

EIDSVOLL

Holstangen 19

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Holstangen 19! Foto: Thor
Øyvind Borgersen, Flytende Film

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 3 900 000,-	2
OMKOSTNING KJØPER	ETASJE
117 490,-	2
TOTALPRIS	BYGGEÅR
4 017 490,-	1900
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
136/189 kvm	G - Oransje
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	1544.5 m² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no
+47 975 26 138



Line Stuve
Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no
+47 482 42 798



Sjarmerende enebolig med stor og pent opparbeidet tomt på 1,5 mål. Rett ved Eidsvoll Stasjon - 35min til Oslo!

Emera Romerike har gleden av å presentere denne flotte, eldre eneboligen oppført i 1900 på en stor og idyllisk tomt. Boligen har masse sjarm men krever oppgradering, så her ligger alt til rette for å gjøre dette til din neste drømmebolig.

Tomten er meget idyllisk og er pent opparbeidet med blant annet steintrapp, prydbusker og flere eldre frukttrær. Her er grunnarbeidet allerede gjort så alt ligger til rette for at du enkelt kan nyte hageidyll i din egen drømmehage! På tomten er det også to uthus som gir gode muligheter for lagring og hobbyer.

Boligen ligger like ved Eidsvoll Stasjon hvor du har 3 avganger i timen til Oslo (ca. 35min) og gangavstand til Sundet (sentrum) hvor du har butikker og skoler i alle trinn.

Velkommen til hyggelig visning!





Overbygget balkong i 2.etasje





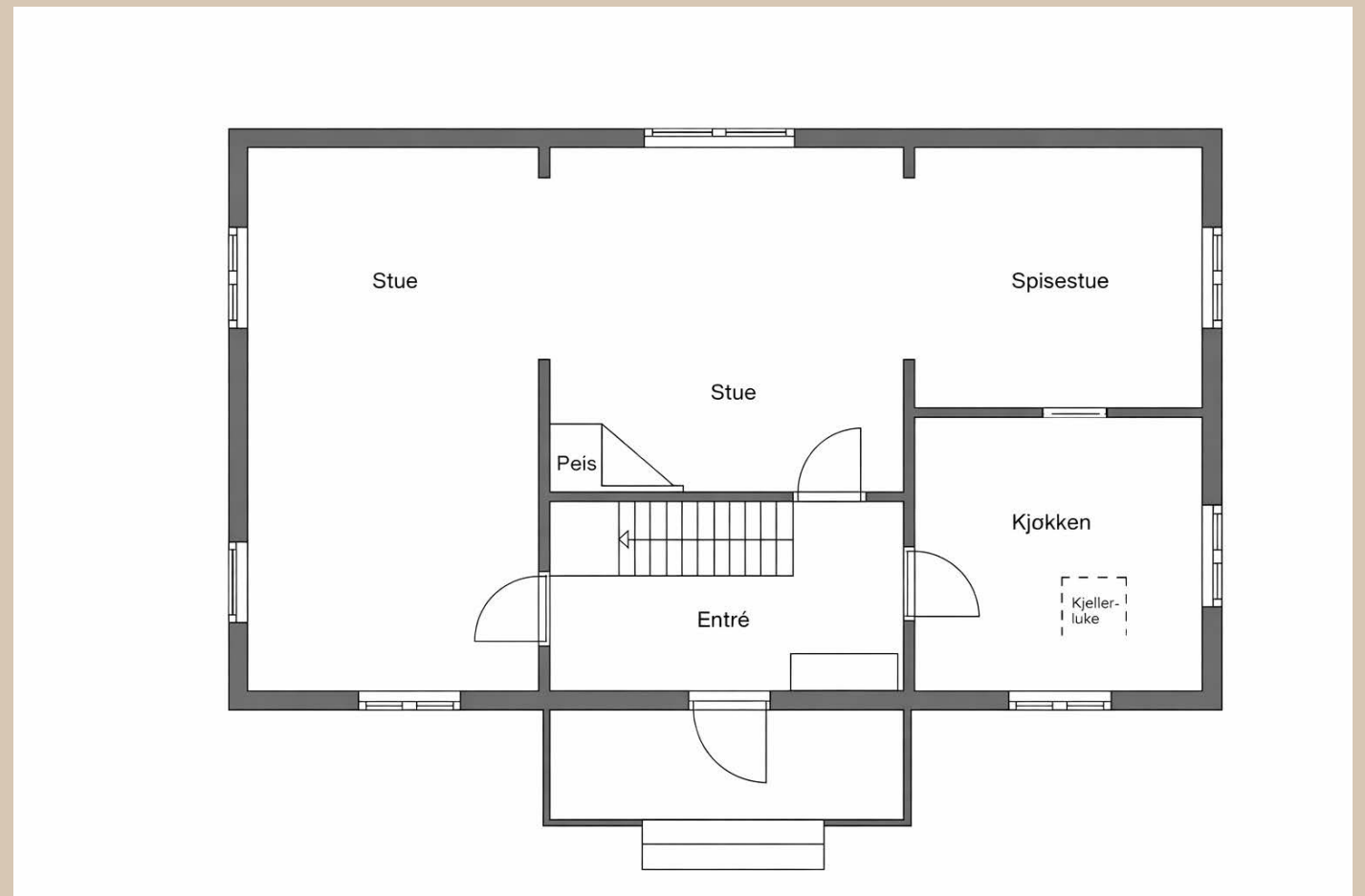






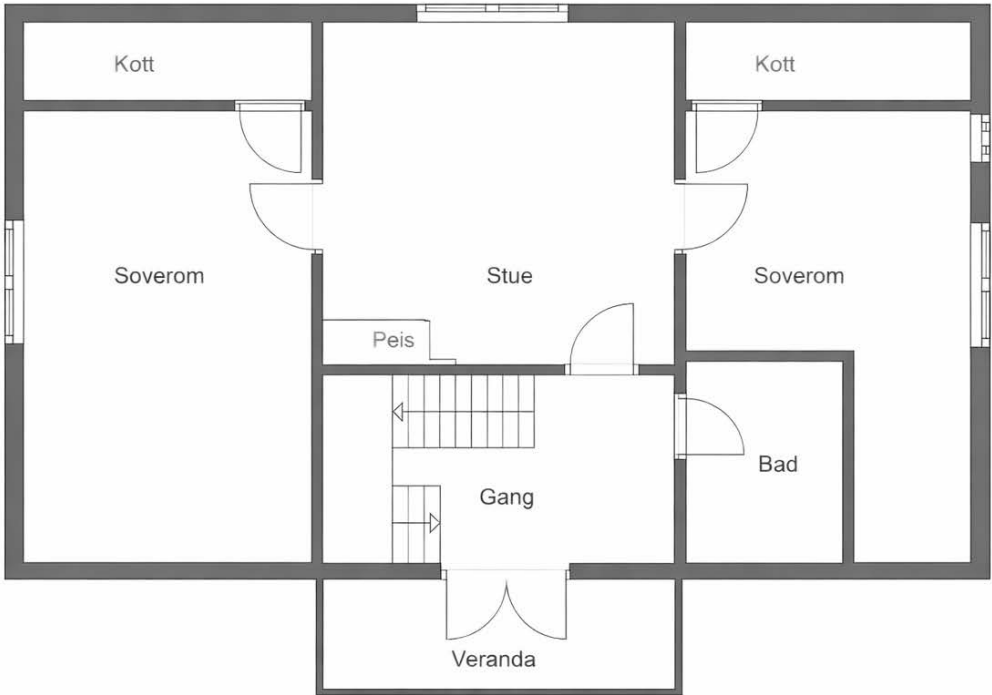


Plantegning



HOLSTANGEN 19

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 900 000

Omkostning kjøper

3 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
18 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
97 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

98 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
117 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 998 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 017 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 017 490

Eiendomsskatt

Kr 5 175,- (2025)

Eidsvoll kommune har innført eiendomsskatt

Kommunale avgifter

Kr 23 000 (2025)

Informasjon: Kommunale avgifter er opplyst som prognose/estimat forutsatt 100 m3 forskudd vann/avløp.

Inkluderer gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Andre kostnader:

Andre utgifter: Utover kommunale avgifter må kjøper påregne kostnader til blant annet bygningsforsikring, tv/ internett og evt. alarm.

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 039 290 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 157 161 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen hare en meget god beliggenhet i et lite og barnevennlig boligfelt like ved Eidsvoll stasjon. Her bor man sentralt og attraktivt med gangavstand til Eidsvoll

stasjon og Sundet, sentrum av Eidsvoll, hvor man finner et rikt utvalg av butikker og servicefasiliteter. Det er i tillegg kort vei til det meste, som f.eks. dagligvarehandel, barnehager og skoler i alle trinn - helt ny barneskole!

Kollektiv transport
Fra boligen er det umiddelbar nærhet/ gangavstand til Eidsvoll stasjon. Fra Eidsvoll stasjon tar det ca. 10 minutter med tog til Oslo lufthavn Gardermoen og ca. 35 minutter til Oslo S og toget har avganger 3 ganger i timen! Fra Eidsvoll stasjon har man i tillegg mange og gode bussforbindelser.

Rekreasjonsområder
Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er kort vei til Mjøsa og idylliske Vorma med gjestehavner og båtforeninger og i vest har Hurdalssjøen flere badeplasser, samt egen småbåthavn med båtslipp, noe som fører til et yrende båt- og badeliv om sommeren. Videre kan Eidsvoll kommune by på Mistberget som ligger 663 moh og er den nest høyeste toppen i Eidsvoll kommune. Mistberget er synlig fra de fleste steder på Romerike. Eidsvoll bygdetun ligger ca. 6 km. unna og byr på en rekke historiske opplevelser, friluftscene, dansegulv og grillmuligheter, i tillegg til seter med landhandel. Eidsvollsbygningen er en opplevelse for alle og byr på et idyllisk parkområde, samt Wergelands hus.

Det er også kort vei til Råholt hvor man har populære Råholt bad, hvor både små og store kan bade, leke og svømme. I tillegg til herlig boblebad både innendørs og utendørs.

Shopping
Dagligvarehandelen gjøres på Coop Prix, Kiwi eller Rema1000 på Eidsvoll. Ytterligere servicetilbud finnes på Sundet og på Råholt finnes også kjøpesenter Amfi Eidsvoll med over 50 butikker.

Avstander med bil:

Råholt ca. 13 min.
Oslo Lufthavn ca. 24 min.
Oslo S ca. 47 min

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. 1,1km
Mork barnehage. 2,2km
Vilberg barnehage. 2,9km

Skoler:
Ås Skole (1-7kl.). 2,9km
Vilberg Skole (1-7kl.). 1,9km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.). 2,7km
Eidsvoll videregående skole. 3km

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen gårds plass

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1544.5 m²

Meget idyllisk, lett skrånende tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantet med prydbusker, frukt og bærtrær. Den er også opparbeidet med steintrapp og singlet parkeringsplass.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

I matrikelrapport fra kommunen er det registrert at eiendommen er bebygd med 1 stk bolig.

Megler har ikke klart å skaffe godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Innhold

Enebolig over 2 plan med stor tomt og 2 uthus.

1.etasje:

Overbygget inngangsparti, entré/gang, stue i flere soner og kjøkken med lem ned til kjeller.

2.etasje:

Trapperom/ gang, stue og to soverom (hvorav det ene er innredet med hybelkjøkken). Praktisk oppbevaringsplass i kott på hver side

Areal

BRA - i: 136 m²

BRA - e: 53 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 189 m²

TBA: 14 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bolighus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Entré m/trapp, kjøkken, spisestue, stue,

tv-stue, peisstue

2. etasje

BRA-i: 59 m² Gang m/utg til overbygget balkong, bad, stue, kjøkken/oppholdsrom, soverom, kott bak knevegger

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasse inngangsparti

2. etasje

7 m² Balkong

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 38 m² Vedbod, garasjerom, verksted, bod

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

Boligen har noe ukurant planløsning og arealdisponering. Det er en lav bodkjeller med adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkken. Gulvareal er ca 6 m2 men rommet er ikke måleverdige pga lav etasjehøyde, ca 180 cm

Garasjerommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, arealet må derfor sees på som et ca areal. I tillegg er det et rom i uthus med gulvareal på ca 22 m2 men rommet er ikke måleverdige pga lav etasjehøyde, ca 188 cm

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik.

Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Beslaget har begynt å flasse i lakken. Overflaten fremstår slitt, og lakken løsner delvis fra underlaget.

Konsekvens/tiltak:

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

Veggkonstruksjon:

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

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble under befaring oppdaget at det er diverse råteskader ved inngangsparti i tresøyler og utskjæringer.

Konsekvens/tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

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

Musesperre må etableres.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Overflatebehandling av utvendig kledning bør påregnes. Råteskadet treverk øker risikoen for vanninntrenging i bygningen. Dette kan føre til ytterligere skader på isolasjon, vegger, tak, og andre strukturelle elementer. Råteskadede søyler og utskjæringer må skiftes ut.

Uten en luftespalte mellom kledningen og vindsperren vil fukt som trenger inn i veggen, enten fra nedbør eller innvendig damp, ha vanskelig for å tørke ut. Dette kan føre til opphopning av fukt, noe som over tid skaper grobunn for råte og mugg i konstruksjonen. Musesperre er et viktig tiltak for å hindre mus og andre skadedyr i å trenge inn i bygninger, dette inkluderer å inspisere for sprekker, tette åpninger rundt rør og ledninger, og bruke materialer som hindrer mus i å gnage seg gjennom. Mus har en naturlig tendens til å gnage, og de kan gjøre betydelig skade på elektriske kabler, isolasjonsmaterialer, møbler og andre eiendeler.

Takkonstruksjon/Loft:
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Saltak i trekonstruksjoner.
Kaldloft med tilgang via luke i vegg på balkong er ikke undersøkt pga manglende stige på befaringsdagen.
Vindskier av malt bord og toppbord av beslag.

Vurdering av avvik
Det er registrert symptomer som kan indikere fuktskader i himling mot kaldloft. Observasjonene omfatter skjolder, løse plateskjøter, sprekker osv i overflater, samt forhold som kan tyde på tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsaken til forholdene er ikke endelig fastslått, men kan være relatert til kondens, utilstrekkelig ventilasjon av kaldloft eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
Undersøkelser av kaldloft anbefales for å avklare eventuelt skadeomfang og behov for eventuelle tiltak. Dersom fuktskader ikke utbedres, kan dette føre til utvikling av mugg og råte som svekker

takkonstruksjonen. Skadene kan redusere bygningens levetid og bæreevne, samt gi økt risiko for helseplager som følge av dårlig inneklima. I tillegg kan fuktskader medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader dersom tiltak ikke iverksettes tidlig.

Dører
Ytterdør av eldre type med glassfelt.
Balkongdør fra 1986 med 2 lags isolerglass og sidefelt.
Ytterdører i en bolig er utsatt for slitasje over tid på grunn av normal bruk. Slitasje kan oppstå på både overflatene på dørene og på hengslene som holder dem på plass.

Vurdering av avvik:
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Terrassedør i 2 etg er fornyet i ca 1986
Dører er preget av bruksslitasje og alder.

Utskiftninger bør påregnes.
Ytterdører bør påregnes utskiftet pga alder.
Eldre ytterdører kan fortsatt være funksjonelle men disse har også gjerne noen svakheter.
Eldre ytterdører er laget av heltre og har lite eller ingen isolerende materiale i kjernen. Dette kan føre til betydelig varmetap, trekk og høyere oppvarmingskostnader.

Utvendige trapper
Utvendig trapp av betong.

Vurdering av avvik:
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
Påviste skader må utbedres.
Det er observert sprekker og riss i betongtrapp. Omfang og årsak til disse skadene er ikke nærmere vurdert, men de kan ha sammenheng med naturlige setninger, belastninger eller fuktpåvirkning over tid.

Innvendige trapper

Avvik:
Trapp er av eldre årgang og har smale trinn i forhold til dagens standard.
Konsekvens/tiltak

Tiltak:
Teppe er slitt og må skiftes ut.
Det må påregnes kostnader ved utbedring/utskifting.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6.
Treverk skal normalt ligge under 15 vektprosent.
Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg mot badekar. Det ble i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator type Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tilliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
Det er registrert symptom på fuktskader.
Det er registrert symptomer som kan indikere fuktskader i tilliggende konstruksjoner til våtrom. Observasjonene omfatter forhold som kan tyde på fuktpåvirkning, og kan være relatert til lekkasjer eller mangelfull tetting fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstand, samt vurdere behov for eventuelle utbedrende tiltak.

Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder på ventilasjonsvifte.

Konsekvens/tiltak
Ny eier må selv vurdere å bytte kjøkkenventilator.

Vannledninger

Vannrør av kobber.
Vannet var avstengt under befaringen, dette er derfor ikke funksjonsestet.
Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:
Vannrør av kobber 25-75 år, anbefalt brukstid på ca 50 år.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vannet på eiendommen var under befaring avstengt.
Langvarig avstenging av vann kan medføre uttørking og forringelse av pakninger, tetninger og andre komponenter i rør og armaturer. Når vannet igjen settes på, kan dette føre til lekkasjer eller behov for utskifting av enkelte deler.

Konsekvens/tiltak
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Det anbefales å kontrollere alle vannførende installasjoner nøye ved oppstart av vannforsyningen og eventuelt engasjere fagperson for gjennomgang og utbedring

Avløpsrør
Avløpsrør i soil og pvc.
Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:
- Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.
- Gulvsluk: 25 - 50 år.
- Soilrør: 30 - 65 år

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene har ikke vært i bruk over lengre tid. Når avløpsanlegget står ubrukt, kan det oppstå uttørking av vannlåser, noe som kan føre til luktproblemer fra avløpssystemet. I tillegg kan stillestående fukt og sedimenter i rørene over tid medføre begroing, avleiringer og korrosjon, særlig i eldre rørmaterialer som soil eller støpejern. Dette øker risikoen for lekkasjer eller redusert gjennomstrømning når systemet tas i bruk igjen.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å foreta en visuell kontroll og eventuelt

kamerainspeksjon av avløpsrørene før de tas i bruk.

Spyle og rense rørsystemet for å fjerne eventuelle

avleiringer og sikre fri flyt.

Kontrollere vannlåser og tetninger, og påse at disse er

fylt med vann før bruk for å hindre lukt.

Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk

oppdrift (varm luft stiger).

Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i

vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller

kjøkken. Dette var vanlig på eldre boliger, men er ikke

etter dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i

boligen.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle

oppholdsrom som ikke har det.

En av de største konsekvensene ved dårlig ventilasjon er

oppnopning av fuktighet, kondensproblematikk, spesielt

på bad, kjøkken og i kjellere. Dette kan føre til mugg- og

soppdannelse, som kan skade både bygningen og

beboernes helse.

Andre VVS-installasjoner

Det er registrert dagtank for parafin plassert i entré.

Tanken har ikke vært i bruk på flere år. Det er ikke foretatt

nærmere kontroll av tankens tilstand eller tilkoblinger.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på

VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er avvik:

Fra 2020 er firing med mineralolje for å varme opp

boliger og andre bygg i hovedsak forbudt.

Oljefyrforbudet er ikke til hinder for å konvertere oljefyr

og -tank til videre bruk med biobrensler.

Konsekvens/tiltak

Ytterligere undersøkelser og fjerning av dagtank og

rørøplegg til dette bør påregnes.

Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på

varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Varmepumpe må funksjonstestet av eventuell kjøper.

Det må påregnes services på varmepumpe.

Varmtvannstank

Varmtvannbereder på ca 160 liter fra 1969 plassert i

bodkjeller under kjøkken.

Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere

varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil

fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid

ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Normalt forventet levetid for varmtvannsbereder er:

- Utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15

og 25 år.

Årstall: 1969 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Da vannet har vært avstengt over lengre tid må man ta

høyde for at varmtvannsberederen kan ha tatt skade av

dette.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjøre for å finne

varmtvannsberederens eksakte tilstand.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur av gråsteinsmur og betong, kun kjellerrom

under kjøkken, krypkjeller under resten av boligen uten

tilgang.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Det er observert sprekker og riss i grunnmuren. Omfang

og årsak til disse skadene er ikke nærmere vurdert, men

de kan ha sammenheng med naturlige setninger,

belastninger eller fuktpåvirkning over tid. Videre

undersøkelser kan være nødvendig for å avklare om

sprekkene påvirker byggets stabilitet og om tiltak bør

iverksettes for å forhindre videre utvikling.

Bygningsdeler med TG3:

Vinduer

Vinduer av enkle glass i treramme med varevindu, ett

vindu av isolerglass og ett vindu med blyglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Det er fuktskader i utforinger/vinduskarmer.

Svertesopp på vinduer og innramminger.

Utvendig omramming ligger ned på vannbrettbeslag,

hvor det er

anbefalt med dreneringsspalte på ca 6 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene har overgått levetiden sin å bør påregnes å

skiftes ut i sin helhet.

Konsekvens med råte i vinduer er at dette kan spre seg

til omkringliggende konstruksjoner, som vegg og

vindusomramming, dersom skaden ikke blir oppdaget og

utbedret i tide. Karm og ramme kan miste bæreevne, noe

som gjør at vinduet ikke lenger sitter godt eller fungerer

som det skal. Dette kan føre til trekk, varmetap og økt

energiforbruk, da isolasjonsevnen forringes. For å unngå

disse konsekvensene er det viktig med regelmessig

vedlikehold av vinduer, som maling, tetting og inspeksjon.

Tidlig oppdagelse og reparasjon av skader er nøkkelen til

å forlenge levetiden

og bevare byggets verdi. Konsekvens med manglende

dreneringsspalte på utvendig omramming kan være

oppfukting av treverk som igjen kan føre til råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra gang i 2 etg.

Gulv er belagt med tekkemateriale på rull.

Malt rekkverk med utskjæringer.

Ved inngangsparti er det en terrasse med impregnerte

gulvbord og malt rekkverk med utskjæringer.

Det var snødekte flater på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere

vurdert.

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

tettesjikt/membran.

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og

balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Andre tiltak:

Påkostninger må påregnes da det er tydelige skader i

noe av utkjæringer og rekkverk.

Beslag bør monteres ved utbedring av balkong.

Råteskader i terrassekonstruksjoner er et vanlig problem,

spesielt i klima med mye nedbør og fuktighet. Disse

skadene oppstår når treverket i konstruksjonen utsettes

for fukt over lengre tid. Råte kan føre til alvorlige

strukturelle problemer og kan påvirke både sikkerheten

og levetiden til terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Overflater

Overflater på gulv består av parkett, malte

huntonittplater på tregulv, vinyl, våtromsvinyl og

heldekkende tepper.

Overflater på vegger består av tekstiltapet, tapet, malt

panel, koreaplater, malte plater, våtromsvinyl og noe

keramiske fliser. Overflater på innvendig tak består av

malte plater og malt panel. Bruksslitasje på overflater i en

bolig er uunngåelig og kan oppstå over tid som følge av

normal slitasje og daglig bruk. Overflater som gulv,

vegger og tak kan alle bli utsatt for ulike typer slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

• Det er avvik:

Gulver er stedvise skjeve og har stedvis knirk.

Gulvene er også preget av bruks/overflateslitasje og

overflater bør påregnes utskiftet og eller

overflatebehandles.

Under heldekkende teppe i stue er det noe forhøyninger,

det ble under teppe funnet

ansamlinger av et svart fint pulver. Det er antatt at dette

er underlaget til teppe som har gått i oppløsning.

Det er forhøyning under gulvbelegg flere steder.

Det ble funnet råte på gulv i ett hjørnet på kjøkkenrom i 2

etasje.

Alle veggoverflater bør påregnes overflatebehandlet og

eller utskiftninger.

I himling er det diverse sprekker i overflater.

Overflater bør påregnes utskiftet og overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Omfanget av hva som skal gjøres av oppussing, må

vurderes av ny eier.

Ytterligere undersøkelser anbefales rundt opphøyninger

under gulvbelegg anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte

rom.

Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling

og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele

rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

Det ble observert vesentlige skjevheter, det er ikke gjort

videre undersøkelser hva dette kan komme av.

Det bemerkes at det er krypkjeller under boligen uten

tilgang. Det er stedvis knirk i gulv.

Det måles over 30 mm høydeforskjell i stuene i 1 etasje.

Det måles ca 40 mm høydeforskjell i stue i 2 etasje.

Det er over 30 mm høydeforskjell på kjøkkenrom i 2

etasje.

Det måles ca 70 mm høydeforskjell på soverom.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes

opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt

som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom

boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike

tiltak.

Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende

adkomst medfører begrensede kontrollmuligheter, og

tilstanden i krypkjeller kan derfor ikke verifiseres. Denne

konstruksjonstypen er generelt forbundet med forhøyet

risiko for fuktproblematikk, herunder fuktpåvirkning av

etasjeskiller. Det kan ikke utelukkes at det foreligger fukt-

eller

råteskader i bjelkelag eller øvrige konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe som er pusset og malt innvendig og

stedvis kledd med limtegl. Kombinert ved og

parafin i stue,(parafin er ikke i bruk). Peis i peisestue,

vedovn på kjøkken og i 2 rom i 2 etg.

Boligen har 2 stk skorsteiner.

Vurdering av avvik:

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

• Pipevanger er ikke synlige.

Vedovn på kjøkken er plassert for nære brannmur samt

at det mangler ildfast plate foran ovn.

Ildfast plate foran ovn i stue i 2 etasje er for kort.

Vedovn i 2 etasje rom med kjøkkeninnredning er plassert

for nære skorstein.

Skorstein er kledd med tapet på soverom.

Det observeres rennemerker på pipe.

Pipe er kledd igjen mot stue og bad og mot stue i 1 etasje.

Pipe nr 2 er kledd igjen mot trappegang.

Det er laget en anordning i treverk og limtegl for å skjuler

feieluke i stue, denne anordningen er ikke godkjent da

den inneholder treverk.

Skorsteiner er helbeslått over tak.

Skorsteiner og vedovner er ikke funksjonstestet av

takstmann.

Det er ikke mulig og åpne feieluke da disse er malt igjen.

Det er avvik i forhold til synlige pipevanger, kravene er

som følger:

2 synlige sider på elementpipe/rehabiliter pipe ellers 4

synlige sider.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret

forskriftsmessig.

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ildfast plate foran vedovn er et nødvendig sikkerhetstiltak

for å hindre brann. Den må være utført i ubrennbart

materiale, som stål, glass eller stein, og ha minimumsmål

i samsvar med ovnens størrelse og forskriftskrav

(vanligvis minst 30 cm foran ildstedet.) Det må gjøres

tiltak og utbedringer i forbindelse med brennbart

materiale i nærheten av feieluke.

Når treverk er plassert i nærheten av feieluken, eller når

pipevanger er kledd igjen med brennbart materiale, øker

risikoen for brann betydelig. Om det ønskes ytterligere

kontroll av pipe og ildsted anbefales det å innhente det

lokale feiervesenet for kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerom under kjøkken med vegger av gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det registreres forhøyede verdier ved fuktmåling i

treverk i kjellerrom.

Det er registrert råteskader i treverk i kjellerrom. Skadet

treverk vurderes å ha redusert funksjon og bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilering må etableres.

Årsak til råteskadene er ikke endelig avklart, og det

anbefales at dette vurderes og utbedres i forbindelse

med utskifting for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom

Våtrommet er av ukjent alder men har helt klart overgått

sin levetid.

Våtromsvinyl på gulv og våtromstapet på vegger samt

keramiske fliser på vegg ved dusj og ved badekar.

Toalett, dusj på vegg, badekar med dusj, servant og sluk i

gulv. Naturlig ventilasjon over tak.

Vurdering av avvik:

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

Badet har manglende tettesjikt.

Badet har manglende fall mot sluk.

Det observeres mange løse fliser, løsne skjøter på våtromstapet og vinylgulv.

Fuktskader/råteskader på vegger

Badet har overgått levetiden sin og bør skiftes ut i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Benytt fagfolk, som rørleggere, tømrere, flisleggere og elektrikere.

Konsekvens:

Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake fukt og råteskader. Økt risiko for muggvekst, noe som kan være helseskadelig for beboerne.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendige dører

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6.

Treverk skal normalt ligge under 15 vektprosent.

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg mot badekar.

Det ble i tillegg utført fuktsøk med fuktindikator type Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tilliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert symptomer som kan indikere fuktskader i tilliggende konstruksjoner til våtrom. Observasjonene

omfatter forhold som kan tyde på fuktpåvirkning, og kan

være relatert til lekkasjer eller mangelfull tetting fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstand, samt vurdere behov for eventuelle utbedrende tiltak.

Kjøkken

Eldre plassbygget og malt kjøkkeninnredning med benkeplate av respatex.

Benkebeslag av stål, fliser over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Flere manglende fliser mellom over og underskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Kjøkkeninnredning er svært gammel og må skiftes ut i sin helhet for å komme til dagens standard.
- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Overflater og innredning

Det er enkel kjøkkeninnredning med ett overskap og oppvaskkum med skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredning er svært gammel og må skiftes ut i sin helhet for å komme til dagens standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Konsekvens:

Uten en kjøkkenventilator vil matos, røyk, damp og lukt fra matlagingen spre seg i boligen. Dette kan føre til ubehagelige luktproblemer

Kostnadsestimat: Under 20 000

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Bygninger oppført rundt 1900 ble i de fleste tilfeller ikke utstyrt med dreneringssystem slik vi kjenner det i dag. Dersom drenering ble benyttet, var det ofte i form av enkle løsninger – som steinlag, åpne grøfter eller keramiske drensrør – uten tilstrekkelig fall, filtrering eller tilkobling til lukkede systemer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

På grunn av byggets alder må det derfor påregnes at dreneringen kan være svekket eller nær slutten av forventet levetid. Eventuelle tiltak bør vurderes i sammenheng med observasjoner av fuktforhold i krypkjeller og ved grunnmur, samt terrengforhold og

overvannshåndtering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Ved behov for utbedring anbefales etablering av ny drenering etter dagens standard, med drensrør av plast, filterduk, drenerende masser og korrekt fall bort fra bygningen, samt eventuelle tiltak for forbedret ventilasjon og fuktsikring av krypkjeller. Ved ikke fungerende drenering og fuktsikring kan vann trenge inn gjennom grunnmuren. Dette kan føre til fuktproblemer og muggvekst, som igjen kan påvirke innklimaet. For å unngå disse konsekvensene er det viktig å sørge for at dreneringssystemet på boligen er i fungerende stand. Dette innebærer blant annet regelmessig vedlikehold, reparasjoner og i noen tilfeller installasjon av nye dreneringssystemer for å sikre at vannet blir effektivt ledet vekk fra bygningen. Det er også lurt å være oppmerksom på terrengnivået rundt huset og sørge for at terrenget heller bort fra bygningen for å minimere risikoen for vanninntrenging. Det kan ikke utelukkes at det må anlegges drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og

stubbegulv.

Det er ikke tilgang til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette

nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er observert tegn i etasjeskiller som kan indikere fukt- og/eller råteskader i trebjelkelaget mot krypkjeller. Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som begrenser muligheten for å kontrollere konstruksjonens tilstand. Basert på observerte forhold og konstruksjonstype kan det ikke utelukkes at det foreligger fuktrelaterte skader i bjelkelag eller tilhørende konstruksjoner. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for utbedrende tiltak. Det er flere synlige ventiler i utvendig mur, men usikkert om dette er nok til ventilering av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Ved manglende ventilering av krypkjeller har denne et stort skadepotensial. Krypkjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon med høyt skadepotensial knyttet til fukt og biologisk nedbrytning. Regelmessig kontroll, tilstrekkelig ventilasjon, og tiltak som plast på grunn og fuktsikring er avgjørende for å redusere risikoen for fremtidige skader. Manglende tilgang gjør det vanskelig å vurdere potensielle skader eller problemer som kan være til stede i konstruksjonen, inkludert fukt, råte og muggvekst. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det anbefales å etablere tilgang til krypkjeller for å kunne gjøre vurdering av tilstanden på denne.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Kenneth Talberg Gulbrandsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen har stått tom og har ikke vært i bruk siden den ble kjøpt.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Byggemåte

Plassoppført eldre enebolig i sveitserstil i 1,5 etasje.

Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse. Beslag av metall. Helbeslått pipe og luftelyre. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak i trekonstruksjoner.

Vindskier av malt bord og toppbord av beslag. Vinduer av enkle glass i treramme med varevindu, ett vindu av isolerglass og ett vindu med blyglass. Ytterdør av eldre type med glassfelt. Balkongdør fra 1986 med 2 lags isolerglass og sidefelt. Balkong med utgang fra gang i 2 etg. Gulv er belagt med tekkemateriale på rull. Malt rekkverk med utskjæringer. Ved inngangsparti er det en terrasse med impregnerte gulvbord og malt rekkverk med utskjæringer. Utvendig trapp av betong.

Kommentar fra takstmann: Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig og huske på at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter og regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima, innemiljø og fukt er strengere enn de som var da bygningen ble oppført. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper som en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Boligen har behov for store påkostninger for å komme til dagens standard, og må sees på som et rehabiliteringsobjekt. De fleste faggrupper, inkludert tømrer, murer, elektriker, rørlegger og maler, må involveres for å bringe boligen opp til dagens standard.

Øvrig

informasjon

Adresse

Holstangen 19, 2080 EIDSVOLL

Gnr. 58, bnr. 15, ideell andel 1/1 i Eidsvoll kommune.

Selger

Eidsvoll Stasjonsby AS

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Oransje

Oppvarming

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Peis i peisestue, vedovn på kjøkken og i 2 rom i 2 etg.

Takstmann kommenterer at det er registrert dagtank for parafin plassert i entré. Tanken har ikke vært i bruk på flere år. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av tankens tilstand eller tilkoblinger.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Boligen og uthuset er registrert i SEFRAK-registeret, som er et nasjonalt register over bygninger oppført før 1900 (1945 i Finnmark). Registreringen i SEFRAK-registeret innebærer ikke nødvendigvis spesielle restriksjoner, men fungerer som et varsel om at kommunen bør vurdere verneverdien før det gis tillatelse til endringer, flytting eller riving av bygningen.

For bygninger fra før 1850, som er meldepliktige, pålegger Kulturminneloven § 25 at en vurdering av

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Verneverdien skal gjøres før en søknad om endring eller riving kan godkjennes. Kommunen kan likevel gi tillatelse til rivning eller endring, selv om kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan ha innsigelser.		Verneverdien skal gjøres før en søknad om endring eller riving kan godkjennes. Kommunen kan likevel gi tillatelse til rivning eller endring, selv om kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan ha innsigelser.	
Følgende er kommentert fra kommunen: Sefrakminne: 237 306 67: Nåværende funksjon: Bolighus, Evje, Holstangen 19, Eidsvoll , tidfesting 1900-1924 Tidligere funksjon: 2 etg. Var leid ut Tilbygg/ombygging: Antagelig påbygd mot v. Nye vinduer og ny takstein i 1955		Følgende er kommentert fra kommunen: Sefrakminne: 237 306 68: Nåværende funksjon: Uthus, Evje, Eidsvoll, tidfesting 1900-1924 Tidligere funksjon: Grisehus ombygd til garasje. Grisehus rett etter krigen	
Regulerings og arealplaner: Kommuneplan: Plannavn: Kommuneplanens arealdel for 2021–2031 Plan-ID: 0237202001 Status: Endelig vedtatt arealplan Gyldig fra: 13.04.2021 Planbestemmelser: tilgjengelig her: https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		Reguleringsplan: Eiendommen er ikke regulert. Kommunen opplyser at det ikke er noen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.	
Delareal – Boligbebyggelse Størrelse: 1 544 m² Arealbruk: Boligbebyggelse (nåværende) Betydning: Området er avsatt til boliger i kommuneplanen. Det betyr at boligformål er tillatt i tråd med planens bestemmelser.		Hensynssone – Flomfare Størrelse: 98 m² Hensyn: Aktsomhetssone for flom (fare for flom). Betydning: Deler av eiendommen ligger i en flomfare-sone i kommuneplanen. Dette betyr at ved byggesaker må flomforhold og risiko vurderes og dokumenteres i forbindelse med byggesøknad/saksbehandling.	
Delareal – Grønn grense Størrelse: 3 088 m² Det er nevnt under «Områdenavn Grønn grense». Betydning: Dette antyder areal som inngår i en grønnstruktur/områdeavgrensning i planen — ofte knyttet til landskap, natur, friområder eller buffer.		Det er planlagt utbygging i tilknytning til områder rundt Eidsvoll stasjon. Jordet på oversiden av Holstangen er regulert til boligbebyggelse. Dette kan påvirke direkte omgivelser i form av fortetting.	
		Tinglyste heftelser Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:	
		3240/58/15: 14.10.1911 - Dokumentnr: 900532 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om felles veg. Kommentar: Det har ikke lyktes å innhente det tinglyste dokumentet for ytterligere beskrivelse.	
		24.02.1989 - Dokumentnr: 2032 - Bestemmelse om kloakkledn Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kommentar: Naboeiendom, Evjevegen 10 / gnr. 58, bnr. 51, skal ha uhindret adgang til å grave, reparere og føre ettersyn av ledning/ledninger som går over eller under Holstangen 19. Dette kan gi begrensninger for bygging, graving og terrengendringer der ledningen ligger.	
		Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.	
		Vei, vann og avløp Adkomst via offentlig veg - Holstangen Tilkoblet offentlig vann- og avløp	
		Utleie Adgang til utleie: Boligen kan i sin helhet fritt leies ut. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se https://dsa.no/radon.	
		Konsesjon Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.	
		Radonmåling Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.	
		Diverse Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.	
		Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.	
		Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.	
		Kontraktsgrunnlag Overtakelse Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.	
		Forsikring Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.	
		Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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/boligkjoper/	
		Lovanvendelse Regelverk og generelle opplysninger Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.	
		En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges	

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen

mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en

egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris - kr. 95.000,- for gjennomføring av salget.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3.500,-

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

26.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HOLSTANGEN 19

VEDLEGG



Tilstandsrapport

Enebolig
Holstangen 19, 2080 EIDSVOLL
EIDSVOLL kommune
gnr. 58, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 Rapportdato: 15.01.2026 Oppdragsnr.: 11337-1641 Referansenummer: BT3065
Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingenør: Kenneth Gulbrandsen Vår ref: Kenneth Gulbrandsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig

Kenneth Gulbrandsen

Kenneth Gulbrandsen
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@verdico.no
913 07 281



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Plassoppført eldre enebolig i sveitserstil i 1,5 etasje. Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig og huske på at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter og regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima, innemiljø og fukt er strengere enn de som var da bygningen ble oppført. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper som en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Boligen har behov for store påkostninger for å komme til dagens standard, og må sees på som et rehabiliteringsobjekt. De fleste faggrupper, inkludert tømrer, murer, elektriker, rørlegger og maler, må involveres for å bringe boligen opp til dagens standard.

Krypkjeller er på generell basis å betegne som en risikokonstruksjon da det kommer til fuktproblematikk. Loftsluke til kaldloft med tilgang fra balkong, undertegnede har ikke undersøkt denne da det ikke var tilgjengelig med stige på befaringsdagen.

Les ellers under de respektive bygningsdeler angående tilstandsvurderinger og gitte tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og fra balkong. Taktekkingen var snødekket under befaring så besiktigelsen er utført svært begrenset pga dette. Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse. Beslag av metall. Helbeslått pipe og luftelyre. Beslag, ventilasjonshetter osv bør på et generelt grunnlag ha jevnlig ettersyn. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldloft med tilgang via luke i vegg på balkong er ikke undersøkt pga manglende stige på befaringsdagen. Vindskier av malt bord og toppbord av beslag. Vinduer av enkle glass i treramme med varevindu, ett vindu av isolerglass og ett vindu med blyglass. Ytterdør av eldre type med glassfelt. Balkongdør fra 1986 med 2 lags isolerglass og sidefelt.

Balkong med utgang fra gang i 2 etg. Gulv er belagt med tekkemateriale på rull. Malt rekkverk med utskjæringer. Ved inngangsparti er det en terrasse med impregnerte gulvbord og malt rekkverk med utskjæringer. Utvendig trapp av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv består av parkett, malte huntonittplater på tregulv, vinyl, våtromsvinyl og heldekkende tepper. Overflater på vegger består av tekstiltapet, tapet, malt panel, koreaplater, malte plater, våtromsvinyl og noe keramiske fliser. Overflater på innvendig tak består av malte plater og malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom. Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt. Teglsteinspipe som er pusset og malt innvendig og stedvis kledd med limtegl. Kombinert ved og parafin i stue,(parafin er ikke i bruk). Peis i peisestue, vedovn på kjøkken og i 2 rom i 2 etg. Boligen har 2 stk skorsteiner. Kjellerrom under kjøkken med vegger av gråsteinsmur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilgang til krypkjeller. Tretrapp til 2 etasje er belagt med heldekkende teppe. Malt rekkverk.

Trapp til kjellerrom under kjøkken i malt utførelse. Malte profilerte innerdører. Finerdør til bad. Skyvedører i glatt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Våtrommet er av ukjent alder men har helt klart overgått sin levetid. Våtromsvinyl på gulv og våtromstapet på vegger samt keramiske fliser på vegg ved dusj og ved badekar. Toalett, dusj på vegg, badekar med dusj, servant og sluk i gulv. Naturlig ventilasjon over tak. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6. Treverk skal normalt ligge under 15 vektprosent. Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg mot badekar. Det ble i tillegg utført fuksøk med fuktindikator type Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tiliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1 etasje: Eldre plassbygget og malt kjøkkeninnredning med benkeplate av respatex. Benkebeslag av stål, fliser over benk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken loftsetasje: Det er enkel kjøkkeninnredning med ett overskap og oppvaskkum med skap.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Vannet var avstengt under befaringen, dette er derfor ikke funksjonsestet.
Avløpsrør i soil og pvc.
Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
Varmtvannbereder på ca 200 l plassert i bodkjeller under kjøkken.

El-skap med skrusikringer og en automatsikring plassert i entre i 1 etasje.
Det er også et el-skap i 2 etasje med skrusikringer.
Inntak via luftstrekk.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av byggegrunnen.
Dette innebærer at eventuelle grunnforhold, som kan ha betydning for stabilitet og bæreevne, ikke er kartlagt.

Bygninger oppført rundt 1900 ble i de fleste tilfeller ikke utstyrt med dreneringssystem slik vi kjenner det i dag. Dersom drenering ble benyttet, var det ofte i form av enkle løsninger – som steinlag, åpne grøfter eller keramiske drensrør – uten tilstrekkelig fall, filtrering eller tilkobling til lukkede systemer.

Ringmur av gråsteinsmur og betong, kun kjellerrom under kjøkken, krypkjeller under resten av boligen uten tilgang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er registrert flere forhold med avvik.
De påviste manglene fremgår nærmere beskrevet under posten konstruksjoner. Forholdene kan ha betydning for personsikkerhet og videre bruk, og bør vurderes utbedret.
Disse fremgår under punktet helse miljø og sikkerhet under konstruksjoner.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eidsvoll kommune opplyser at det ikke foreligger brukstillatelse.

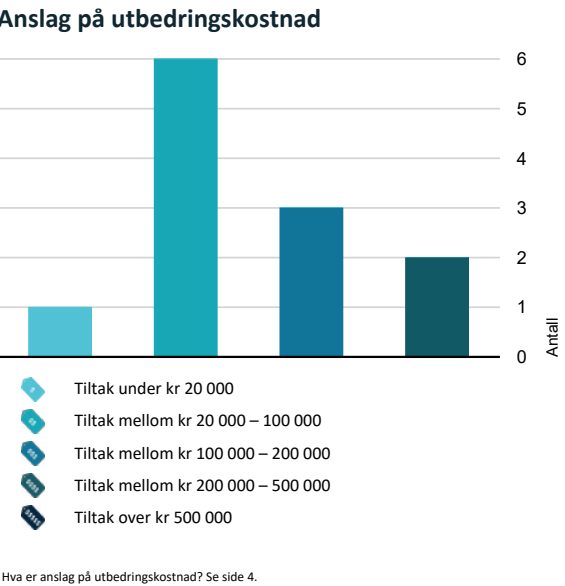
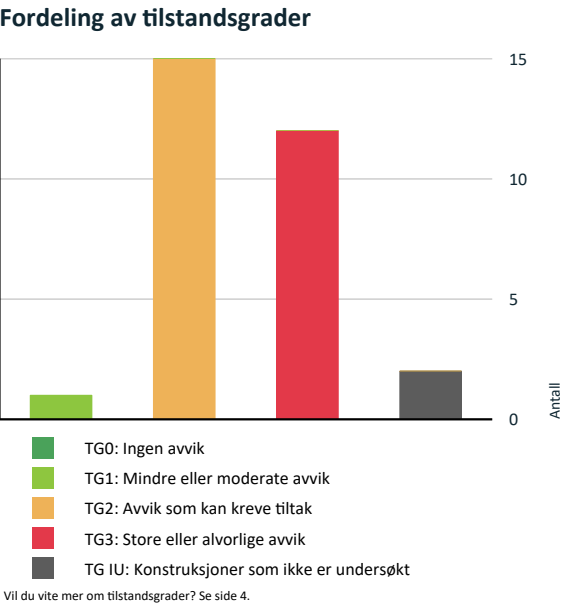
Uthus uisolert

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus uisolert

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstopprapport er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens tilstand i forbindelse med salg på det åpne eiendomsmarkedet.
Tilstandsrapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, bortsett fra eventuelle hulltakinger som i så tilfelle er nevnt i rapporten.
Rapporten tar ikke hensyn til skjulte feil eller mangler som ikke var synlige under inspeksjonen.
Videre beskriver rapporten kun tilstanden til bygningsdeler og installasjoner på inspeksjonstidspunktet, og det er ikke gitt noen garanti for at disse vil fortsette å fungere optimalt etter rapporten er utarbeidet.
Tilstandsrapporten inkluderer kun boligens bygningsdeler og installasjoner, og tar ikke hensyn til tilstanden til grunn og infrastruktur på eiendommen, slik som grunnforhold og utvendige stikkledninger til vann og avløp.
Rapporten gir ikke en fullstendig oversikt over alle feil og mangler ved boligen, men gir en vurdering av tilstanden til rapportens beskrevne bygningsdeler og installasjoner.

Det er under befaring ikke flyttet på møbler og annet inventar, det er heller ikke flyttet på ting utvendig, dette er kun gjort om det har med tilkomst til sluk, luke i gulv eller lignende å gjøre, dette kan medføre at det kan være eventuelle skader eller mangler som ikke er blitt observert under befaringen.
Takstingeniøren er videre ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på tilstanden enn det som er nevnt i dokumentet.
Videre tar takstingeniøren forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod under befaringen.
Overflateavvik er ikke kontrollert av undertegnede i forhold til toleransekrav av skjevheter i vegger, himlinger osv.

Det var snødekte flater på befaringsdagen. Utvendig befaring er gjort begrenset pga dette forholdet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.
Tilleggsbygg som garasje og uthus/anneks er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

❗	Innvendig > Overflater	Gå til side
❗	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
❗	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
❗	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell	Gå til side
❗	Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken/oppholdsrom > Overflater og innredning	Gå til side
❗	Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken/oppholdsrom > Avtrekk	Gå til side
ⓘ TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
❗	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
ⓘ TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
❗	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
❗	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
❗	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
❗	Utvendig > Dører	Gå til side
❗	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1900	Kommentar Byggeåret er basert på antagelser og er hentet fra tidligere takst, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.
-----------------	---

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

ⓘ TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Undertak av ukjent duk synlig under takstein fra balkong.

Taktekkingen var snødekket under befaring så besiktigelsen er utført svært begrenset pga dette.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Nedløpsrør og takrenne av metall i lakkert utførelse. Beslag av metall. Helbeslått pipe og luftelyre. Beslag, ventilasjonshetter osv bør på et generelt grunnlag ha jevnlig ettersyn.

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

Beslaget har begynt å flasse i lakken. Overflaten fremstår slitt, og lakken løsner delvis fra underlaget.

Som huseier er du ansvarlig for å sikre at snø ikke raser fra taket og skader noen. Den enkleste måten å gjøre dette på er å montere snøfangere. Med riktig monterte snøfangere holdes snøen igjen på taket, og faren for takras reduseres. Glatt overflate på taket eller bratt takvinkel øker sannsynligheten for takras. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekkt med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Det forhindrer at tung snø på deler av taket gir skjev belastning på takkonstruksjonen. Det kan også være fornuftig å montere snøfangere på oversiden av takvinduer og andre konstruksjoner som kan skades av store snømengder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens:
Snøfangere er viktige installasjoner på tak for å forhindre farlige snøskred og isdannelser som kan skade eiendommen og utgjøre en fare for mennesker.

Beslag som flasser gir et ujevnt og lite pent utseende, og kan over tid føre til ytterligere forringelse dersom det ikke utbedres.



Beslag flasser.

ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble under befaring oppdaget at det er diverse råteskader ved inngangsparti i tresøyler og utskjæringer.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Overflatebehandling av utvendig kledning bør påregnes. Råteskadet treverk øker risikoen for vanninntrenging i bygningen. Dette kan føre til ytterligere skader på isolasjon, vegger, tak, og andre strukturelle elementer. Råteskadede søyler og utskjæringer må skiftes ut.

Uten en luftespalte mellom kledningen og vindsperren vil fukt som trenger inn i veggen, enten fra nedbør eller innvendig damp, ha vanskelig for å tørke ut. Dette kan føre til opphopning av fukt, noe som over tid skaper grobunn for råte og mugg i konstruksjonen.

Musesperre er et viktig tiltak for å hindre mus og andre skadedyr i å trenge inn i bygninger, dette inkluderer å inspisere for sprekker, tette åpninger rundt rør og ledninger, og bruke materialer som hindrer mus i å gnage seg gjennom.

Mus har en naturlig tendens til å gnage, og de kan gjøre betydelig skade på elektriske kabler, isolasjonsmaterialer, møbler og andre eiendeler.



Råteskader.



Råteskader i søyler.



Manglende musesperre.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldloft med tilgang via luke i vegg på balkong er ikke undersøkt pga manglende stige på befaringsdagen. Vindskier av malt bord og toppbord av beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert symptomer som kan indikere fuktskader i himling mot kaldloft. Observasjonene omfatter skjolder, løse plateskjøter, sprekker osv i overflater, samt forhold som kan tyde på tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsaken til forholdene er ikke endelig fastslått, men kan være relatert til kondens, utilstrekkelig ventilasjon av kaldloft eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøkelser av kaldloft anbefales for å avklare eventuelt skadeomfang og behov for eventuelle tiltak.

Dersom fuktskader ikke utbedres, kan dette føre til utvikling av mugg og råte som svekker takkonstruksjonen. Skadene kan redusere bygningens levetid og bæreevne, samt gi økt risiko for helseplager som følge av dårlig innneklima. I tillegg kan fuktskader medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader dersom tiltak ikke iverksettes tidlig.

Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduer av enkle glass i treramme med varevindu, ett vindu av isolerglass og ett vindu med blyglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er fuktskader i utforinger/vinduskarmer. Svertesopp på vinduer og innramminger. Utvendig omramming ligger ned på vannbrettbeslag, hvor det er anbefalt med dreneringsspalte på ca 6 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene har overgått levetiden sin å bør påregnes å skiftes ut i sin helhet.

Konsekvens med råte i vinduer er at dette kan spre seg til omkringliggende konstruksjoner, som vegg og vindusomramming, dersom skaden ikke blir oppdaget og utbedret i tide. Karm og ramme kan miste bæreevne, noe som gjør at vinduet ikke lenger sitter godt eller fungerer som det skal. Dette kan føre til trekk, varmetap og økt energiforbruk, da isolasjonsevnen forringes.

For å unngå disse konsekvensene er det viktig med regelmessig vedlikehold av vinduer, som maling, tetting og inspeksjon. Tidlig oppdagelse og reparasjon av skader er nøkkelen til å forlenge levetiden og bevare byggets verdi. Konsekvens med manglende dreneringsspalte på utvendig omramming kan være oppfukting av treverk som igjen kan føre til råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

Utskiftninger bør påregnes.

Ytterdører bør påregnes utskiftet pga alder.

Eldre ytterdører kan fortsatt være funksjonelle men disse har også gjerne noen svakheter.
Eldre ytterdører er laget av heltre og har lite eller ingen isolerende materiale i kjernen. Dette kan føre til betydelig varmetap, trekk og høyere oppvarmingskostnader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra gang i 2 etg.
Gulv er belagt med tekkemateriale på rull.
Malt rekkverk med utskjæringer.

Ved inngangsparti er det en terrasse med impregnerte gulvbord og malt rekkverk med utskjæringer.

Det var snødekte flater på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Påkostninger må påregnes da det er tydelige skader i noe av utkjæringer og rekkverk.
Beslag bør monteres ved utbedring av balkong.

Råteskader i terrassekonstruksjoner er et vanlig problem, spesielt i klima med mye nedbør og fuktighet. Disse skadene oppstår når treverket i konstruksjonen utsettes for fukt over lengre tid. Råte kan føre til alvorlige strukturelle problemer og kan påvirke både sikkerheten og levetiden til terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det er observert sprekker og riss i betongtrapp. Omfang og årsak til disse skadene er ikke nærmere vurdert, men de kan ha sammenheng med naturlige setninger, belastninger eller fuktpåvirkning over tid.

INNVEDIG

TG 3 Overflater

Overflater på gulv består av parkett, malte huntonittplater på tregulv, vinyl, våtromsvinyl og heldekkende tepper.
Overflater på vegger består av tekstiltapet, tapet, malt panel, koreaplater, malte plater, våtromsvinyl og noe keramiske fliser.
Overflater på innvendig tak består av malte plater og malt panel.

Bruksslitasje på overflater i en bolig er uunngåelig og kan oppstå over tid som følge av normal slitasje og daglig bruk. Overflater som gulv, vegger og tak kan alle bli utsatt for ulike typer slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Gulver er stedvis skjeve og har stedvis knirk.
Gulvene er også preget av bruks/overflateslitasje og overflater bør påregnes utskiftet og eller overflatebehandles.
Under heldekkende teppe i stue er det noe forhøyninger, det ble under teppe funnet ansamlinger av et svart fint pulver.
Det er antatt at dette er underlaget til teppe som har gått i oppløsning.
Det er forhøyning under gulvbelegg flere steder.
Det ble funnet råte på gulv i ett hjørnet på kjøkkenrom i 2 etasje.

Alle veggoverflater bør påregnes overflatebehandlet og eller utskiftninger.

I himling er det diverse sprekker i overflater.
Overflater bør påregnes utskiftet og overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Omfanget av hva som skal gjøres av oppussing, må vurderes av ny eier.

Ytterligere undersøkelser anbefales rundt opphøyninger under gulvbelegg anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Gulvbelegg løsner.

Tilstandsrapport



Strie påvegg løsner.



Gulvbelegg løsner.



Vegg til vegg teppe løsner

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er brukt laser måler for å måle ujevnheter i enkelte rom.
Det gjøres oppmerksom på at dette er stikkprøvemåling og at ikke alle overflater nødvendigvis er undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Det ble observert vesentlige skjevheter, det er ikke gjort videre undersøkelser hva dette kan komme av.
Det bemerkes at det er krypkjeller under boligen uten tilgang.
Det er stedvis knirk i gulv.

Det måles over 30 mm høydeforskjell i stue i 1 etasje.
Det måles ca 40 mm høydeforskjell i stue i 2 etasje.
Det er over 30 mm høydeforskjell på kjøkkenrom i 2 etasje.
Det måles ca 70 mm høydeforskjell på soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende adkomst medfører begrensede kontrollmuligheter, og tilstanden i krypkjeller kan derfor ikke verifiseres. Denne konstruksjonstypen er generelt forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk, herunder fuktpåvirkning av etasjeskiller. Det kan ikke utelukkes at det foreligger fukt- eller råteskader i bjelkelag eller øvrige konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe som er pusset og malt innvendig og stedvis kledd med limtegl. Kombinert ved og parafin i stue,(parafin er ikke i bruk). Peis i peisestue, vedovn på kjøkken og i 2 rom i 2 etg.
Boligen har 2 stk skorsteiner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Vedovn på kjøkken er plassert for nære brannmur samt at det mangler ildfast plate foran ovn.
Ildfast plate foran ovn i stue i 2 etasje er for kort.
Vedovn i 2 etasje rom med kjøkkeninnredning er plassert for nære skorstein.

Skorstein er kledd med tapet på soverom.
Det observeres rennemerker på pipe.
Pipe er kledd igjen mot stue og bad og mot stue i 1 etasje.
Pipe nr 2 er kledd igjen mot trappegang.
Det er laget en anordning i treverk og limtegl for å skjuler feieluke i stue, denne anordningen er ikke godkjent da den inneholder treverk.
Skorsteiner er helbeslått over tak.
Skorsteiner og vedovner er ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke mulig og åpne feieluke da disse er malt igjen.

Det er avvik i forhold til synlige pipevanger, kravene er som følger:
2 synlige sider på elementpipe/rehabiliteret pipe ellers 4 synlige sider.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Ildfast plate foran vedovn er et nødvendig sikkerhetstiltak for å hindre brann. Den må være utført i ubrennbart materiale, som stål, glass eller stein, og ha minimumsmål i samsvar med ovnens størrelse og forskriftskrav (vanligvis minst 30 cm foran ildstedet.)

Det må gjøres tiltak og utbedringer i forbindelse med brennbart materiale i nærheten av feieluke.

Når treverk er plassert i nærheten av feieluken, eller når pipevanger er kledd igjen med brennbart materiale, øker risikoen for brann betydelig.

Om det ønskes ytterligere kontroll av pipe og ildsted anbefales det å innhente det lokale feiervesenet for kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekker og riss i pipe



Mangler platte på gulv foran ovn og ovn er plassert for nær treverk og pipe



Rennemerker på pipe.



Mangler ildfast plate foran ovn

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom under kjøkken med vegger av gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det registreres forhøyede verdier ved fuktmåling i treverk i kjellerrom. Det er registrert råteskader i treverk i kjellerrom. Skadet treverk vurderes å ha redusert funksjon og bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilering må etableres.

Årsak til råteskadene er ikke endelig avklart, og det anbefales at dette vurderes og utbedres i forbindelse med utskifting for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilgang til kryp kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Tilstandsrapport

Det er observert tegn i etasjeskiller som kan indikere fukt- og/eller råteskader i trebjelkelaget mot kryp kjeller. Kryp kjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som begrenser muligheten for å kontrollere konstruksjonens tilstand. Basert på observerte forhold og konstruksjonstype kan det ikke utelukkes at det foreligger fuktrelaterte skader i bjelkelag eller tilhørende konstruksjoner. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for utbedrende tiltak.

Det er flere synlige ventiler i utvendig mur, men usikkert om dette er nok til ventilering av kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Ved manglende ventilering av kryp kjeller har denne et stort skadepotensial. Kryp kjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon med høyt skadepotensial knyttet til fukt og biologisk nedbrytning. Regelmessig kontroll, tilstrekkelig ventilasjon, og tiltak som plast på grunn og fuktsikring er avgjørende for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Manglende tilgang gjør det vanskelig å vurdere potensielle skader eller problemer som kan være til stede i konstruksjonen, inkludert fukt, råte og muggvekst.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å etablere tilgang til kryp kjeller for å kunne gjøre vurdering av tilstanden på denne.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp til 2 etasje er belagt med heldekkende teppe. Malt rekkverk.

Trapp til kjellerrom under kjøkken i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er av eldre årgang og har smale trinn i forhold til dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Teppe er slitt og må skiftes ut.

Det må påregnes kostnader ved utbedring/utskifting.



TG 3 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører. Finerdør til bad. Skyvedører i glatt utførelse. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Eldre innvendige dører som er preget av alder og bruksslitasje.

Skyvedør er svært vanskelig å lukke.

Flere dører er ikke mulig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er av eldre årgang og påkostninger/utskiftninger kan være påregnelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er av ukjent alder men har helt klart overgått sin levetid. Våtromsvinyl på gulv og våtromstapet på vegger samt keramiske fliser på vegg ved dusj og ved badekar. Toalett, dusj på vegg, badekar med dusj, servant og sluk i gulv. Naturlig ventilasjon over tak.

Vurdering av avvik:

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

Badet har manglende tettesjikt.

Badet har manglende fall mot sluk.

Det observeres mange løse fliser, løsne skjøter på våtromstapet og vinylgulv.

Fuktskader/råteskader på vegger

Badet har overgått levetiden sin og bør skiftes ut i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Benytt fagfolk, som rørleggere, tømrere, flisleggere og elektrikere.

Konsekvens:

Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake fukt og råteskader.

Økt risiko for muggvekst, noe som kan være helseskadelig for beboerne.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6. Treverk skal normalt ligge under 15 vektprosent. Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg mot badekar. Det ble i tillegg utført fuktøk med fuktindikator type Protimeter MMS3 uten å finne forhøyede verdier på våtrom og tiliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert symptomer som kan indikere fuktskader i tiliggende konstruksjoner til våtrom. Observasjonene omfatter forhold som kan tyde på fuktpåvirkning, og kan være relatert til lekkasjer eller mangelfull tetting fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstand, samt vurdere behov for eventuelle utbedrende tiltak.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Eldre plassbygget og malt kjøkkeninnredning med benkeplate av respatex. Benkebeslag av stål, fliser over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Flere manglende fliser mellom over og underskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredning er svært gammel og må skiftes ut i sin helhet for å komme til dagens standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder på ventilasjonsvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må selv vurdere å bytte kjøkkenventilator.

LOFTSETASJE > KJØKKEN/OPPHOLDSROM

TG 3 Overflater og innredning

Det er enkel kjøkkeninnredning med ett overskap og oppvaskkum med skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkeninnredning er svært gammel og må skiftes ut i sin helhet for å komme til dagens standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFTSETASJE > KJØKKEN/OPPHOLDSROM

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Konsekvens:

Uten en kjøkkenventilator vil matos, røyk, damp og lukt fra matlagingen spre seg i boligen. Dette kan føre til ubehagelige luktproblemer

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vannet var avstengt under befaringen, dette er derfor ikke funksjonsestet.

Rørøpplagene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:
Vannrør av kobber 25-75 år, anbefalt brukstid på ca 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Vannet på eiendommen var under befaring avstengt. Langvarig avstenging av vann kan medføre uttørking og forringelse av pakninger, tetninger og andre komponenter i rør og armaturer. Når vannet igjen settes på, kan dette føre til lekkasjer eller behov for utskifting av enkelte deler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å kontrollere alle vannførende installasjoner nøye ved oppstart av vannforsyningen og eventuelt engasjere fagperson for gjennomgang og utbedring.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør i soil og pvc.

Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Normal forventet levetid for sanitærinstallasjoner er:

- Avløpsledninger av plast: 25 - 50 år.
- Gulvsluk: 25 - 50 år.
- Soilrør: 30 - 65 år

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har ikke vært i bruk over lengre tid. Når avløpsanlegget står ubrukt, kan det oppstå uttørking av vannlåser, noe som kan føre til luktproblemer fra avløpssystemet. I tillegg kan stillestående fukt og sedimenter i rørene over tid medføre begroing, avleiringer og korrosjon, særlig i eldre rørmaterialer som soil eller støpejern. Dette øker risikoen for lekkasjer eller redusert gjennomstrømning når systemet tas i bruk igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å foreta en visuell kontroll og eventuelt kamerainspeksjon av avløpsrørene før de tas i bruk.

Spyle og rense rørsystemet for å fjerne eventuelle avleiringer og sikre fri flyt.

Kontrollere vannlåser og tetninger, og påse at disse er fylt med vann før bruk for å hindre lukt.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Boligens ventilasjonssystem er basert på termisk oppdrift (varm luft stiger).

Tilluft slippes inn via veggventiler og eller spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventil på badet og eller kjøkken. Dette var vanlig på eldre boliger, men er ikke etter dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

En av de største konsekvensene ved dårlig ventilasjon er opphopning av fuktighet, kondensproblematikk, spesielt på bad, kjøkken og i kjellere. Dette kan føre til mugg- og soppdannelse, som kan skade både bygningen og beboernes helse.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er registrert dagtank for parafin plassert i entré. Tanken har ikke vært i bruk på flere år. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av tankens tilstand eller tilkoblinger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

Fra 2020 er fyring med mineralolje for å varme opp boliger og andre bygg i hovedsak forbudt. Oljefyrforbudet er ikke til hinder for å konvertere oljefyr og -tank til videre bruk med biobrensler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser og fjerning av dagtank og røropplegg til dette bør påregnes.

TG 2 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Varmepumpe må funksjonstestet av eventuell kjøper.

Det må påregnes services på varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på ca 160 liter fra 1969 plassert i bodkjeller under kjøkken.

Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Normalt forventet levetid for varmtvannsbereder er:

- Utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 1969 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Da vannet har vært avstengt over lengre tid må man ta høyde for at varmtvannsberederen kan ha tatt skade av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjøre for å finne varmtvannsberederens eksakte tilstand.

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

Tilstandsrapport

El-skap med skrusikringer og en automatsikring plassert i entre i 1 etasje.

Det er også et el-skap i 2 etasje med skrusikringer.

Inntak via luftstrekk.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

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?
Nei
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 elektriske er generelt gammelt med gamle brytere,

stikkontakter, koblingsbokser og ledninger.

Generell kommentar

Punkt 1-7 er besvares normalt av selger men da selger ikke har bebodd eiendommen er svarene satt som ukjent.

Det elektriske er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Ønskes en ytterligere vurdering anbefales det å kontakte en el takstmann.



El skap 1 etasje.



El skap 2 etasje



Åpninger i el skap.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke gjennomført en tilstandsvurdering av byggegrunnen. Dette innebærer at eventuelle grunnforhold, som kan ha betydning for stabilitet og bæreevne, ikke er kartlagt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygninger oppført rundt 1900 ble i de fleste tilfeller ikke utstyrt med dreneringssystem slik vi kjenner det i dag. Dersom drenering ble benyttet, var det ofte i form av enkle løsninger – som steinlag, åpne grøfter eller keramiske drensrør – uten tilstrekkelig fall, filtrering eller tilkobling til lukkede systemer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

På grunn av byggets alder må det derfor påregnes at dreneringen kan være svekket eller nær slutten av forventet levetid. Eventuelle tiltak bør vurderes i sammenheng med observasjoner av fuktforhold i krypkjeller og ved grunnmur, samt terrengforhold og overvannshåndtering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Ved behov for utbedring anbefales etablering av ny drenering etter dagens standard, med drensrør av plast, filterduk, drenerende masser og korrekt fall bort fra bygningen, samt eventuelle tiltak for forbedret ventilasjon og fuktsikring av krypkjeller.

Ved ikke fungerende drenering og fuktsikring kan vann trenge inn gjennom grunnmuren. Dette kan føre til fuktproblemer og muggvekst, som igjen kan påvirke innneklimaet. For å unngå disse konsekvensene er det viktig å sørge for at dreneringssystemet på boligen er i fungerende stand. Dette innebærer blant annet regelmessig vedlikehold, reparasjoner og i noen tilfeller installasjon av nye dreneringssystemer for å sikre at vannet blir effektivt ledet vekk fra bygningen. Det er også lurt å være oppmerksom på terrengnivået rundt huset og sørge for at terrenget heller bort fra bygningen for å minimere risikoen for vanninntrenging.

Det kan ikke utelukkes at det må anlegges drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av gråsteinsmur og betong, kun kjellerrom under kjøkken, krypkjeller under resten av boligen uten tilgang.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er observert sprekker og riss i grunnmuren. Omfang og årsak til disse skadene er ikke nærmere vurdert, men de kan ha sammenheng med naturlige setninger, belastninger eller fuktpåvirkning over tid. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avklare om sprekken påvirker byggets stabilitet og om tiltak bør iverksettes for å forhindre videre utvikling.

TG 1U Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Det er registrert flere forhold med avvik. De påviste manglene fremgår nærmere beskrevet under posten konstruksjoner. Forholdene kan ha betydning for personsikkerhet og videre bruk, og bør vurderes utbedret. Disse fremgår under punktet helse miljø og sikkerhet under konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- 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 åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.



Rekkvershøyde er ca 83 cm.

Bygninger på eiendommen

Uthus uisolert



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygningen har ukjent byggeår.

Beskrivelse
Uthus og garasje med delvis ringmur og søyler, tregulv og panel på vegger og tak.
Parkeringsplass til en bil, tak tekket med taktekingssmateriale på rull, yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående panel.
Vindu med enkelt glass.

Vedlikehold:
Dette er kun en enkel bygningsbeskrivelse.
Uthus er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Det var snødekte flater på befaringsdagen.

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

Uthus uisolert



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse
Uthus er fundamentert med ringmur/gråsteinsmur, delvis jordgulv og plankegulv rett på grunnen.
Yttervegger i konstruksjoner av tre utvendig kledd med panel, saltak tekket med plater.
Vinduer av enkle glass.
Panelte dører.

Vedlikehold:
Dette er kun en enkel bygningsbeskrivelse og uthus er ikke vurdert på tilstandsnivå.
Det var snødekte flater på befaringsdagen.

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

Oppdragsnr.: 11337-1641

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 23 av 30

71

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

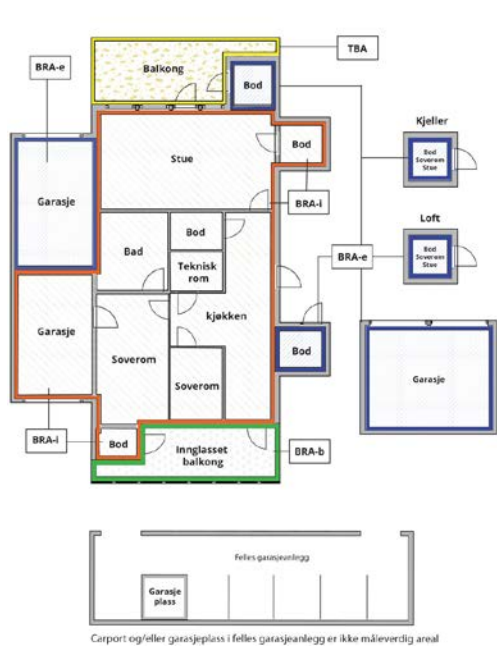
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	77			77	7
Loftsetasje	59			59	7
SUM	136				14
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue, peisstue		
Loftsetasje	Gang m/utg til overbygget balkong, bad, stue, kjøkken/oppholdsrom, soverom, kott bak knevegger		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Boligen har noe ukurant planløsning og arealdisponering.

Det er en lav bodkjeller med adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkken. Gulvareal er ca 6 m2 men rommet er ikke måleverdige pga lav etasjehøyde, ca 180 cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eidsvoll kommune opplyser at det ikke foreligger brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus uisolert

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).
Garasjerommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, arealet må derfor sees på som et ca areal.

I tillegg er det et rom i
uthus med gulvareal på ca 22 m2
men rommet er ikke måleverdige pga
lav etasjehøyde, ca 188 cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Uthus uisolert

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedbod, garasjerom, verksted, bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).
Garasjerom var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, arealet må derfor sees på som et ca areal.

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
06.1.2026	Kenneth Gulbrandsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	58	15		0	1544.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Holstangen 19							
Hjemmelshaver							
Eidsvoll Stasjonsby AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i etablert boligområde nær Eidsvoll jernbanestasjon.
Det er ca 1 km til Eidsvoll sentrum Sundet som ligger på andre siden av Vorma, her finner man det meste av fasiliteter samt kommunehuset.
Barnehager, barne-ungdom-og videregående skoler ligger ca 1,5 km unna.
Bebyggelsen rundt består av villaer, ca 100 m til jernbane og bussforbindelse.
Her har man også kort vei til fine rekreasjonsområder i form av skog og mark.
Ca 12 min med tog til Gardermoen og ca 30 min til Oslo S.
Til Hamar kommer man seg med tog på ca 40 min.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område.
Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til nåværende boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt som er pent opparbeidet med plen, og beplantet med prydbusker, frukt og bærtrær.
Den er også opparbeidet med steintrapp og singlet parkeringsplass.
Det var snødekte flater på befaringsdagen.

Andre forhold

Enebolig og ett uthus er registrert i Sefrak som er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner.
Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner.
Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2026	Selger har ikke selv bebodd eiendommen.	Fremvist	3	Nei
Ordrebekreftelse		Oppdragsbekreftelse sendt ut fra undertegnede.	Fremvist		Nei
Eidsvoll kommune	12.01.2026	Diverse kommunal informasjon	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 ses sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalt 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 dampsperran 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 unnlatas, 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 tilleggss undersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/BT3065>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04250043	
Selger 1 navn	
Peter Dybvad-Roll	
Gateadresse	
Holstangen 19	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen har stått tom og har ikke vært i bruk siden den ble kjøpt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 04250043

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Dybvad Roll	5f953eb387a6cf4782afe9 ddf6821235c278976e	13.01.2026 09:27:36 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Document reference: 04250043

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 58, Bruksnr 15	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:				
Veiadresse:		Holstangen 19, gatenr 4400 2080 Eidsvoll	Grunnkrets:	309 Holstangen
			Valgkrets:	4 Vilberg
Oppdatert:		01.01.2024	Kirkesogn:	2070301 Eidsvoll
			Tettsted:	673 Eidsvoll

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Evje	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.07.1901	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 544,5 kvm	Skyld:	0,12		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/58/15	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/58/15	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.02.1989	Avgiver Mottaker	3240/58/15 3240/58/51	-649,0 649,0
	Matrikkelført:				
Sammenslåing	Forretning:	16.02.1987	Avgiver Mottaker	0237/58/50 3240/58/15	-177,0 177,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	01.05.1917	Avgiver Mottaker	3240/58/15 0237/58/25	0,0 0,0
	Matrikkelført:				
Planlagt fradeling	Forretning:	02.07.1901	Avgiver	3240/58/15	-1,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	02.07.1901	Avgiver Mottaker	3240/58/3 3240/58/15	-1 547,0 1 547,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holstangen 19	Bolig					

Bygningsopplysninger:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	151661076		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:			
Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	237 306 67	Bolighus, Evje, Holstangen 19, Eidsvoll	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		2 etg. Var leid ut	
Tilbygg/ombygging:		Antagelig påbygd mot v. Nye vinduer og ny takstein i 1955	

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	151661084		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:			
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.			

Kulturminner:			
Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	237 306 68	Uthus, Evje, Eidsvoll	1900-1924
Nåværende funksjon:		Grisehus ombygd til garasje	
Tidligere funksjon:		Grisehus rett etter krigen	
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

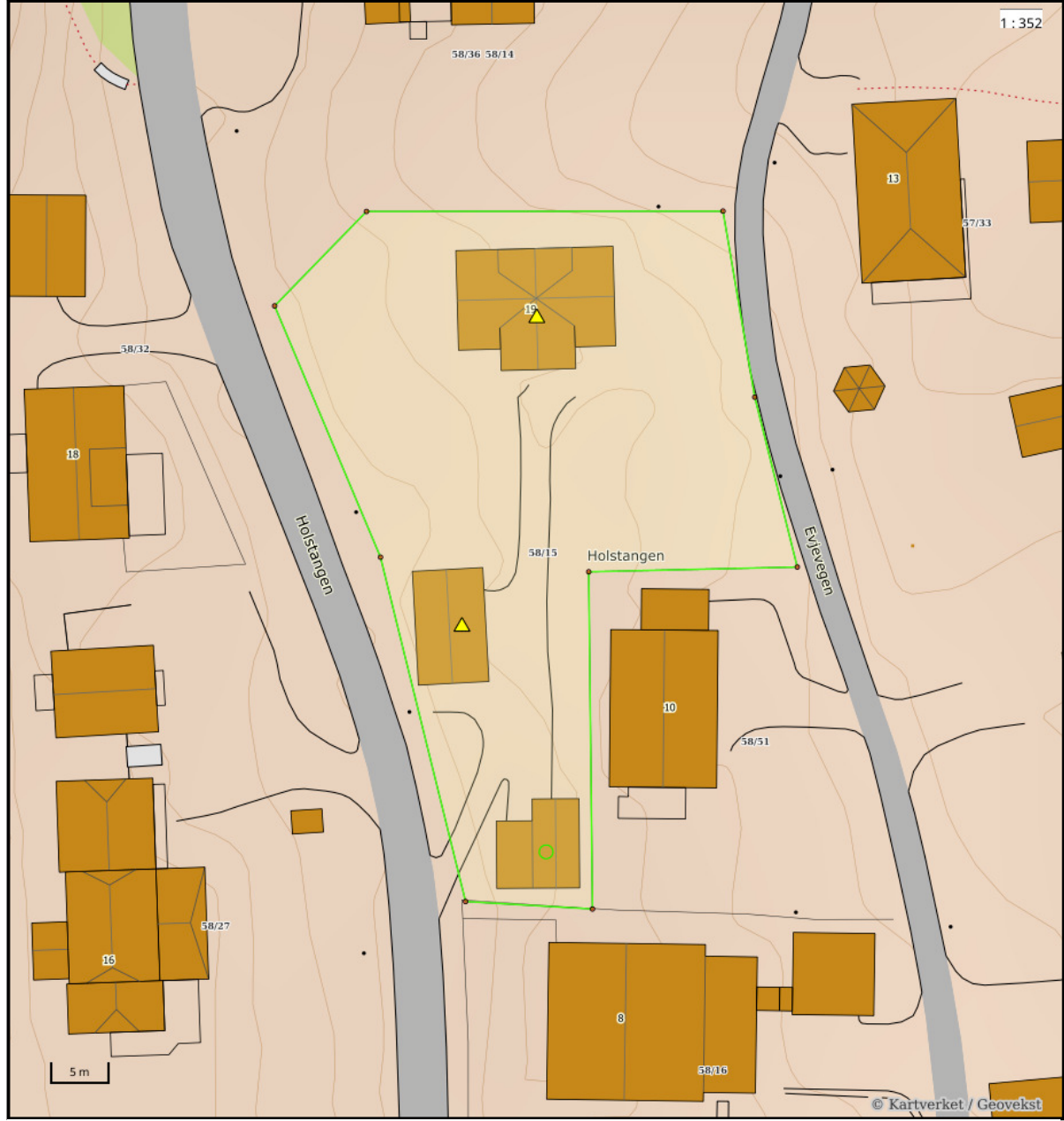
Bygningsopplysninger:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:

Avløp:	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	151661092		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:			
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.			

Kulturminner:			
Ingen kulturminner registrert på bygningen.			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

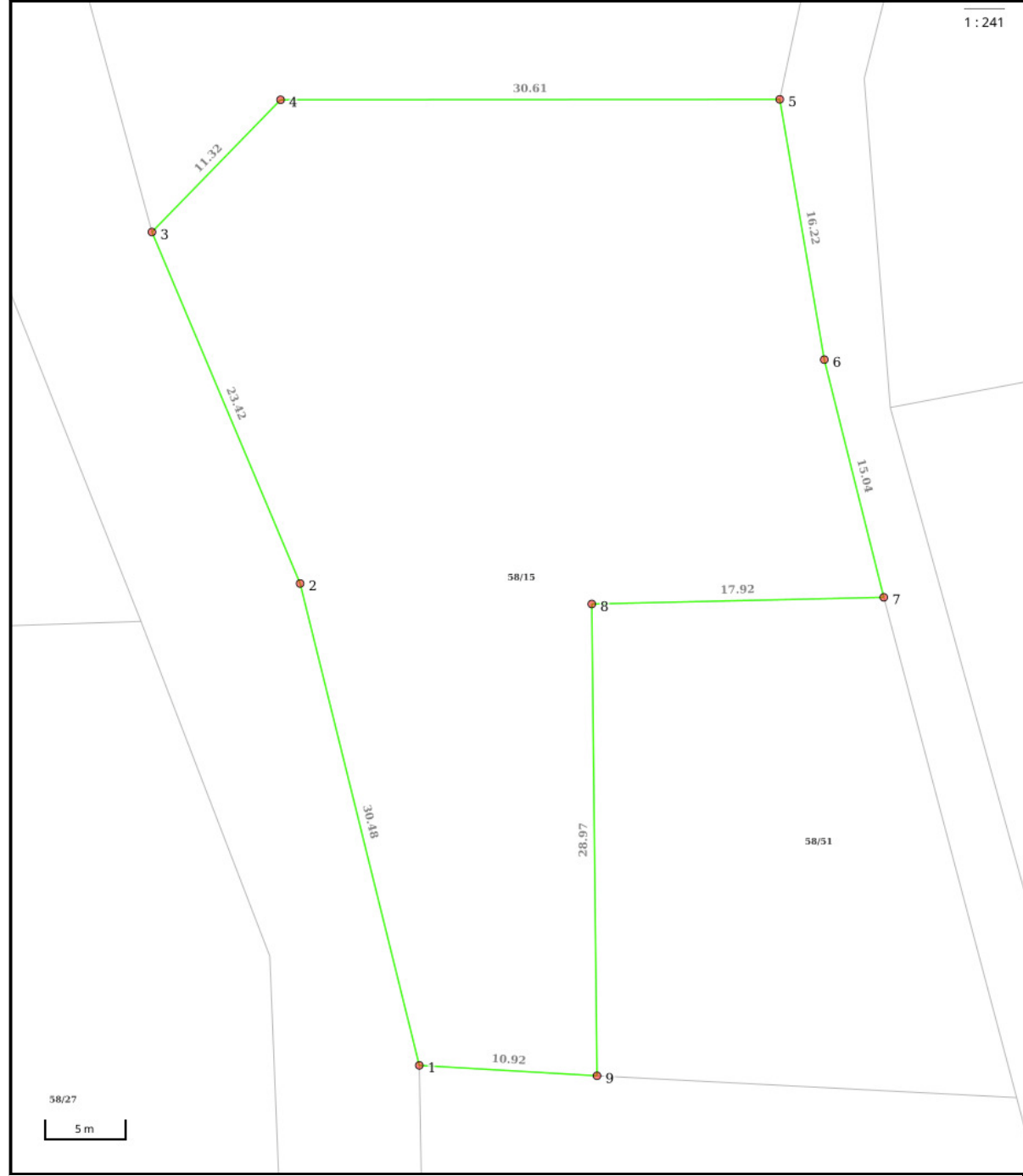
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 544,50m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 690 287,12	623 885,50	30,48m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Rør
2	6 690 315,92	623 875,53	23,42m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Rør
3	6 690 336,59	623 864,52	11,32m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Rør
4	6 690 345,39	623 871,64	30,61m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Rør
5	6 690 348,20	623 902,12	16,22m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
6	6 690 332,53	623 906,29	15,04m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Rør
7	6 690 318,33	623 911,25	17,92m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 690 316,29	623 893,45	28,97m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 690 287,47	623 896,41	10,92m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

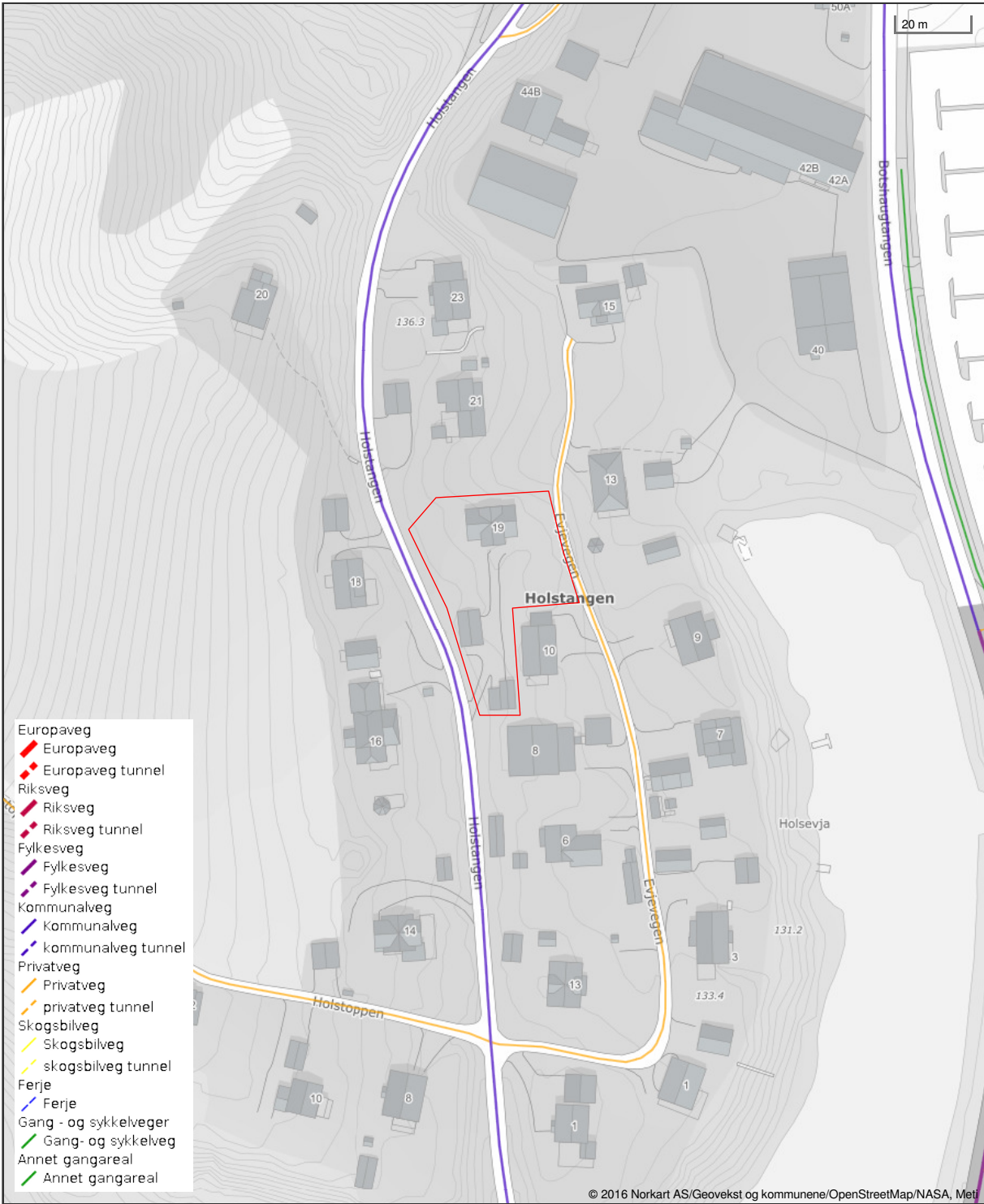
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

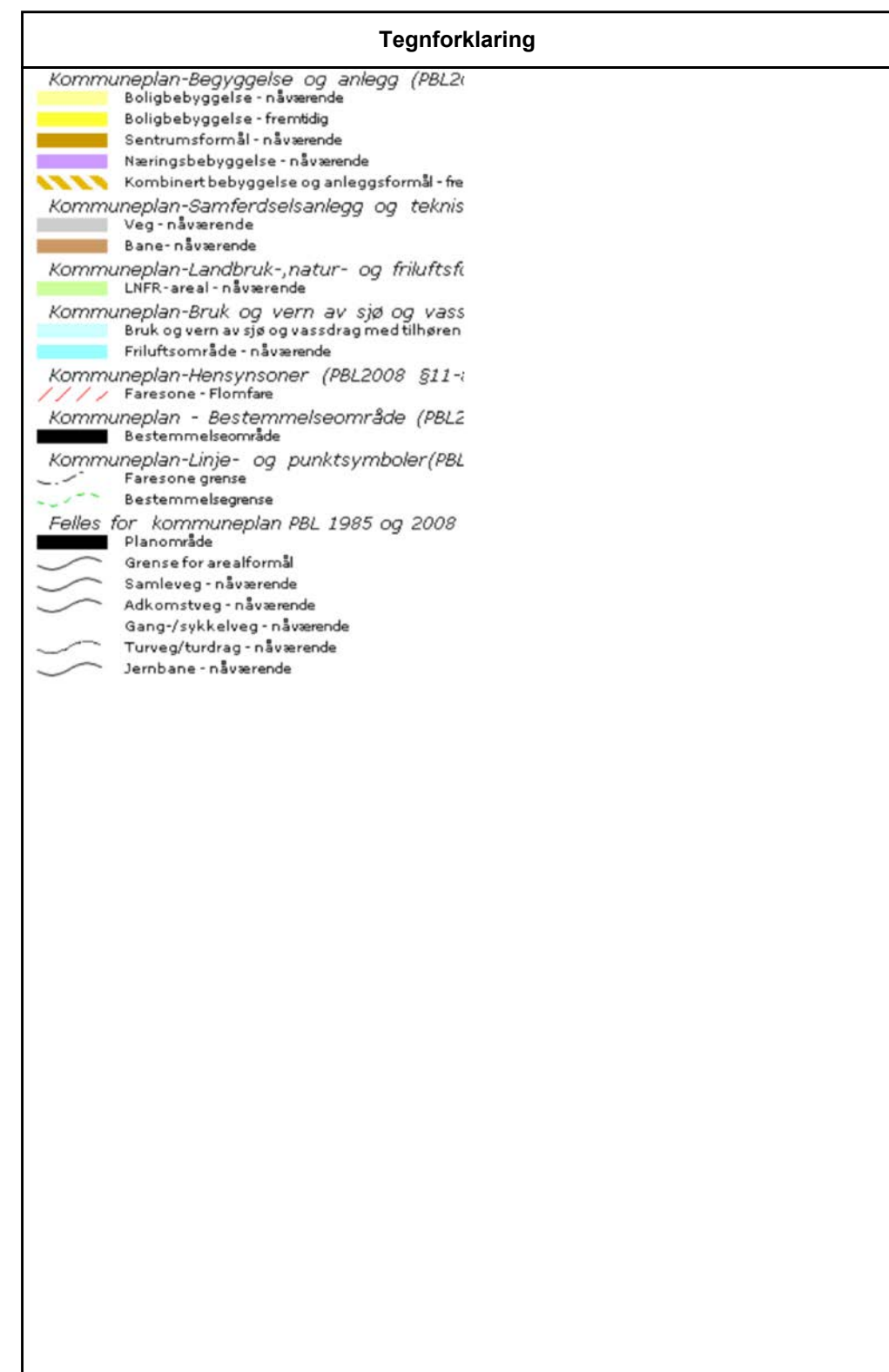
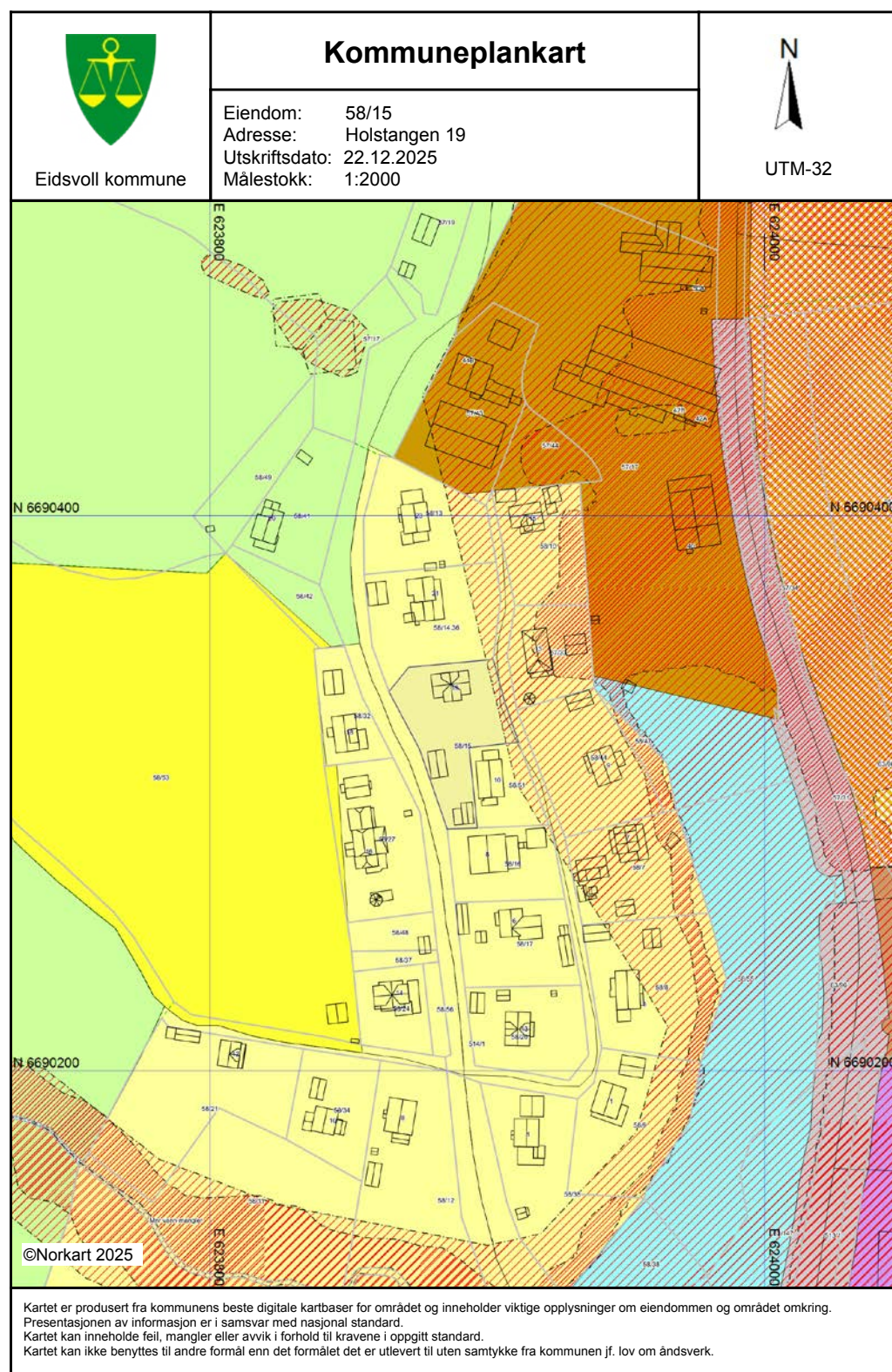
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

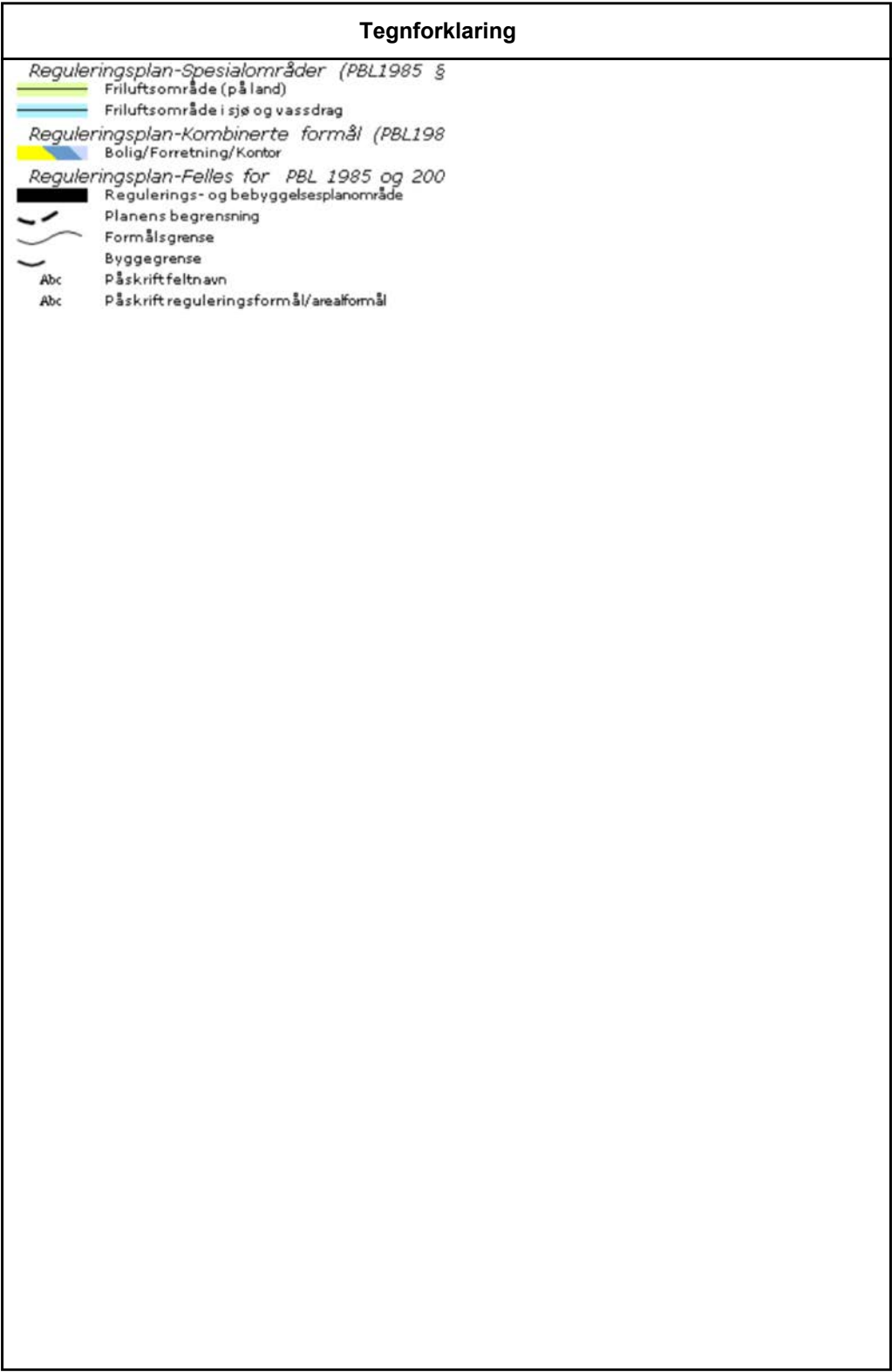
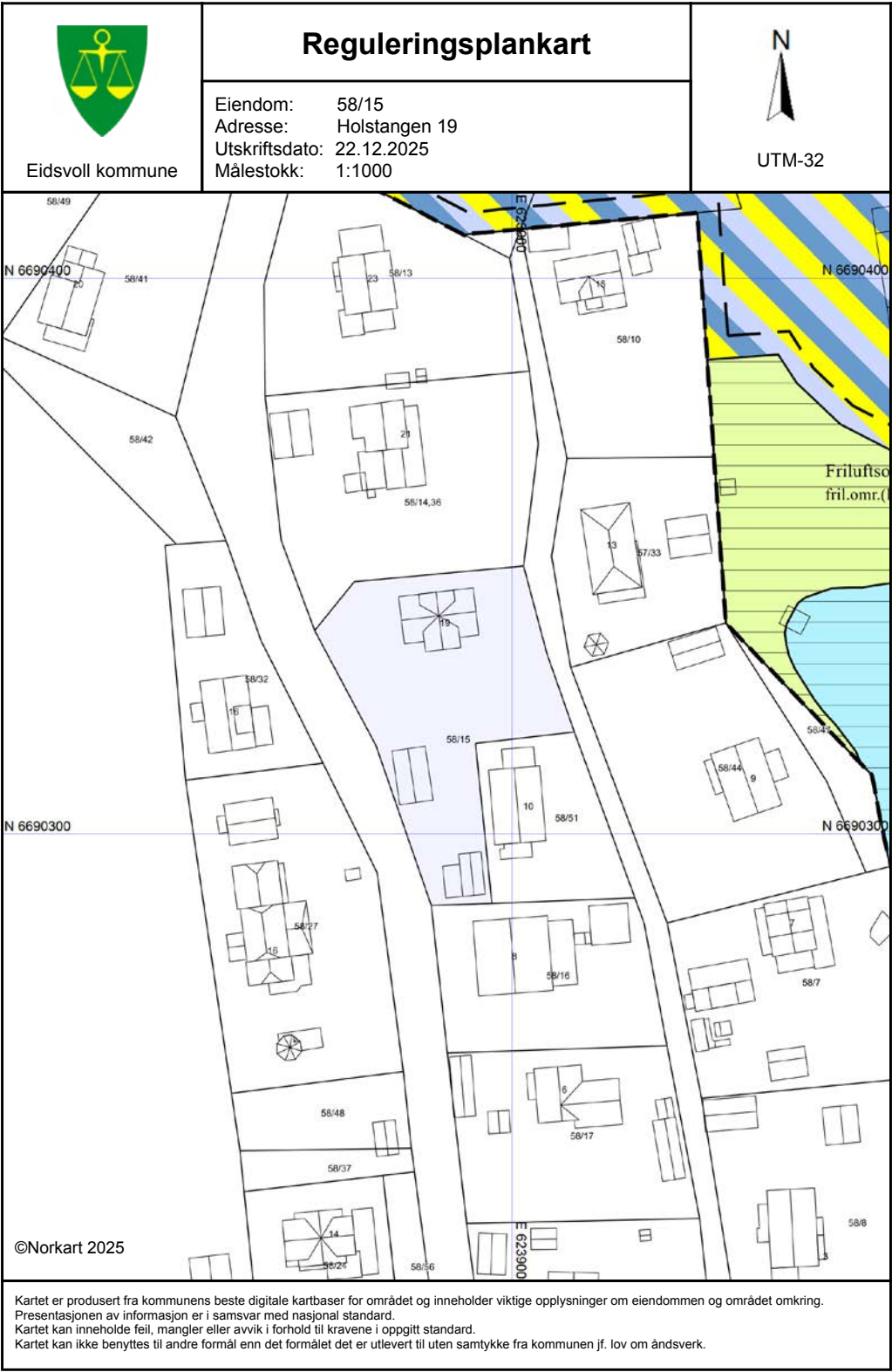


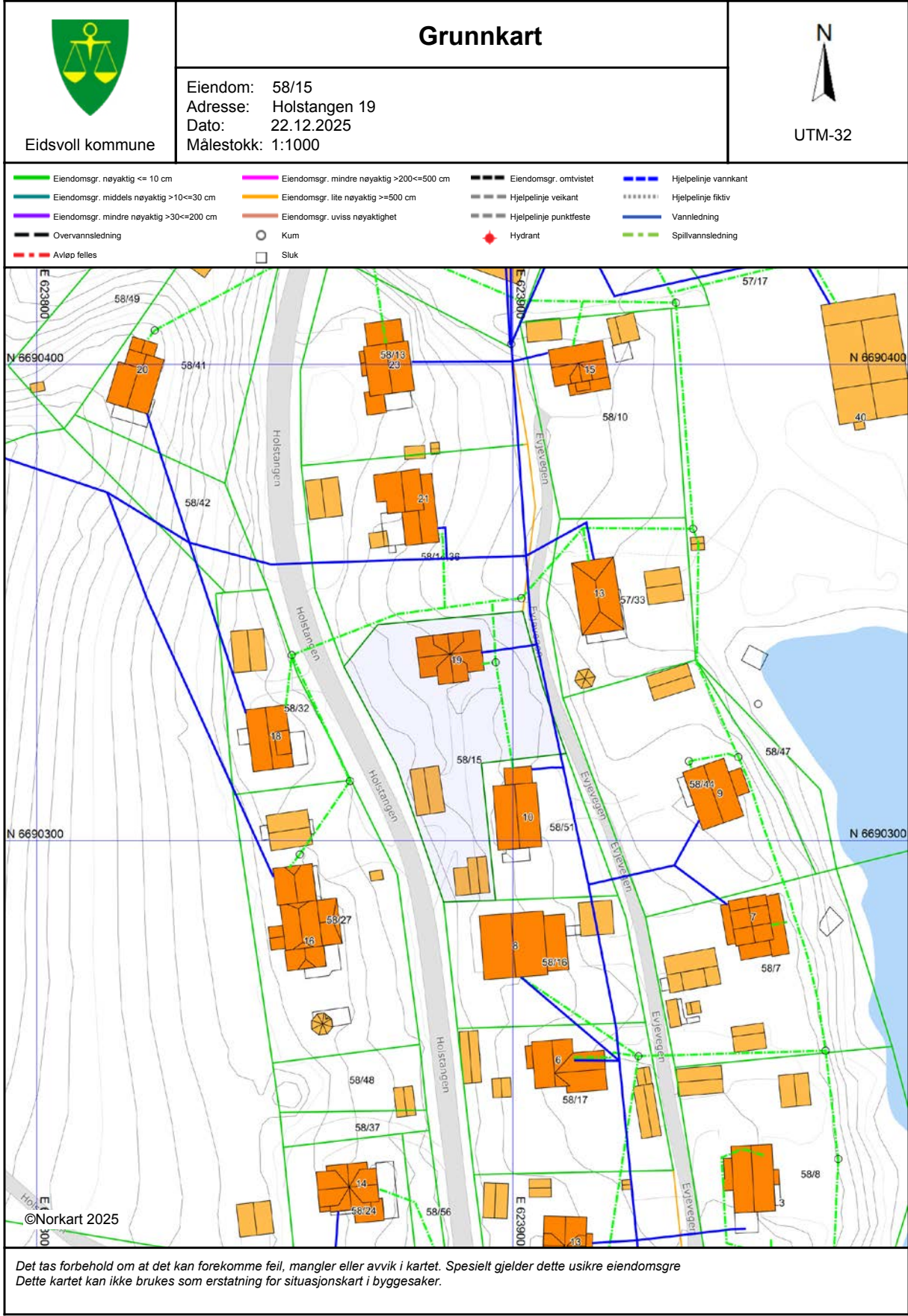
Vegstatuskart for eiendom 3240 - 58/15//



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.







Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3240-58/15, Holstangen 19, 2080 EIDSVOLL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	29.12.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	29.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	29.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

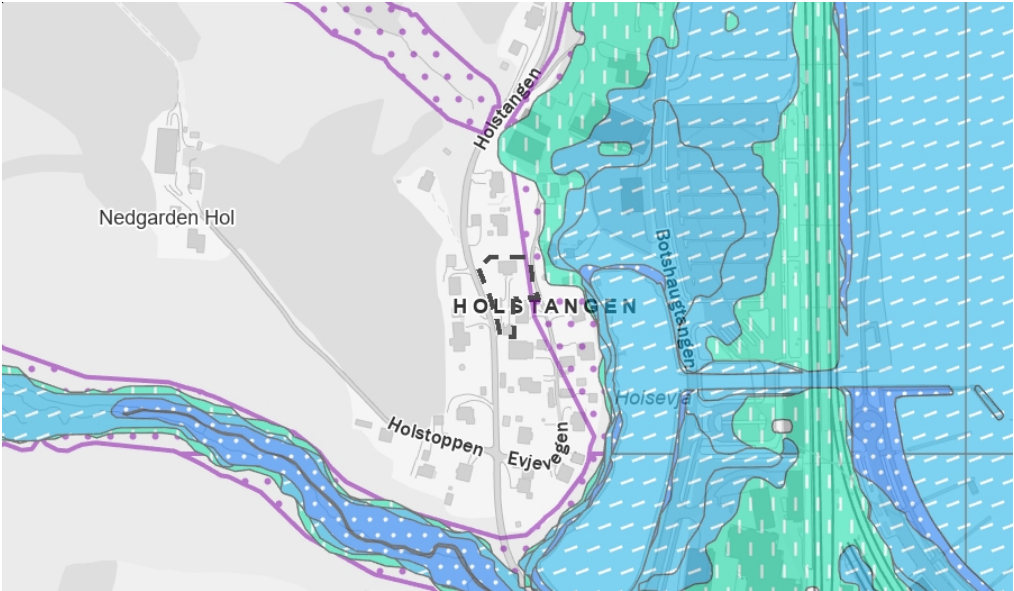
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.33 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.4 km
Forurensset grunn	29.12.2025	Ikke funnet	0.51 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	50.4 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	52.9 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.06 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	29.12.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaktsintervall 10-20 år		Flom - gjentaktsintervall 50-200 år		Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

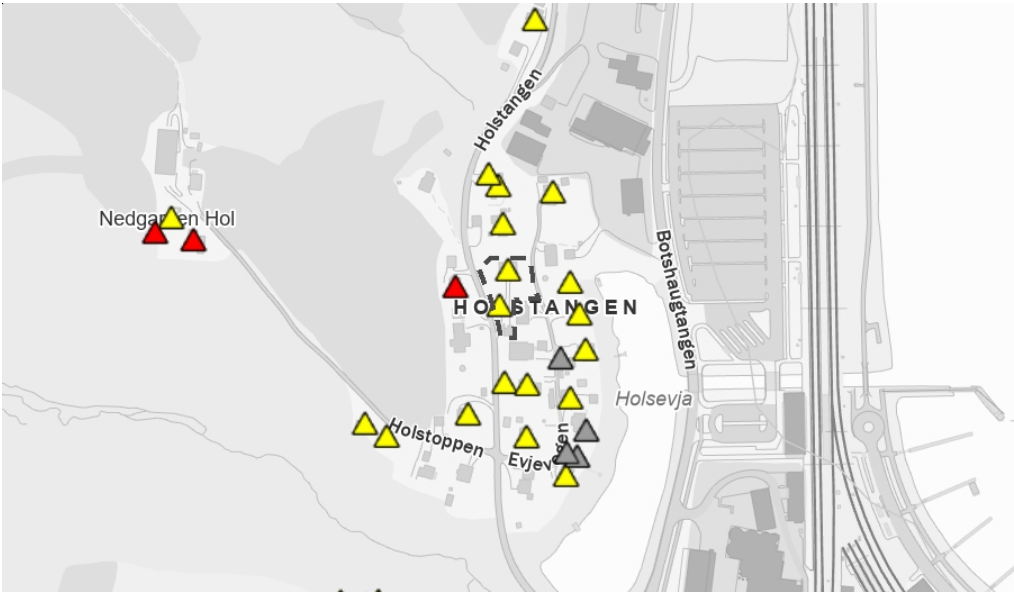
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	08.12.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

	Ruin eller fjernet objekt		Annet SEFRAK-bygg		Meldepliktig bygg
--	---------------------------	--	-------------------	--	-------------------

Beskrivelse

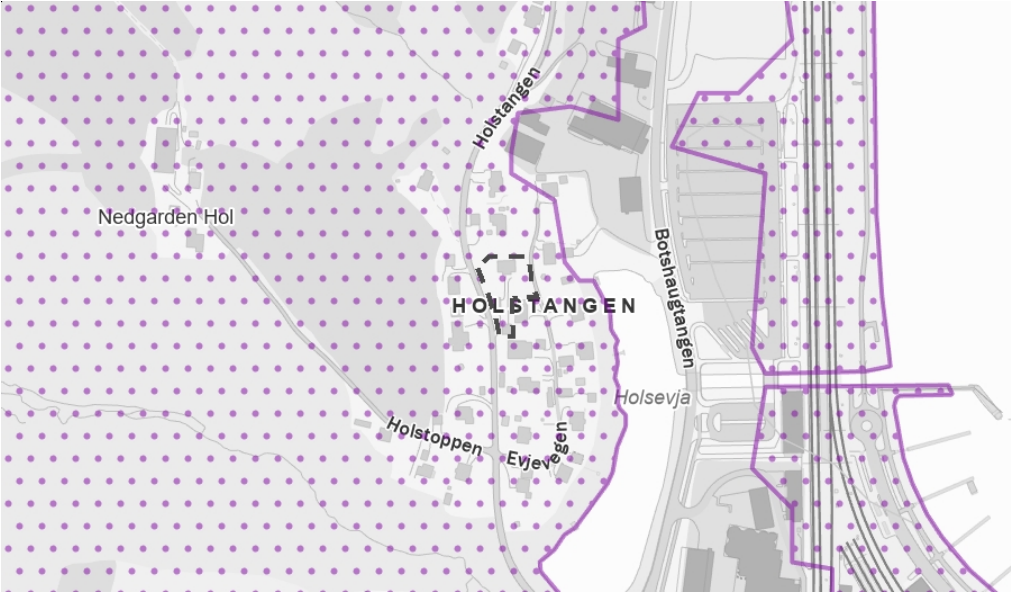
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	29.12.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	29.12.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Holstangen 19 - Nabolaget Vestvang/Holstangen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Holstangen	5 min
Totalt 13 ulike linjer	
0.4 km	
Eidsvoll stasjon	7 min
Linje RE10, RE11, R12, R13	
0.7 km	
Eidsvoll stasjon	7 min
Buss, tog	
0.7 km	
Oslo Gardermoen	25 min

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.)	22 min
370 elever, 21 klasser	
1.9 km	
Ås skole (1-7 kl.)	4 min
306 elever, 17 klasser	
2.9 km	
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
390 elever, 18 klasser	
2.7 km	
Eidsvoll videregående skole	7 min
700 elever	
3 km	
Hoppensprett vgs Jessheim	25 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

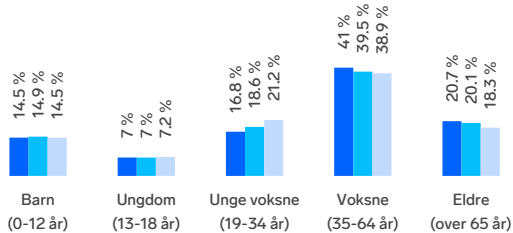
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hoppensprett Camilla aktivitetsbgh. (1-5 ...)	13 min
37 barn	
1.1 km	
Mork barnehage (1-5 år)	4 min
100 barn	
2.2 km	
Vilberg barnehage (1-5 år)	6 min
74 barn	
2.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Eidsvoll	16 min
Post i butikk, PostNord	
1.4 km	
Kiwi Eidsvoll	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



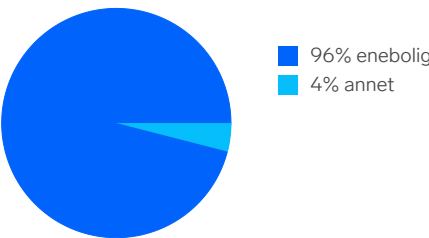
Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

Vilberg skole	22 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	
1.9 km	
Myhrer stadion	4 min
Ballspill, fotball	
2.7 km	
Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	18 min
MOVA Eidsvoll	11 min

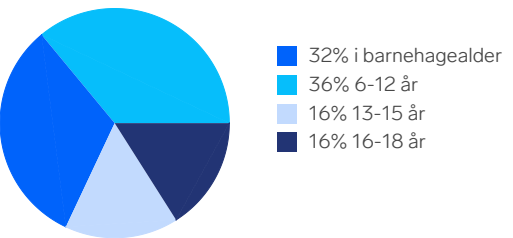
Boligmasse



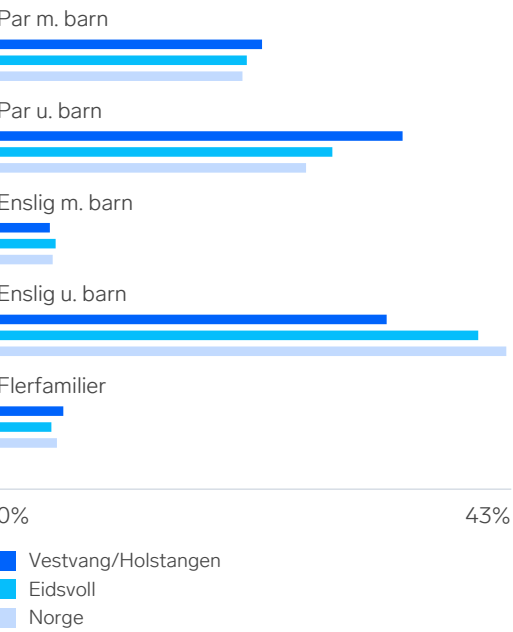
Varer/Tjenester

Eidsvoll handelspark	5 min
Vitusapotek Eidsvoll	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

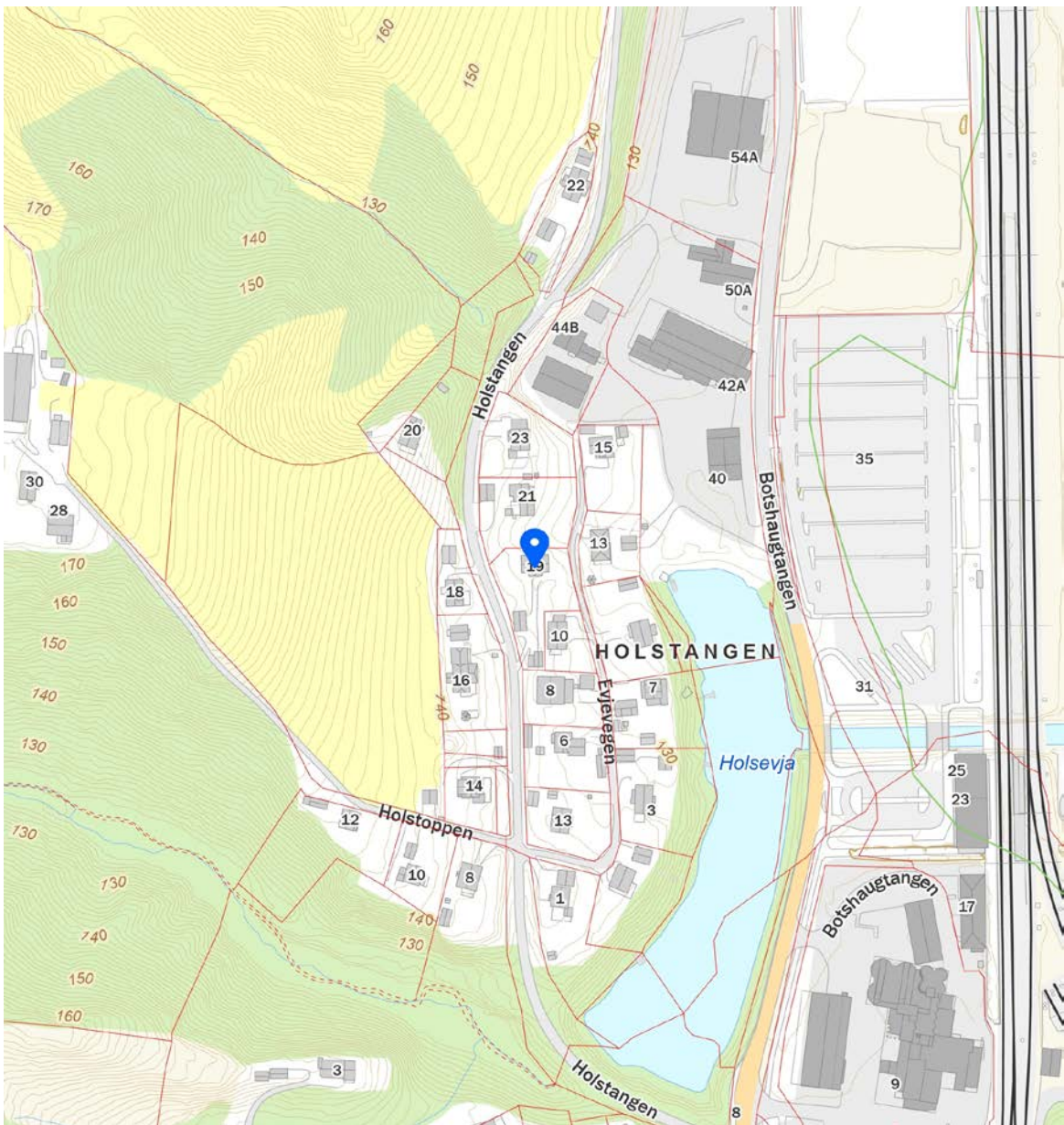


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

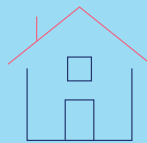
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no
+47 975 26 138

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Eirik Jørgen Off
eirik.off@emera.no
975 26 138

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA
EIENDOMSMEGLING