryttervegger i lettklinkerblokker(Leca) og støpt dekke. Utføre kjellervegger er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Årstall: 1967

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendige, men ytterveggen bør kontrolleres jevnlig.

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer til adkomst kjeller av lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i trapp.

Det mangler håndløpet i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstilltak er nødvendig.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Bygningen ligger i tilnærmet flatt terreng med et øvre og nedre plan.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Kjellerstue/soverom tilfredsstill ikke dagens krav til rom for varig opphold (lys- og rømningsforhold jfr. plan- og bygningsloven).

Info:

Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Kjellerstue/soverom og soverom:

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet.

Boligens kjeller er innredet, formell godkjenning foreligger ikke. Ved en eventuell søknad om godkjenning, kan det fra kommunens side bli ilagt pålegg om bygningsmessige endringer for å tilfredsstille byggeforskriftens krav. Boligens arealmessige utnyttelse er ikke vurdert i forhold til eiendommen tillatte utnyttelsesgrad, krav til bilparkering og lignende. Dette må avklares med kommunen ved en eventuell søknad om formell godkjenning av innredet underetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling/lagring.

#### Byggeår

1983

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

#### Beskrivelse

Dobbelgarasje med støpt dekke, saltak tekket med takstein, yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning, leddport, sidedør, vindu med glass i trekramer, strøm og lys.

Det er høydeforskjell på gulvet fra garasje til bod i bakkant.

Dobbelgarasjen er delvis inspisert pga Lagrede gjenstander.

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

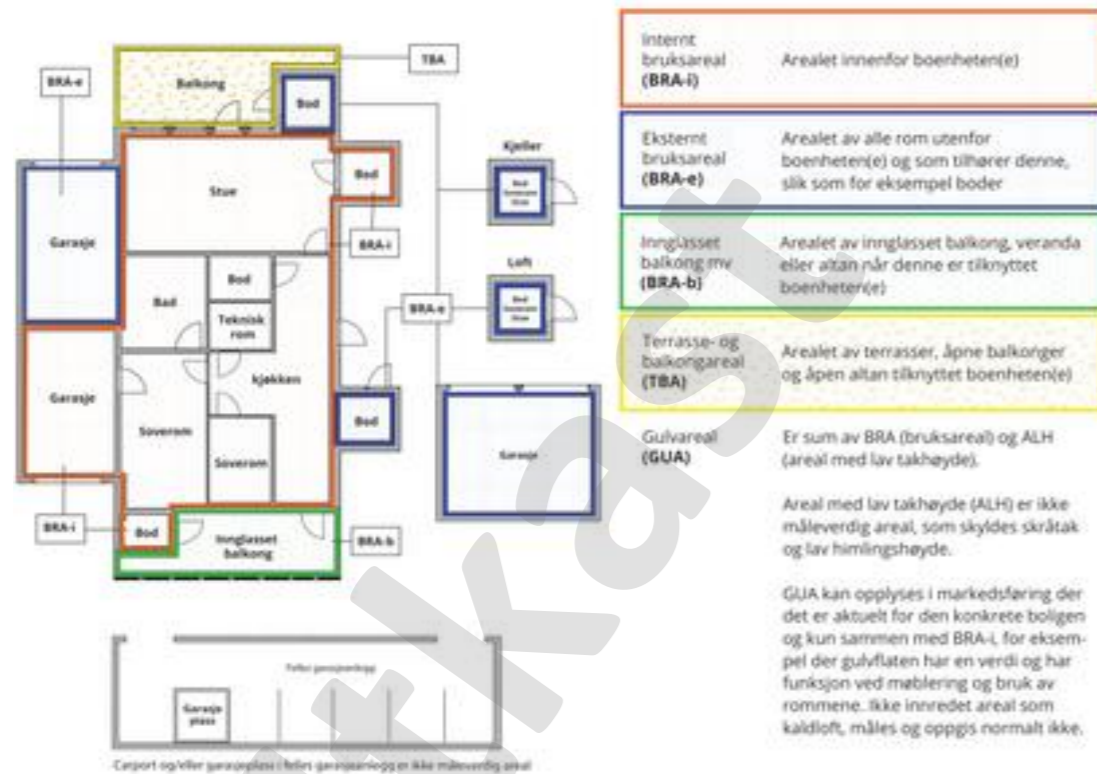
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	114			114	50
Kjeller	109			109	
<b>SUM</b>	<b>223</b>				<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>223</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, spisestue, stue, soverom 3, kjøkken, kott, soverom 4		
Kjeller	Gang/trapperom, soverom, bod, bod 2, bod 3, gang 2, entré, kjellerstue/soverom, vaskerom		

## Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde ca 238 cm(stue). Takhøyde ca 220 cm(kjellerstue), ca 2018 cm(gang).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se beskrivelser under "Opplysninger om eiendommen"

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		48		48	
<b>SUM</b>		<b>48</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>48</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Bod i bakkant utgjør ca 16 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger



Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Tron Bentestuen Eva Petersen	Takstingeniør Familie

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	123	37		0	1107.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Statsrådvegen 20

#### Hjemmelshaver

Boet etter Bent Johnny Larsen



### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

#### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

#### Om tomten

Parkering i dobbelgarasje og på tomten.

Det er 2 Stk lekestuer i forbindelse med hundegård, størrelse ca 5,4 m<sup>2</sup> og 7,2 m<sup>2</sup>.

Hundegård mellom lekestuer, størrelse ca 22 m<sup>2</sup>.

#### Tinglyste/andre forhold

Familien ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen.

Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

#### Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2024:

Maling av takstein.

Overflatebehandlet terrasser og rekkverk.

2023:

Beiset yttervegger.

2020:

Maling av yttervegger.

Vindu i soverom, kjøkken og soverom i kjeller.

Gulv i vindfang.

2019:

Plassbygd pergola.

2018:

Loftsluke.

2017:

Peisovn.

Skyvedør i et soverom.

2016:

Heve/skyvedør til terrasse.

2015:

Etterisolering av soverom.

Laminatgulv i soverom 1 Etasje.

2014:

Etterisolering av kjøkken/stue og malte overflater.

Skyvedør i vindfang.

2013:

Bad 1 Etasje.

Mdf veggplater i vindfang.

2008:

Kjøkken.

2005:

Belegningsstein.

1994:

Påbygg av kjeller, stue og soverom.

1990:

Drenering rundt boligen.



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.05.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Familien		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.11.1967	Ferdigattesten omfatter ikke kjeller.	Gjennomgått		Nei
Sjekkliste(Jøtul) og bekreftelse på utført kontroll og omramming.	17.10.2017		Gjennomgått		Nei

## 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. 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 funksjonssviikt 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 yttertakk 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.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### 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 fuktinnhold 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 slitasjegrade: 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 omsluttede 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.
- Areal 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 ren 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.

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig 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/personvernerklaering/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/>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se

## Tilstandsrapportens avgrensninger

[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Proaktiv Properties AS



# Egenerklæring

Statsrådvegen 20, 2074 EIDSVOLL VERK

21 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Statsrådvegen 20	Statsrådvegen 20	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Arnhoff, Solvi Marie

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger og elektrikerarbeid

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

-

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bytting av flere vinduer og skyvedør

## Kjeller

Side 2



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall  
30+

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Full drenering rundt hus

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
?

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Elektrisitet**

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Side 3



- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**  
1997

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Påbygg av kjeller og hovedetasje

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
?

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**


En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 68506045**

### Egenerklæringskjema

Name: **Sølvi Marie Arnhoff** Date: **2026-05-21**

Identification  
 Sølvi Marie Arnhoff

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
Sølvi Marie Arnhoff      21/05-2026      BankID OIDC  
12:27:31      High

---

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 20.05.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	123	Bruksnr.	37	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Statsrådvegen 20, 2074 EIDSVOLL VERK								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 952,84 kr
Eiendomsskatt	4 261,00 kr
Renovasjon	5 524,00 kr
Vann	5 559,28 kr
<b>Sum</b>	<b>21 297,12 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	943,50 kr
Avfallsbeholder 140 L.	25%	1 STK.	3831.00	1/1	0 %	3 831,00 kr	1 915,50 kr
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	1 200,00 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	33 m <sup>3</sup>	47.00	1/1	0 %	1 551,00 kr	1 551,00 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	33 m <sup>3</sup>	43.24	1/1	0 %	1 426,92 kr	1 426,92 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	68 m <sup>3</sup>	38.00	1/1	0 %	2 583,73 kr	1 291,86 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-32.5 m <sup>3</sup>	47.00	1/1	0 %	-1 527,50 kr	-1 527,50 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-32.5 m <sup>3</sup>	43.24	1/1	0 %	-1 405,30 kr	-1 405,30 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	826,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	152,01 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	33 m <sup>3</sup>	34.00	1/1	0 %	1 122,00 kr	1 122,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	33 m <sup>3</sup>	31.28	1/1	0 %	1 032,24 kr	1 032,24 kr
Forskudd vanngebyr	15%	68 m <sup>3</sup>	26.00	1/1	0 %	1 768,10 kr	884,05 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-32.5 m <sup>3</sup>	34.00	1/1	0 %	-1 105,00 kr	-1 105,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-32.5 m <sup>3</sup>	31.28	1/1	0 %	-1 016,60 kr	-1 016,60 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2124600 prom	1.80	1/1	0 %	3 824,00 kr	1 912,00 kr
<b>Sum</b>						<b>18 327,59 kr</b>	<b>9 202,68 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Attestert kopi av dok.nr. 1968/2288/10  
Attestingstidspunkt 2026-05-20 14:26

Side 1 av 1

Kjøpekontrakt, 16/4.68, stplet her idag med kr.100,-  
Bl. nr. 727b

RICH. ANDVORD  
ETABL. 1865  
Konsesjon gitt 8/10.66.

Avskrift av dagbok nr. 2288/68  
Vedlegg til A-119

## Skjøte

Undertegnede A/S Eidsvoll Tomteselskap

skjøter og overdrar herved til herr Jan R. Larsen født \_\_\_\_\_  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Bøtun født \_\_\_\_\_  
(Datum og årstall)

g.nr. 123 br.nr. 37 av skyld mk. 0,01i Eidsvoll herred<sup>1)</sup>

matr.nr. \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ gate/vei \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_<sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. 9.882,-, kronernitusenåttehundreogåttito00/100  
som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser i henhold til kjøpekontrakt, bl.a. at  
tomten kun kan benyttes til boligbygg og at det ikke tillates  
drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten.

Eidsvoll den 24/3 1968  
Øyvind Dokken (Usteders underskrift) I. Utheim.

Vi/jeg bekrefter herved at Øyvind Dokken og I. Utheim.  
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig  
godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmeidler, eller av to  
vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig  
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-  
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)



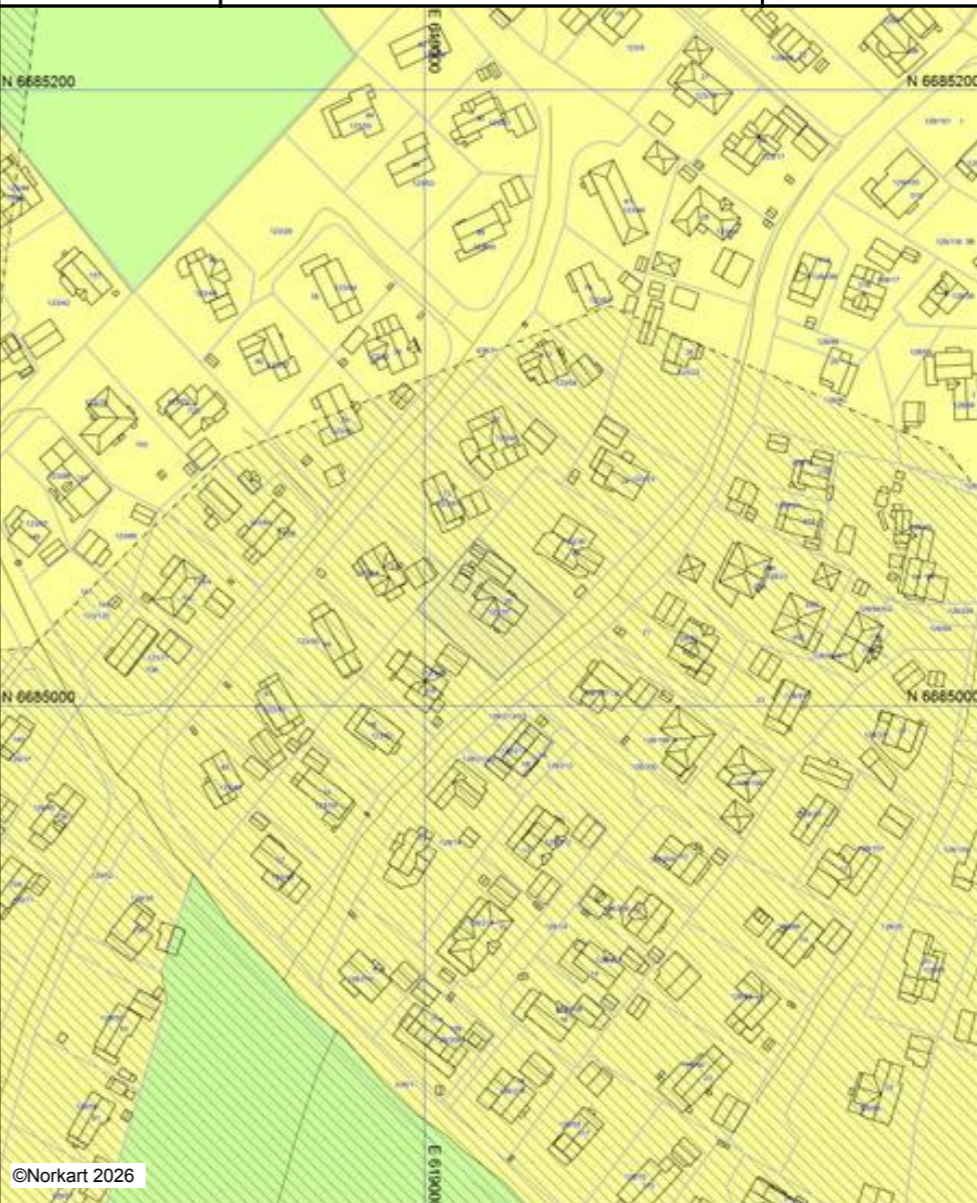
Jeg samtykker herved i skjøtingen.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Til vitterlighet:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.  
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter  
kontraktens opprettelse.

 Eidsvoll kommune	<b>Kommuneplankart</b>	 N UTM-32
	Eiendom: 123/37 Adresse: Statsrådvegen 20 Utskriftsdato: 20.05.2026 Målestokk: 1:2000	
		
<small>©Norkart 2026</small>		
<small>Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.</small>		

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

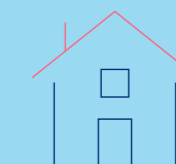
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Statsrådvegen 20, 2074 EIDSVOLL VERK. Gnr. 123, bnr. 37, i Eidsvoll kommune, oppdragsnr.: 1000260062  
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93411602, e-post: cr@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_ Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Caroline Ringså Ask**

Daglig leder / Partner / Megler  
MNEF  
934 11 602  
[cr@proaktiv.no](mailto:cr@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Briskeby**

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, [briskeby@proaktiv.no](mailto:briskeby@proaktiv.no)