



aktiv.

Åsplundvegen 12, 2070 RÅHOLT

**Stor enebolig med familievennlig
planløsning, fine uteplasser,
garasje – nær skog/mark på
Råholtmoen/Vestenga**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stian Lie

Mobil 413 95 630

E-post stian.lie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.
TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 700 000,-
Omkostn.: Kr 168 890,-
Total ink omk.: Kr 6 868 890,-
Selger: Anders Berglie
Ingvild Øiamo Berglie

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 221/264 kvm
Tomtstr.: 914.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 380
Oppdragsnr.: 1206250188

Romslig enebolig sentralt m/garasje og flotte uteplasser – nær skog og mark

Velkommen til denne flotte eneboligen i Åsplundvegen 12, Råholt. Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig område, perfekt for etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin rolige atmosfære og gode naboskap, med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Her kan du nyte turmuligheter i skog og mark, samtidig som du har enkel tilgang til dagligvarebutikker og andre servicetilbud.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med entré, vaskerom, stue, kjøkken, flere soverom og bad i både underetasje og 1. etasje. Kjøkkenet ble oppgradert i 2016. Badet i 1. etasje fikk i 2018 oppgraderinger med nye fliser og membran i deler av gulvet/våtsone. Uteplassen består av en stor terrasse på 60 m². Eiendommen inkluderer også en garasje på 33 m² og en utvendig bod på 10 m².



3D tegningen er ikke målbart og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv. For å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	86
Nabolagsprofil	91
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 221 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 264 m²

TBA: 60 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 104 m² Entre, vaskerom, gang m/trapp, bad, badstue/bod, sov.1, sov.2, sov.3, innredet rom og teknisk rom/bod.

BRA-e: 10 m² Utvendig bod underetasje.

1. etasje

BRA-i: 117 m² Gang m/trapp, kjøkken, stue.1, stue.2, soverom, WC-rom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Terrasse rundt deler av bolig.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

Innvendige arealer er oppmålt med laser. Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og

vinduer som går ned til gulvet, i. h. t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet. Rommene kan være

måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o. l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o. l. Terrasser er forøvrig tildekket av snø på befaringsdag som kan gi avvik på oppmåling. Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer. Kaldtloft er ikke oppmålt. Garasje / Uthus
Garasje på eiendommen målt til 32,7m². Det gis ikke beskrivelse eller tilstandsgrad for garasje. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

914.1 m²

Tomtebeskrivelse

Asfaltert adkomstområdet, stedvis med beleggningsstein, grøntarealer av plen, lyng og diverse beplantning.

Beliggenhet

Åsplundvegen 12 ligger i et attraktivt og familievennlig område på Råholtmoen/Vestenga, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin stille og rolige atmosfære med gode naboer, og oppleves som veldig trygt med en trygghetsscore på 85 av 100.

Området har gode transportmuligheter med nærhet til offentlig transport. Ladderud Linje 430 og 432 er tilgjengelig innen 4 minutters gange, kun 0.3 km unna, mens Dal stasjon med Linje R13 ligger 6 minutter unna med bil, på en avstand av 3.1 km. Oslo Gardermoen kan nås på 15 minutter med bil, noe som gjør området ideelt for pendlere.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Råholt skole (1-7 kl.) som ligger 1.4 km unna og Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 2.5 km unna. Eidsvoll videregående skole ligger 12.4 km unna, og kan nås på 18 minutter med bil.

Det er også flere barnehager i området, som Ladderud barnehage og Råholtbråtan

barnehage, begge innen 0.5 km, samt Råholt naturbarnehage 1.2 km unna.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Kiwi Dal 1.2 km unna og Kiwi Råholt 1.8 km unna. For øvrige tjenester ligger AMFI Eidsvoll og Vitusapotek Råholt kun 4 minutter unna med bil.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og har en score på 88 av 100 for turmuligheter. Det er også lite støynivå, med en score på 80 av 100, som bidrar til den rolige atmosfæren i nabolaget.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort vei til flere barnehager, bl.a. Ladderud barnehage (ca. 5 min, 0,5 km) og Råholtbråtan barnehage (ca. 6 min, 0,5 km). Skoletilbudet omfatter bl.a. Råholt skole (1–7, ca. 1,4 km) og Råholt ungdomsskole (8–10, ca. 2,5 km). For videregående er Eidsvoll vgs et naturlig alternativ. Fritidstilbudene er gode med aktivitetshaller, ballfelt, skøytebane og treningssentre som Fitnesspoint Råholt og MOVA Eidsvoll i nærheten.

Skolekrets

I nærmiljøet ligger grunnskolene Råholt skole (1–7) samt Råholt ungdomsskole (8–10). Kjøretidene er korte, og skolene har godt elevtilbud med flere klasser på hvert trinn. Interessenter oppfordres til å kontrollere gjeldende skolekretser direkte med kommunen.

Offentlig kommunikasjon

Busstoppet Ladderud ligger ca. 0,3 km unna med linje 430/432. Dal togstasjon ligger ca. 3,1 km unna (linje R13), og Oslo lufthavn Gardermoen nås på rundt 15 minutter. Dette gir svært gode pendlermuligheter i hverdagen.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1998. Støpt plate til grunn. Grunnmur er kledd med skifter på

utsiden. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende trepanel av type villmarkskledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder og bruks/værslitasje. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidenes gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser, laminat, parkett, vinylbelegg.

Vegger: Fliser, ubehandlet trepanel, slette behandlede flater, malt pussede flater, malt strie/tapet, behandlet trepanel.

Tak: Takess plater, MDF takpanel, behandlet trepanel og ubehandlet trepanel.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Eidsvoll Tak

2023: Arbeid på tak, ny understakrenne lagt under gradrenne ved fremstikk over verandadør.

2025: Montering av heldekkende pipebeslag med buetopp

EKA Rør

2025: Montering av tilbakeslagsventil og ekspansjonskar på varmtvannsbereder etter pålegg fra kommunen.

EDA Montering av EL-billader

2023 Egeninnsats/dugnad Skiferpeis fjernet, ny vedovn installert.

2016 Egeninnsats/dugnad Pusset opp kjøkken Water guard installert (Rognstad vvs)

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: En sprukket/ brukket flis på bad i 1.etg. Flisen er nedest på veggen, ned

mot gulvet

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Januar 2018: Byttet blandebatterier i forbindelse med utskifting av baderomsinnredning, fra én til to servanter. Innebygd hjørnebadekar ble fjernet.

Frittstående badekar satt inn. Januar 2017, fjernet innebygd badekar i 2. etg.

Egeninnsats

Arbeid utført av: Eidsvoll rør AS

2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Januar 2018: Utskifting av fliser på gulv etter fjerning av innbygd badekar på bad i sokkel. Flisene under badekaret var løse og nye ble lagt. Smøremembran og mansjett ble påført.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Juli 2016: Nytt opplegg til vask etter oppussing av kjøkken. Installert waterguard på oppvaskmaskin. Faglært. Sept 2025, montering av tilbakeslagsventil og ekspansjonskammer på varmtvannsbereder iht pålegg fra kommunen. Faglært.

Arbeid utført av: EKA rør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje i gradrenne i utstikk over verandadør. Gradrenne var opprinnelig lagt uten undertakrenne, og blikkenslagerarbeidet som var utført var ikke iht standard. Gradrenne og undertakrenne ble utbedret og byttet av Eidsvoll Tak våren 2023. Dokumentasjon finnes.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen setningssprekker i fliser i sokkel. Disse er uendret på 10 år. Noe skjevheter i gulv stue.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sigvartsen: Strøm til varmepumpe, ny automatsikring med jordfeilbryter. Nytt stikk på badeinnredning. Fjerning av kabler fra gammelt boblebad som er fjernet. EDA: Montert ny sikring og elbillader med strømtilførsel. Oppussing av TV-stue 2014, Elanlegg lagt opp på dugnad, og sluttilkobling utført på dugnad av faglært uten dokumentasjon. Oppussing av kjøkken 2016, montering av ny sikring til nye kurser. Utført av firma. Elanlegg lagt opp på dugnad, og sluttilkobling utført på dugnad av

faglært uten dokumentasjon.

Arbeid utført av: Sigvartsen Elektro/ EDA Elektro Data Romerike

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg 28.11, ved Dal Elektriske AS. Utbedring av forhold knyttet til sikringsskap er bestilt av Dal Elektriske AS. Forventet utført i januar 2026. Andre forhold påpekt ved kontroll utbedres før overtakelse.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Installert av EDA, Salto ladeboks 583 (32A) 03. mai 2019.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fjerning av vindu ifm oppussing av kjøkken 2016. Utført på dugnad av tømmer uten dokumentasjon.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert heldekkende pipebeslag med buetopp oktober 2025. Faglært Senket terrasse mot hage, vår/ sommer 2020. Egeninnsats. Byttet gjerde rundt tomten, våren 2018. Egeninnsats. Malt hus. Egeninnsats. Arbeid utført av: Eidsvoll Tak og håndtverkstjenester AS

22: Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Boligen har midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Forrige eier, som bygde huset, søkte aldri om ferdigattest. Alle krav som ble stilt som svar på søknad i 1997 er utbedret.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skaderapport ble skrevet ifm lekkasje på tak som tidligere er omtalt. Dette ble en forsikringssak, og skaderapporten er skrevet i den sammenheng. Skaden er som tidligere nevnt utbedret av faglærte.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tinglyst adkomst vei over naboens tomt.

Tilleggskommentar: I september/oktober 2023 ble peisen byttet ut med en rentbrennende vedovn.

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Underetasje:

BRA-i 104 kvm: Entre, vaskerom, gang m/trapp, bad, badstue/bod, innredet rom og teknisk rom/bod. og 3 sov.

1. Etasje:

BRA-i 117 kvm: Gang m/trapp, kjøkken, soverom, wc-rom, bad og bod. og 2 stue.

TBA 60 kvm: Terasse og balkongareal

Utv.bod underetasje:

BRA-e 10 kvm: Utv. bod underetasje.

Garasje:

BRA-e 33 kvm: Garasje.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Det foreligger ingen TG 3.

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 vurderes grunnet grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert over halvparten av sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Når dreneringen og sikringen mot vann og fuktighet har passert over halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for redusert funksjon og svekket evne til å lede vann bort fra grunnmuren. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning mot konstruksjonen, med fare for fuktinntrengning, oppbygging av fukt i kjellervegger og potensielle skader dersom kapasiteten i dreneringssystemet ikke lenger er tilstrekkelig.

1.3 Terrengforhold

TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen.

Risiko og konsekvens:

Varierende fall på eiendommen kan medføre at overflatevann tidvis ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. Dette øker risikoen for vannansamlinger

inntil grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktbelastning og mulig inntrengning i konstruksjonen over tid. Terrengfall ut fra bygningen er viktig for å sikre effektiv avrenning, og manglende eller varierende fall kan bidra til fuktrelaterte skader.

2.1 Yttervegger

TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold, det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Risiko og konsekvens:

Tørkesprekker i kledningen kan over tid føre til at fukt trenger inn i treverket og videre inn i ytterveggskonstruksjonen dersom vedlikehold ikke utføres. Manglende luftespalte og musebånd i underkant av kledningen svekker fasadens evne til å ventilere og tørke ut fukt, samtidig som det øker risikoen for skadedyrinntrengning. Kombinasjonen av svekket drenering og manglende ventilasjon i kledningskonstruksjonen kan gi forhøyet risiko for fuktakkumulering, råteutvikling og nedsatt levetid på fasaden.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid og det er stedvis behov for justeringer av vinduer og ytterdører samt smøring av håndtak/hengsler etc. Registreres stedvis overflate avflassing spesielt nedre del av vinduer/dører utvendig. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm. Ytterdør til vaskerom savnes beslag under dør overgang vegg/dør, særlig utsatt på vinterstid.

Risiko og konsekvens:

Når vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for slitasje, redusert tetthet og svekket funksjon. Behov for justeringer og smøring av håndtak og hengsler indikerer at deler av beslag og mekanismer ikke fungerer optimalt. Overflateavflassing, særlig på nedre deler av vinduer og dører, kan føre til fuktpåvirkning i treverket og økt risiko for materialnedbrytning dersom vedlikehold uteblir. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt, da puss rundt karm kan sprekke opp og gi mulighet for fuktinntrengning. Samlet sett øker disse forholdene risikoen for økt varmetap, fuktinntrengning og behov for større vedlikeholdstiltak over tid.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurderes da det er mose på takstein som bør fjernes og manglende snøfanger på tak.

Risiko og konsekvens:

Mose på takstein kan holde på fukt og medføre økt risiko for frostspreng i vinterhalvåret når fukt i steinen fryser og ekspanderer, noe som kan skade taksteinen og redusere takets levetid. Manglende snøfanger innebærer i tillegg risiko for nedfall av snø og is, som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler. Samlet sett gir forholdene økt vedlikeholdsbehov og potensiell fare for skader, og vurderes derfor til TG2.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 vurderes da det er observert svertesopp generelt på undersiden av undertak og saltutslag på trevirke. Saltutslag indikerer at trevirke har vært fuktig (dette kan indikere perioder med høy luftfuktighet). Forholdet må holdes under oppsyn.

Risiko og konsekvens:

Svertesopp og saltutslag på undersiden av undertaket tyder på at trevirket har vært utsatt for forhøyet fuktighet eller perioder med høy luftfuktighet. Dette kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning i trekonstruksjonene og mulig begynnende materialnedbrytning dersom forholdene vedvarer. Selv om registreringene ikke nødvendigvis innebærer akutt skade, bør området holdes under oppsyn for å sikre at fuktbelastningen ikke øker og for å hindre videre utvikling av sopp- eller fuktproblemer.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av terrasse der terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng og i trappetrinn. Eksisterende rekkverk oppfyller ikke dagens gjeldende forskrifter på 1m og spalteåpninger på maks 20mm.

Risiko og konsekvens:

Manglende rekkverk på deler av terrassen der høydeforskjellen overstiger 50 cm, samt fravær av rekkverk i trappetrinn, medfører økt risiko for fallulykker. Eksisterende rekkverk oppfyller heller ikke dagens forskriftskrav om minimum 1 meter høyde og maksimalt 20 mm spalteåpninger. Disse avvikene innebærer en sikkerhetsrisiko for både voksne og barn og kan føre til personskader dersom uhell oppstår.

7.1.1 Bad underetasje Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er plassert dør av tre i våtsone ved badekar og at det registreres opptil flere hull i våtsone vegg fra tidligere inventar, hullene fremstår å være fylt med silikon eller lignende. En sprekt flis nedre del av vegg. Badet forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Risiko og konsekvens:

Plassering av tredør i våtsone ved badekar gjør døren utsatt for direkte vannsprut og fuktpåvirkning, noe som kan føre til svelling, deformasjon og redusert levetid. Flere hull i våtsonens vegger etter tidligere innfestinger, selv om de fremstår fylt med silikon eller lignende, kan fortsatt utgjøre et svakt punkt i fuktsikringen dersom utførelsen ikke er helt tett. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Badet vurderes ellers å være i normalt god stand sett i lys av alder og bruk, men de registrerte forholdene gir grunnlag for TG2.

7.1.2 Bad underetasje Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende fallforhold rundt sluk og at det stedvis registreres bom (hulrom) under flis.

Risiko og konsekvens:

Manglende tilfredsstillende fall rundt sluket kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort og blir stående på gulvet, noe som øker fuktbelastningen i våtsonen. Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mot underlaget, noe som kan føre til

sprekkdannelse eller løs flis over tid.

7.1.3 Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det registreres opptil flere hull fra tidligere innfesting i våtsone, ikke mulig å verifisere gjennomføring i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Flere hull etter tidligere innfestinger i våtsonen øker risikoen for at fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen dersom tettingen ikke er helt tett. Når det samtidig ikke er mulig å verifisere gjennomføringer i slukene, foreligger det usikkerhet rundt slukets tetthet og utførelsen av overgangen mellom membran og sluk. At membranen i tillegg har passert sin forventede levetid, innebærer ytterligere risiko for svekket fuktsikring. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.

7.2.1 Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling

TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.

Risiko og konsekvens:

Alder og bruksslitasje medfører økt risiko for at materialer og overflater ikke lenger fungerer optimalt, og at det over tid kan oppstå skader eller svekkelser som ikke nødvendigvis er synlige ved befarings. Slitasje kan redusere levetiden på bygningsdeler og gi behov for framtidige vedlikeholdstiltak, og forholdet vurderes derfor til TG2.

7.2.2 Vaskerom underetasje Overflate gulv

Registreres noe fall mot sluk rundt sluket. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt. Registreres bom (hulrom) under fliser.

Risiko og konsekvens:

Selv om det registreres noe fall mot sluket, er deler av gulvflaten tilnærmet flatt eller har minimalt motfall. Dette kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket og i stedet blir stående på gulvet, noe som øker fuktbelastningen i våtsonen. Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag, noe som kan medføre sprekkdannelse, løs flis og økt risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen.

7.2.3 Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk, membranen har passert forventet levetid og at det indikeres forhøyede fuktverdier ved overflate søk på gulv.

Risiko og konsekvens:

Når slukmansjett ikke er synlig, kan tettingen mellom membran og sluk ikke verifiseres, noe som gir usikkerhet rundt slukets funksjon og tetthet. At membranen samtidig har passert sin forventede levetid innebærer økt sannsynlighet for svekket fuktsikring. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på gulvet kan tyde på fuktpåvirkning, selv om måleresultater kan påvirkes av armering eller metall i konstruksjonen. Kombinasjonen av manglende verifiserbar sluktilslutning, aldrende

membran og indikasjon på forhøyet fukt gir forhøyet risiko for fuktinntrengning og mulige skader i underliggende konstruksjoner. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.

7.3.1 Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsone ved servant og fuktsveller stedvis på innredning. Badet forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Risiko og konsekvens:

Plassering av vindu av tre i våtsone ved servant gjør vinduskarmen utsatt for direkte vannsprut og gjentatt fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til svelling, råteutvikling og redusert levetid på treverket dersom overflatene ikke vedlikeholdes godt. Badet fremstår ellers i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk, men plasseringen av trevindu i våtsone gir et avvik som vurderes til TG2.

7.3.2 Bad 1.etasje Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende fallforhold rundt sluk og at det stedvis registreres bom (hulrom) under flis.

Risiko og konsekvens:

Manglende tilfredsstillende fall rundt sluket kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort og i stedet blir stående på gulvflaten, noe som øker fuktbelastningen i våtsonen.

Stedvis bom (hulrom) under flisene viser redusert heft mot underlaget og kan føre til løs flis eller sprekkdannelser over tid.

7.3.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det ikke er mulig å verifisere gjennomføring i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Når slukmansjett ikke er synlig i sluket, kan tettingen mellom membran og sluk ikke verifiseres. Dette gir usikkerhet rundt om slukovergangen er utført korrekt og om den er tett. At membranen i tillegg har passert sin forventede levetid, øker sannsynligheten for svekket fuktsikring over tid. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da det bemerkes fuktsveller i skjøt benkeplate ved platetopp, flaket av en del ved oppvaskmaskin, og det savnes pakning i overgang oppvaskmaskin/benkeplate.

Risiko og konsekvens:

Fuktsveller i skjøten på benkeplaten ved platetoppen og flaket av materiale ved oppvaskmaskinen indikerer at området har vært utsatt for fuktpåvirkning. Manglende pakning i overgangen mellom oppvaskmaskin og benkeplate øker risikoen for at vann og damp kan trenge inn i benkeplaten ved normal bruk. Over tid kan dette føre til

svelling, misfarging og redusert levetid på benkeplaten, samt behov for utskifting av skadede deler dersom fuktbelastningen fortsetter.

9.1.1 Rom under terreng Veggenes og himlingens overflater

TG2 vurderes da det registreres bruk av dampsperre i yttervegg rom under terreng. Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis". Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko og konsekvens:

Bruk av dampsperre i yttervegger under terreng strider mot anbefalingene fra SINTEF Byggforsk, da slike vegger utsettes for naturlig fuktpåvirkning fra grunnen. En dampsperre kan hindre konstruksjonen i å tørke ut mot innvendig rom og dermed føre til opphopning av fukt i veggen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og materialnedbrytning over tid. Forholdet medfører usikkerhet rundt veggens fukttekniske funksjon, og ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å avklare omfang og eventuelle behov for tiltak.

9.1.2 Rom under terreng Gulvets overflate

TG2 vurderes da det registreres sprekke fliser på gulv i rom under terreng, generelt med bom (hulrom) under flis.

Overflater forøvrig fremstår med alder og normal bruksslitasje. Det er utført fuktsøk av overflater på gulv, i teknisk rom/bod indikeres forhøyede fuktverdier. Protimeteret kan gi utslag på armering og andre metaller. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko og konsekvens:

Sprekte fliser og bom (hulrom) under fliser i rom under terreng kan indikere bevegelser i underlaget, manglende limdekning og/eller fuktpåvirkning over tid. Dette gjør overflaten mer sårbar for ytterligere skader. Utført fuktsøk på gulv viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i teknisk rom/bod, men måleresultater kan påvirkes av armering eller andre metalliske materialer i gulvet. Likevel kan ikke fuktproblematikk utelukkes. På bakgrunn av kombinasjonen av sprekkdannelser, bomlyd og forhøyede måleverdier bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avklare årsak og omfang.

9.1.3 Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurderes for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten og at det er benyttet dampsperre i rom under terreng som fremkommer av pkt. 9.1.1.

Risiko og konsekvens:

Vurderingen settes til TG2 for å belyse den generelle fuktrisikoen som gjelder for rom under terreng. Slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktpåvirkning og forholdet må ses i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og fuktsikring, samt punkt 1.3 som omhandler terrengforhold rundt bygningen. Det er i tillegg registrert bruk av dampsperre i rom under terreng, jf. punkt 9.1.1, noe som ikke anbefales da det kan hindre uttørring av konstruksjonen og bidra til opphopning av fukt. Den samlede

vurderingen viser forhøyet risiko for fuktbelastning og mulige skjulte skader, og forholdet må derfor følges opp.

10.1

WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Når vann- og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer i rørsystemet. Eldre rør kan utvikle små skader over tid som ikke nødvendigvis er synlige, men som kan føre til fukt- eller vannskader dersom de utvikler seg. Forholdet vurderes derfor til TG2 på grunn av økt usikkerhet rundt anleggets gjenværende levetid og funksjon.

10.2

Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Når kombiberederen har passert sin forventede levetid, øker sannsynligheten for lekkasje, korrosjon og funksjonssvikt i komponentene. En eldre bereder kan få redusert driftssikkerhet og utgjøre en potensiell risiko for vannskader på omkringliggende bygningsdeler dersom lekkasje oppstår. Dette vurderes som grunnlag for TG2.

10.5

Ventilasjon

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk tilstrekkelig avtrekk på våtrommene. Det bemerkes ventilasjonskanaler på kaldtloft med isolasjon og dampspærre rundt rørføringer der dampspærre er betydelig sprukket opp. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør foretas.

Risiko og konsekvens:

Manglende tilstrekkelig avtrekk på våtrom kan føre til opphopning av fukt og vanddamp, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner over tid. Ventilasjonskanalene på kaldtloftet har isolasjon og dampspærre rundt rørføringer, og det registreres at dampspærren er betydelig sprukket opp. Dette kan gi uønsket luftlekkasje og fukttransport inn i konstruksjonen, noe som ytterligere øker risikoen for kondens og fuktskader i kaldtloftet. På denne bakgrunn vurderes forholdet til TG2, og ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak bør gjennomføres.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

- Kjøleskap kan medfølge mot vederlag.
- Dekoder og modem fra telenor kan medfølge dersom ny eier overtar avtale.
- Enkelte panelovner som ikke er montert på bilder og visninger kan medfølge.
- Sentralstøvsuger medfølger demontert.
- Løse hyller i bod medfølger ikke.

Lamper:

- Lysekrone i trapp kan medfølge mot vederlag.
- Taklamper på spisestue, TV-stue og gutterom medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Montering av tilbakeslagsventil og ekspansjonskar på varmtvannsbereder etter pålegg fra kommunen.
- Montering av heldekkende pipebeslag med buetopp

2023:

- Egeninnsats/dugnad Skiferpeis fjernet, ny vedovn installert.
- Arbeid på tak, ny understakrenne lagt under gradrenne ved fremstikk over verandadør.

2022:

- Strøm til varmepumpe og ny automat med jordfeilbryter, ny stikk på badinnredning og fjernet kabler til boblebad.

2016:

- Egeninnsats/dugnad Pusset opp kjøkken Water guard installert (Rognstad vvs)
- Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 2016, oppført på egeninnsats.
- Anlegget ble sist fornyet i 2016

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Parkering

Enkel garasje.

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Sparebank 1 / Fremtind

Polisenummer

15253906

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i underetasje og 1.etasje, 2 stk. luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme og panelovner.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 700 000

Kommunale avgifter

Kr 41 927

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 9 685

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Sum eiendomsskatt er fakturert beløp i 2024.

Årsprognose for 2025 er kr 6 740. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 346 595

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 386 378

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for

eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Listen er ikke uttømmende.

Årlig velavgift

Kr 1 650

Velforening

Ladderudåsen Huseierforening

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 380 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/96/380:

01.10.1997 - Dokumentnr: 8334 - Bestemmelse iflg. skjøte
PLIKTIG MEDLEMSKP I LADDERUDÅSEN HUSEIERFORENING

24.11.2025 - Dokumentnr: 1436100 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

28.10.1996 - Dokumentnr: 8731 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:96 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 261296 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:380

01.01.2024 - Dokumentnr: 256182 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:96 Bnr:380

05.12.1997 - Dokumentnr: 10836 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:379

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Midlertidig brukstillatelse – hovedbygning

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for hele bygget datert 28.01.1999, søknad innsendt 25.11.1997.

I den midlertidige brukstillatelsen er følgende forhold anmerket:

Innvendig:

Plate på gulv foran peis må tilfredsstille forskriftenes krav, for eksempel slik det er vist i NBI-blad nr. 552.135.

Utvendig:

- Planering av terreng med fall vekk fra grunnmur gjenstår delvis.
- Montering av nedløp fra takrenner og bortledning av takvannet gjenstår.
- Innpussing av vinduer og innsetting av dør i utebod gjenstår.
- Trapp fra terrasse ned på terreng mangler.

Det foreligger videre tillatelse til tiltak for garasje datert 29.10.1998 (søknad innsendt 30.12.1997), samt tillatelse til tiltak for fylling/støttemur datert 19.05.1999 (søknad innsendt 10.02.1999). For garasjen, hvor søknad også er innsendt før 01.01.1998, vil det av samme grunn ikke bli utstedt ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.11.1997.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som på reguleringsplankart er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (småhusbebyggelse, felt B2/B4, BYA ca. 25–35 %). Omkringliggende arealer er i hovedsak regulert til tilsvarende småhusbebyggelse, kjøreveg/gang- og sykkelveg samt felles lekeareal/lekeplass. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplaner og bestemmelser hos megler eller Eidsvoll kommune.

Det er verdt å bemerke at det foregår utbygging i området.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

167 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

168 890 (Omkostninger totalt)

185 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

188 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 868 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 885 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 888 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 168 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5

600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000 ,- oppgjørshonorar kr 7 750 ,- og visninger kr 3000 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Ansvarlig megler bistås av

Stian Lie
Eiendomsmeglerfullmektig
stian.lie@aktiv.no
Tlf: 413 95 630

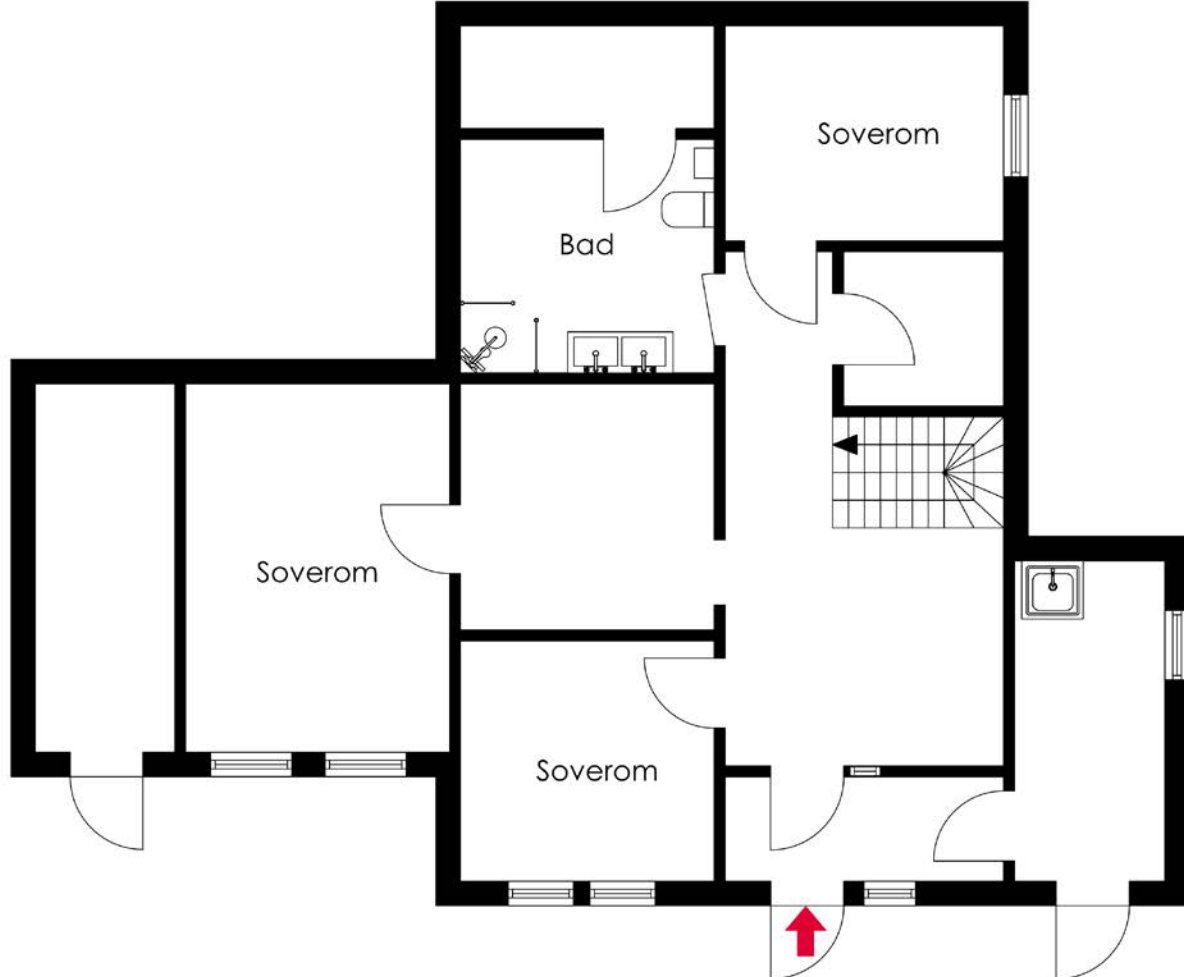
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

10.01.2026





okw



okw









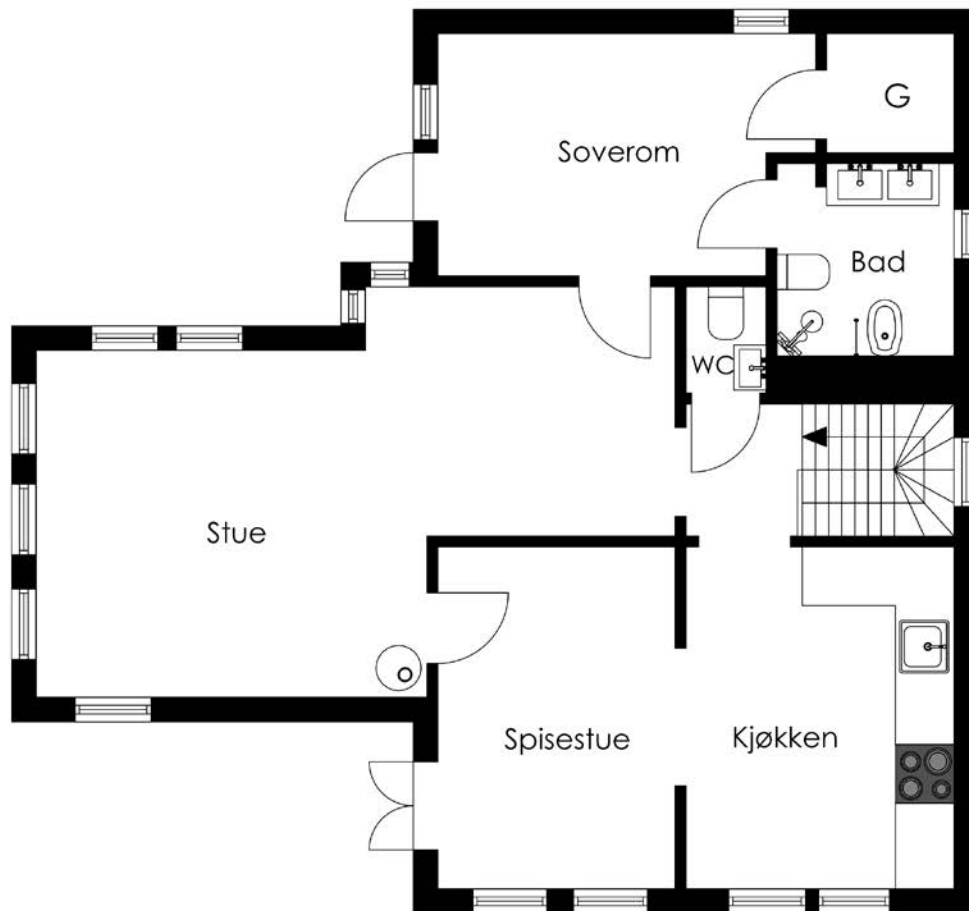












okw



okw









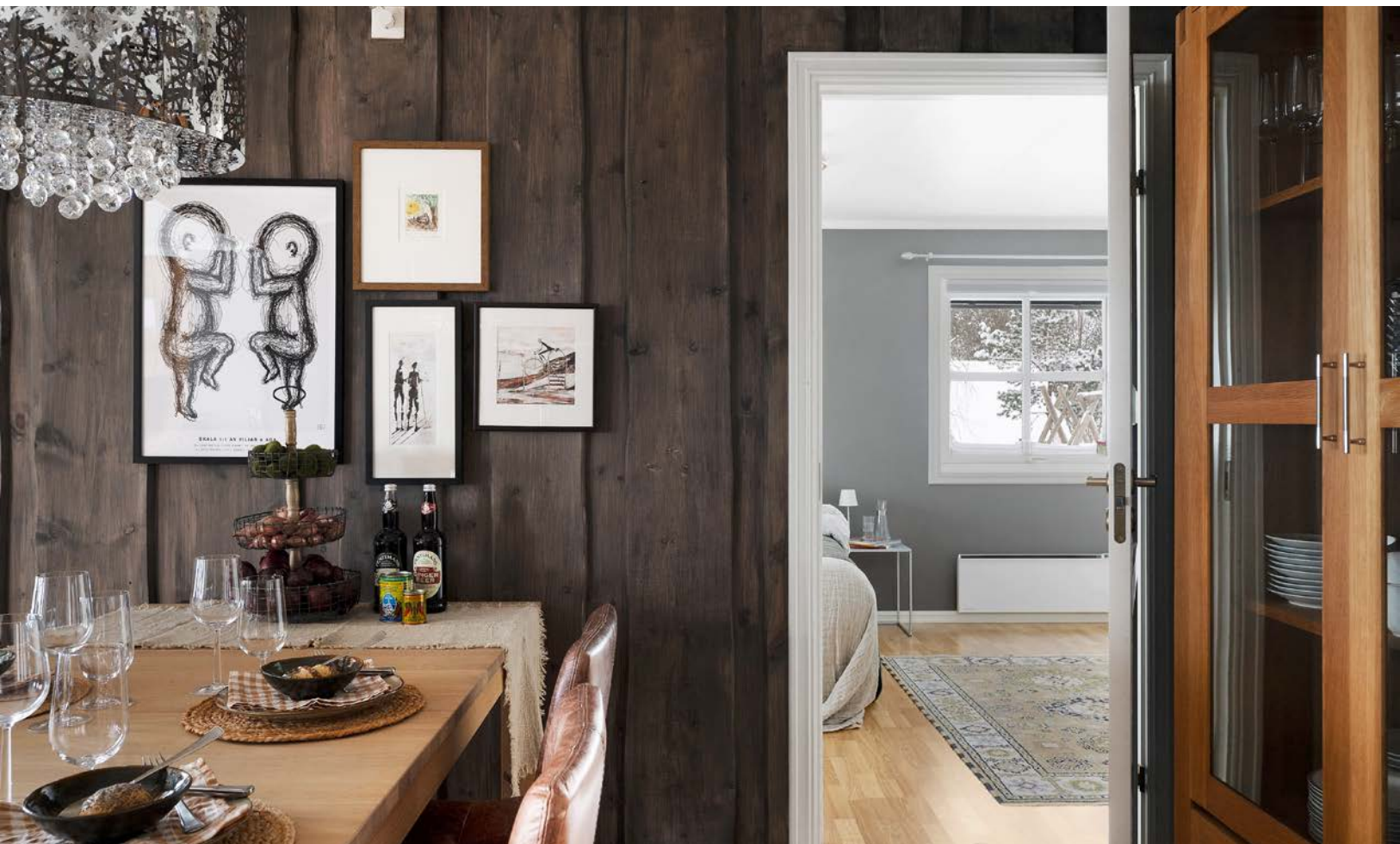
























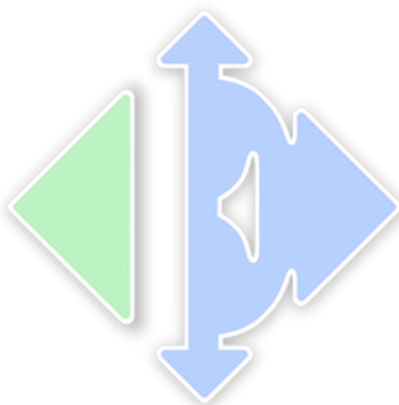






Vedlegg

Selveier enebolig
Åsplundvegen 12
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
23	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 10/12/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:96, Bnr: 380
Hjemmelshaver:	Ingvild Øiamo Berglie og Anders Berglie
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	914 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Sparebank 1 / Fremtind
Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Byggeår:	1998

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

08.12.2025

Regnvær og 4 varmegrader. Eneboligen ble inspisert i gråværslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan, med begrensninger dette innebærer. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderober og lignende utstyr, dersom dette eksisterer. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Forutsetninger:

Hjemmelshavers muntlige opplysninger om vedlikehold, påkostninger og oppgraderinger er lagt til grunn. Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på gulv, vegger eller tak/himling. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen.

Dersom interessenter ønsker nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med hjemmelshavere og/eller engasjerte fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere vurdering.

Oppdragsgiver:

Ingvild

Tilstede under befaringen:

Ingvild, Anders og undertegnede

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

4/27

OM TOMTEN:

Asfaltert adkomstområdet, stedvis med beleggningsstein, grøntarealer av plen, lyng og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1998. Støpt plate til grunn. Grunnmur er kledd med skifter på utsiden. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende trepanel av type villmarkskledning. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder og bruks/værslitasje. Bygningens alder innebærer at flere bygningsdeler nærmer seg, eller har passert, forventet teknisk levetid. Dette må tas i betraktning basert på bygningskroppens helhetlige tilstand. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidenes gjeldende standard og bygger på faglige og skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger har endret seg betydelig sammenlignet med tidligere, særlig når det gjelder isolasjon og innvendig fuktproduksjon som følge av hyppigere bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer. Dette stiller større krav til god ventilasjon og regelmessig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Vedovn i underetasje og 1.etasje, 2 stk. luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme og panelovner.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

- Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 28.01.99.
- Det er fremlagt tillatelse til tiltak for nybygg garasje datert 25.05.99.
- Det er fremlagt tillatelse til tiltak for fylling/støttemur datert 19.05.99.
- Egenerklæringsskjema.
- Samsvarserklæring fra Eda Elektro Data AS datert 03.05.2019, med arbeidsbeskrivelse: Se beskrivelse på faktura (denne er forøvrig ikke fremlagt).
- Samsvarserklæring fra Sigvartsen Elektro AS datert 01.02.2022, med beskrivelse: Strøm til varmepumpe og ny automat med jordfeilbryter, ny stikk på badinnredning og fjernet kabler til boblebad.
- Elkontrollen fra Dal elektriske AS datert: 28.11.25 med bilder og beskrivelser av avvikene.
- Faktura for pipebeslag og utbedring av gradrenne (demontert, produsert og montert ny ihht. avtale)
- Skjema eierskifterapport.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser, laminat, parkett, vinylbelegg.

Vegger: Fliser, ubehandlet trepanel, slette behandlede flater, malt pussede flater, malt strie/tapet, behandlet trepanel.

Tak: Takess plater, MDF takpanel, behandlet trepanel og ubehandlet trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Eidsvoll Tak

2023: Arbeid på tak, ny understakrenne lagt under gradrenne ved fremstikk over verandadør.

2025: Montering av heldekkende pipebeslag med buetopp

EKA Rør

2025: Montering av tilbakeslagsventil og ekspansjonskar på varmtvannsbereder etter pålegg fra kommunen.

EDA Montering av EL-billader

2023 Egeninnsats/dugnad Skiferpeis fjernet, ny vedovn installert.

2016 Egeninnsats/dugnad Pusset opp kjøkken Water guard installert (Rognstad vvs)

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	104m²				95m²	9m²
1.Etasje	117m²			60m²	113m²	4m²
Utv.bod underetasje		10m²				10m²
SUM BYGNING	221m²	10m²		60m²	208m²	23m²
SUM BRA	231m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		33m²				33m²
SUM BYGNING		33m²				33m²
SUM BRA	33m²					

BRA-i:

Underetasje: Entre, vaskerom, gang m/trapp, bad, badstue/bod, sov.1, sov.2, sov.3, innredet rom og teknisk rom/bod.
1.etasje: Gang m/trapp, kjøkken, stue.1, stue.2, soverom, WC-rom, bad og bod.

BRA-e:

Utv. bod underetasje.
Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 221m²

Underetasje: Entre, vaskerom, gang m/trapp, bad, badstue/bod, sov.1, sov.2, sov.3, innredet rom og teknisk rom/bod.
1.etasje: Gang m/trapp, kjøkken, stue.1, stue.2, soverom, WC-rom, bad og bod.

BRA-e: 43m².

Utv. bod underetasje.

Garasje.

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 264m²

Underetasje: Entre, vaskerom, gang m/trapp, bad, badstue/bod, sov.1, sov.2, sov.3, innredet rom og teknisk rom/bod.
1.etasje: Gang m/trapp, kjøkken, stue.1, stue.2, soverom, WC-rom, bad og bod.

Utv. bod underetasje.

Garasje.

TBA: 60m²

Terrasse rundt deler av bolig.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggtetnisk forskrift.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra

arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l. Terrasser er forøvrig tildekket av snø på befæringsdag som kan gi avvik på oppmåling.

Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Kaldtloft er ikke oppmålt.

GARASJE / UTHUS:

Garasje på eiendommen målt til 32,7m².

Det gis ikke beskrivelse eller tilstandsgrad for garasje. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

10/12/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament, søyler og pilarer ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Grunnmur er kledd med skifer av tilgjengelige flater og derfor begrenset innsipert. Stedvis avflasket i fuger mellom skifer. Fremstår forøvrig i normalt god stand.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Visuelt synlig knotteplast registrert kun langsmed deler av grunnmur under terrasse.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid.

Risikokonstruksjon:

Rom eller kjellere som ligger under terreng regnes som risikokonstruksjoner fordi de er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan føre til at slike konstruksjoner får kortere levetid enn tilsvarende rom som ligger over bakkenivå.

TG2 vurderes grunnet grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 40 år. Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drensssystem med drensledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på: Kjelleren ligger under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Boligens plassering befinner seg på en knaus i skrånede terreng der det er fall mot bygningens plassering fra en side og fall fra annen side. I skrånede terreng vil det tidvis kunne bli overvann, som regnvann og smeltevann. Det er som følge av boligens plassering i terrenget viktig og påse at overvann ledes vekk fra bygningen og rom under terreng. Forholdet øker risikoen for vannansamlinger. Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.
 På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.
 Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel.
 Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.
 Kledningen fremstår med stedvis tørkesprekker og punktvis steder med kvae ansamlinger.
 Forøvrig fremstår utvendig kledning i normalt god stand.

TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold, det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1997/1998.
 Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdører/terrassedører, sannsynligvis produsert i 1997/1998.
 Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Dørene fremstår med alder og stedvis bruksslitasje.

Det er viktig at utførelse og lister utvendig har klaring på minst 6mm i underkant for å unngå at fukt suges opp i endeved.

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid og det er stedvis behov for justeringer av vinduer og ytterdører samt smøring av håndtak/hengsler etc. Registreres stedvis overflate avflassing spesielt nedre del av vinduer/dører utvendig. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm. Ytterdør til vaskerom savnes beslag under dør overgang vegg/dør, særlig utsatt på vinterstid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av vinduer er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra gangbart gulv på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Hjemmelshaver opplyser om en tidligere lekkasje i gradrenne, det er spor etter dette på gjeldene sted på loftet, med fuktskjolder i og rundt lekkasjepunkt. På befaringsdagen (regnværsdag) er det ingen tegn til pågående lekkasje og vurderes derfor til TG1.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten mosedannelser. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid.

Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes da det er mose på takstein som bør fjernes og manglende snøfanger på tak.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med pkt. 4.1 takkonstruksjon og pkt. 4.2 taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Loftkonstruksjon er kun inspisert fra gangbart gulv og gir en begrenset inspeksjon av kaldtloft. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da det er observert svertesopp generelt på undersiden av undertak og saltutslag på trevirke. Saltutslag indikerer at trevirke har vært fuktig (dette kan indikere perioder med høy luftfuktighet). Forholdet må holdes under oppsyn.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasse oppført rundt deler av bolig på tilsammen 60m².

Det savnes rekkverk på deler av terrassen der høydeforskjellen er 50cm eller mer over omkringliggende områder og i trappetrinn.

Oppført rekkverk er målt til ca. 90cm og oppfyller ikke krav til rekkverk på minst 1m, rekkverket består av liggende spiler og oppfyller ikke kravet med maks 20mm spalte i mellom spiler, etter dagens forskrifter.

Trekonstruksjoner har behov for jevnlig vedlikehold. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Enkelte av søylene som forankring/understøtting står med minimal klaring mot bakkeplan og står disponibel for fuktinntrengning.

Det er ettermontert tiltaksplater under bjelkelag for å lede vann vekk fra konstruksjonen, bemerkes at vannet drypper videre på limtretrager.

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av terrasse der terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng og i trappetrinn. Eksisterende rekkverk oppfyller ikke dagens gjeldende forskrifter på 1m og spalteåpninger på maks 20mm.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Flislagte vegger og ubehandlet trepanel i tak/himling.

Innredning med slette fronter, to stk. nedsenket servanter med 1-greps blandebatteri, speil på vegg med belysning over.

- Dusjkabinett
- Badekar
- Gulvstående WC
- Bide (hjemmelshaver opplyser at denne er frakoblet og ikke anfestet gulv)

TG2 vurderes da det er plassert dør av tre i våtsone ved badekar og at det registreres opptil flere hull i våtsone vegg fra tidligere inventar, hullene fremstår å være fylt med silikon eller lignende. En sprekt flis nedre del av vegg. Badet forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Flislagt gulv.

Det er to stk. sluk i gulv.

Et under dusjkabinett og et like ved badekar.

Det er kun målt fall mot sluk rundt deler av sluk under dusjkabinett på befaringsdag og vurderes ikke tilfredsstillende. Resterende del rundt sluk ble ikke målt grunnet dusjkabinettets plassering. Gulvet forøvrig registreres tilnærmet flatt/svakt fall på gulv.

TG2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende fallforhold rundt sluk og at det stedvis registreres bom (hulrom) under flis.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast under dusjkabinett, ingen synlig slukmansjett. Sluk ved badekar er ikke rengjort og derfor ikke mulig å inspisere. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det er målt normale fuktverdier i trevirke på befaringsdag.

Hjemmelshaver opplyser at det er skiftet deler av flisgulvet som i stor grad befinner seg under badekar, og at det er smurt ny membran før montering av disse flisene. Våtrommet forøvrig er membran fra byggeår.

TG2 vurderes da det registreres opptil flere hull fra tidligere innfesting i våtsone, ikke mulig å verifisere gjennomføring i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.2 Vaskerom underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Tapet med sokkelflis langsmed gulv på vegger og ubehandlet trepanel i tak/himling.

- Benkeplate, overskap, høyskap og hylleløsning.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Utslagsvask

Overflater fremstår i normalt god stand, med alder og bruksslitasje i betraktning.

TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv.

Registreres noe fall mot sluk rundt sluket. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt.
 Registreres bom (hulrom) under fliser.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen i gulvet og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hulltaking er ikke utført i dette våtrommet. Tre av veggene vender mot yttervegg, og den fjerde veggen vender mot vegg med etablert høyskap. Det foreligger dermed ikke en praktisk gjennomførbar plassering for hulltaking fra tilstøtende rom uten inngrep i yttervegger eller fast installasjon. I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi konstruksjonen som må åpnes er yttervegg eller del av fast bygningsdel.

I tråd med forskriftens krav er våtrommet i stedet kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og vurderingen er basert på måleindikasjoner, observasjoner, materialvalg, alder og øvrige opplysninger som forelå på befaringsdagen.

Det er utført fuktsøk av overflater på gulv, der det indikeres forhøyede fuktverdier. Protimeteret kan gi utslag på armering og andre metaller. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk, membranen har passert forventet levetid og at det indikeres forhøyede fuktverdier ved overflate søk på gulv.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.3 Bad 1.etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Flislagte vegger og takess plater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, to stk. nedsenket servanter med 1-greps blandebatteri, speil på vegg med belysning over.

- Dusjkabinett
- Vegghengt WC
- Bide

TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsone ved servant og fuktsveller stedvis på innredning. Badet forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv.

Det er to stk. sluk i gulv.

Et under dusjkabinett og et til tidligere badekar.

Det er kun målt fall mot sluk rundt deler av sluk under dusjkabinett på befaringsdag og vurderes ikke tilfredsstillende. Resterende del ble ikke målt grunnet dusjkabinettets plassering. Gulvet forøvrig registreres svakt fall på gulv mot sluk. Manglende silikon overgang gulv/vegg bak dusjkabinett. Det er forøvrig kun inspisert bak den ene siden av dusjkabinett grunnet plassering.

TG2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende fallforhold rundt sluk og at det stedvis registreres bom (hulrom) under flis.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast, ingen synlig klemring eller slukmansjett under dusjkabinett da det ikke var rengjort.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett - til tidligere badekar.

Membranen kan ikke konstateres, ligger eventuelt skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom der det er målt normale fuktverdier i trevirke på befaringsdag.

TG2 vurderes da det ikke er mulig å verifisere gjennomføring i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken**TG 2 8.1 Kjøkken**

Vanninstallasjonen er fra byggeår.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredning er fra 2016, oppført på egeninnsats.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Platetopp med avtrekk over.

Integrert komfyr, mikroovn, oppvaskmaskin, og frittstående kjøl/frys.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Det bemerkes fuktsveller i skjøt benkeplate ved platetopp, flaket av en del ved oppvaskmaskin, og det savnes pakning i overgang oppvaskmaskin/benkeplate. Innredningen forøvrig fremstår i normalt god stand. Hakk/sår/merker forekommer.

Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak.

Det registreres noe svak avrenning fra oppvaskkum.

Komfyrvakt ved kokeplate, kan med fordel flyttes og plasseres midt under avtrekk.

Registreres automatisk lekkasjestopper i form av waterguard, hjemmelshaver opplyser at sensor er plassert under oppvaskmaskin.

TG2 vurderes da det bemerkes fuktsveller i skjøt benkeplate ved platetopp, flaket av en del ved oppvaskmaskin, og det savnes pakning i overgang oppvaskmaskin/benkeplate.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Rom under terreng****TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater**

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Malt strie/tapet, tapet, skifer, ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, malte slette flater.

Tak/himlinger: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel.

TG2 vurderes da det registreres bruk av dampsperre i yttervegg rom under terreng.

Sintef byggforskerien beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis".

Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:**TG 2 9.1.2 Gulvets overflate**

Det er påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv: Parkett, laminat, fliser og vinylbelegg.

Det registreres opptil flere sprekke fliser i rom under terreng. Flislagte gulv registreres generelt med bom (hulrom) under flis. Parkett og laminatgulv fremstår i normalt god stand. Bruksmerker med hakk/sår/rift forekommer, registreres minimalt med knirk på befaringsdag. Det bemerkes at dette kan endre seg i andre årstider.

Det er utført fuktsøk av overflater på gulv, i teknisk rom/bod indikeres forhøyede fuktverdier. Protimeteret kan gi utslag på armering og andre metaller. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes da det registreres sprekke fliser på gulv i rom under terreng, generelt med bom (hulrom) under flis. Overflater forøvrig fremstår med alder og normal bruksslitasje. Det er utført fuktsøk av overflater på gulv, i teknisk rom/bod indikeres forhøyede fuktverdier. Protimeteret kan gi utslag på armering og andre metaller. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det er boret hull i yttervegg og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy i bunnsvill der det på befaringsdagen registreres normale fuktverdier. Det bemerkes at fuktinnholdet i trevirke er i grenseland til forhøyede fuktverdier i trevirke.

Det er ikke avdekket skader eller øvrige svekkelser ved visuell gjennomgang forøvrig.

TG2 vurderes da det registreres fuktinnhold i trevirke er i grenseland til forhøyede fuktverdier i trevirke ved hulltaking, for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten og at det er benyttet dampspærre i rom under terreng som fremkommer av pkt. 9.1.1.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast.

Vannrør i plast, metall og kobber.

Det er montert gulvstående WC på underetasje bad og WC rom. Vegghengt WC på bad i 1.etasje.

To stk. sluk i gulv begge bad, et på vaskerom og et i teknisk rom.

Stoppekran er lokalisert og plassert ved varmtvannsbereder på teknisk rom i rom under terreng.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Bemerkes enkelte blandedatterier som bør etterstrammes.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Vegghengt WC på bad savnes spalte nede ved gulv for å synliggjøre eventuell lekkasje.

To fordelerskap plassert på vegg teknisk rom, registreres dremsåpning i nedre del på begge fordelerskap i nærheten av sluk i gulv.

Sluk i gulv teknisk rom er forsøkt å åpne slukrist, uten hell i frykt for å skade slukrist av plast. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servanter er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

Det registreres normalt vanntrykk og noe svak avrenning av oppvaskkummer og servanter i underskap.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25-50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 287L plassert i teknisk rom/bod, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Berederen vurderes å ha passert sin forventede levetid.

Berederen er plassert ved siden av sluk i gulv.

TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Anlegget ble sist fornyet i 2016

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilering via ventiler i vinduer og vegg/tak ventiler i enkelte av våtrommene.

Våtrommene har naturlig avtrekk uten mekanisk forsert ventilasjon.

Mekanisk avtrekk på kjøkken over platetopp. Funksjonstestet og fungerer etter hensikten, gjennomføring er ikke inspisert.

Naturlig avtrekk vurderes som en mindre egnet løsning i våtrom på grunn av forhøyet fuktproduksjon og begrenset evne til å transportere fukt ut av rommet, særlig i perioder med lav temperatur eller liten trykkskjell.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk tilstrekkelig avtrekk på våtrommene.

Det bemerkes ventilasjonskanaler på kaldtloft med isolasjon og dampspærre rundt rørføringer der dampspærre er betydelig sprukket opp. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør foretas.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Sikringsskap plassert på vegg i teknisk rom underetasje med automatsikringer og 21 kurser ihht. kursfortegnelse.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er fremlagt:

- Samsvarserklæring fra Eda Elektro Data AS datert 03.05.2019, med arbeidsbeskrivelse: Se beskrivelse på faktura (denne er forøvrig ikke fremlagt).
- Samsvarserklæring fra Sigvartsen Elektro AS datert 01.02.2022, med beskrivelse: Strøm til varmepumpe og ny automat med jordfeilbryter, ny stikk på badinnredning og fjernet kabler til boblebad.
- Elkontrollen fra Dal elektriske AS datert: 28.11.25 med bilder og beskrivelser av avvikene.

Hjemmelshaver opplyser at avvik avdekket av elkontroll utført av Dal elektriske AS, er bestilt utbedring av avvikene som fremkommer av oversendt dokument, underveis som denne rapporten utarbeides.

Det benyttes stedvis skjøteledninger som en del av den daglige bruken.

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilløp.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).
Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 28.01.99.

Det er fremlagt tillatelse til tiltak for nybygg garasje datert 25.05.99.

Det er fremlagt tillatelse til tiltak for fylling/støttemur datert 19.05.99.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur.

Det registreres rekkverk mot trappeutsparring og rekkverk i trapp har stedvis åpninger som er over 10cm. Krav til rekkverk med stående spiler er maks 10cm etter dagens forskrifter.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Det registreres brennbart materiale i nærheten av sotluke i rom under terreng, det savnes brannsikker plate under sotluke. Ytterligere undersøkelser må foretas.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Sikkerhet – skråning og gjerde:

Eiendommen ligger ved en bratt skråning på begge sider, og det er etablert gjerde langs kanten som et sikkerhetstiltak. Under befaring ble gjerde og tilhørende konstruksjoner kun vurdert visuelt. Det ble ikke foretatt målinger eller vurderinger av gjerdenes styrke, festing eller samsvar med gjeldende forskriftskrav, da dette ligger utenfor rammen av forskrift til avhendingslova og tilstandsrapportens metode.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bør vurdere om dagens sikringstiltak er tilstrekkelige for egne behov, og om det er ønskelig med ytterligere sikkerhetstiltak.

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet grunnet alder på drenering og sikring mot vann og fuktighet er passert over halvparten av sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når dreneringen og sikringen mot vann og fuktighet har passert over halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for redusert funksjon og svekket evne til å lede vann bort fra grunnmuren. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning mot konstruksjonen, med fare for fuktinntrengning, oppbygging av fukt i kjellervegger og potensielle skader dersom kapasiteten i dreneringssystemet ikke lenger er tilstrekkelig.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er varierende fall på eiendommen og for å belyse viktigheten av terreng med fall ut fra bygningskroppen. Risiko og konsekvens: Varierende fall på eiendommen kan medføre at overflatevann tidvis ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. Dette øker risikoen for vannansamlinger inntil grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktbelastning og mulig inntrengning i konstruksjonen over tid. Terrengfall ut fra bygningen er viktig for å sikre effektiv avrenning, og manglende eller varierende fall kan bidra til fuktrelaterte skader.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes da det registreres stedvis tørkesprekker av kledning med behov for vedlikehold, det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Risiko og konsekvens: Tørkesprekker i kledningen kan over tid føre til at fukt trenger inn i treverket og videre inn i ytterveggskonstruksjonen dersom vedlikehold ikke utføres. Manglende luftespalte og musebånd i underkant av kledningen svekker fasadens evne til å ventilere og tørke ut fukt, samtidig som det øker risikoen for skadedyrinntrengning. Kombinasjonen av svekket drenering og manglende ventilasjon i kledningskonstruksjonen kan gi forhøyet risiko for fuktakkumulering, råteutvikling og nedsatt levetid på fasaden.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid og det er stedvis behov for justeringer av vinduer og ytterdører samt smøring av håndtak/hengsler etc. Registreres stedvis overflate avflassing spesielt nedre del av vinduer/dører utvendig. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt med puss rundt inntil karm. Ytterdør til vaskerom savnes beslag under dør overgang vegg/dør, særlig utsatt på vinterstid. Risiko og konsekvens: Når vinduer og ytterdører har passert godt over halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for slitasje, redusert tetthet og svekket funksjon. Behov for justeringer og smøring av håndtak og hengsler indikerer at deler av beslag og mekanismer ikke fungerer optimalt. Overflateavflassing, særlig på nedre deler av vinduer og dører, kan føre til fuktpåvirkning i treverket og økt risiko for materialnedbrytning dersom vedlikehold uteblir. Vinduer i grunnmur er særlig utsatt, da puss rundt karm kan sprekke opp og gi mulighet for fuktinntrengning. Samlet sett øker disse forholdene risikoen for økt varmetap, fuktinntrengning og behov for større vedlikeholdstiltak over tid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes da det er mose på takstein som bør fjernes og manglende snøfanger på tak. Risiko og konsekvens: Mose på takstein kan holde på fukt og medføre økt risiko for frostspreng i vinterhalvåret når fukt i steinen fryser og ekspanderer, noe som kan skade taksteinen og redusere takets levetid. Manglende snøfanger innebærer i tillegg risiko for nedfall av snø og is, som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler. Samlet sett gir forholdene økt vedlikeholdsbehov og potensiell fare for skader, og vurderes derfor til TG2.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	TG2 vurderes da det er observert svertesopp generelt på undersiden av undertak og saltutslag på trevirke. Saltutslag indikerer at trevirke har vært fuktig (dette kan indikere perioder med høy luftfuktighet). Forholdet må holdes under oppsyn. Risiko og konsekvens: Svertesopp og saltutslag på undersiden av undertaket tyder på at trevirket har vært utsatt for forhøyet fuktighet eller perioder med høy luftfuktighet. Dette kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning i trekonstruksjonene og mulig begynnende materialnedbrytning dersom forholdene vedvarer. Selv om registreringene ikke nødvendigvis innebærer akutt skade, bør området holdes under oppsyn for å sikre at fuktbelastningen ikke øker og for å hindre videre utvikling av sopp- eller fuktproblemer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende TG2 vurderes da det savnes rekkverk rundt deler av terrasse der terrasse er plassert 50cm eller mer over omkringliggende terreng og i trappetrinn. Eksisterende rekkverk oppfyller ikke dagens gjeldende forskrifter på 1m og spalteåpninger på maks 20mm. Risiko og konsekvens: Manglende rekkverk på deler av terrassen der høydeforskjellen overstiger 50 cm, samt fravær av rekkverk i trappetrinn, medfører økt risiko for fallulykker. Eksisterende rekkverk oppfyller heller ikke dagens forskriftskrav om minimum 1 meter høyde og maksimalt 20 mm spalteåpninger. Disse avvikene innebærer en sikkerhetsrisiko for både voksne og barn og kan føre til personskader dersom uhell oppstår.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling TG2 vurderes da det er plassert dør av tre i våtsone ved badekar og at det registreres opptil flere hull i våtsone vegg fra tidligere inventar, hullene fremstår å være fylt med silikon eller lignende. En sprekt flis nedre del av vegg. Badet forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Risiko og konsekvens: Plassering av tredør i våtsone ved badekar gjør døren utsatt for direkte vannsprut og fuktpåvirkning, noe som kan føre til svelling, deformasjon og redusert levetid. Flere hull i våtsoneens vegger etter tidligere innfestinger, selv om de fremstår fylt med silikon eller lignende, kan fortsatt utgjøre et svakt punkt i fuktsikringen dersom utførelsen ikke er helt tett. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Badet vurderes ellers å være i normalt god stand sett i lys av alder og bruk, men de registrerte forholdene gir grunnlag for TG2.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv TG2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende fallforhold rundt sluk og at det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Risiko og konsekvens: Manglende tilfredsstillende fall rundt sluket kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort og blir stående på gulvet, noe som øker fuktbelastningen i våtsonen. Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mot underlaget, noe som kan føre til sprekkdannelser eller løs flis over tid.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk TG2 vurderes da det registreres opptil flere hull fra tidligere innfesting i våtsone, ikke mulig å verifisere gjennomføring i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Flere hull etter tidligere innfestinger i våtsonen øker risikoen for at fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen dersom tettingen ikke er helt tett. Når det samtidig ikke er mulig å verifisere gjennomføringer i slukene, foreligger det usikkerhet rundt slukets tetthet og utførelsen av overgangen mellom membran og sluk. At membranen i tillegg har passert sin forventede levetid, innebærer ytterligere risiko for svekket fuktsikring. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.
7.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling TG2 vurderes grunnet alder og bruksslitasje. Risiko og konsekvens: Alder og bruksslitasje medfører økt risiko for at materialer og overflater ikke lenger fungerer optimalt, og at det over tid kan oppstå skader eller svekkelser som ikke nødvendigvis er synlige ved befarig. Slitasje kan redusere levetiden på bygningsdeler og gi behov for framtidige vedlikeholdstiltak, og forholdet vurderes derfor til TG2.
7.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv

	Registreres noe fall mot sluk rundt sluket. Stedvis på gulvet er det registrert minimalt med motfall/tilnærmet flatt. Registreres bom (hulrom) under fliser. Risiko og konsekvens: Selv om det registreres noe fall mot sluket, er deler av gulvflaten tilnærmet flatt eller har minimalt motfall. Dette kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket og i stedet blir stående på gulvet, noe som øker fuktbelastningen i våtsonen. Stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag, noe som kan medføre sprekkdannelser, løs flis og økt risiko for at vann trenger ned i konstruksjonen.
7.2.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det ikke er synlig slukmansjett i sluk, membranen har passert forventet levetid og at det indikeres forhøyede fuktverdier ved overflate søk på gulv. Risiko og konsekvens: Når slukmansjett ikke er synlig, kan tettingen mellom membran og sluk ikke verifiseres, noe som gir usikkerhet rundt slukets funksjon og tetthet. At membranen samtidig har passert sin forventede levetid innebærer økt sannsynlighet for svekket fuktsikring. Indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på gulvet kan tyde på fuktpåvirkning, selv om måleresultater kan påvirkes av armering eller metall i konstruksjonen. Kombinasjonen av manglende verifiserbar sluktilslutning, aldrende membran og indikasjon på forhøyet fukt gir forhøyet risiko for fuktinntrengning og mulige skader i underliggende konstruksjoner. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for fremtidige fuktskader.
7.3.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da det er plassert vindu av tre i våtsone ved servant og fuktsveller stedvis på innredning. Badet forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Risiko og konsekvens: Plassering av vindu av tre i våtsone ved servant gjør vinduskarmen utsatt for direkte vannsprut og gjentatt fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til svelling, råteutvikling og redusert levetid på treverket dersom overflatene ikke vedlikeholdes godt. Badet fremstår ellers i normalt god stand sett i forhold til alder og bruk, men plasseringen av trevindu i våtsone gir et avvik som vurderes til TG2.
7.3.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende fallforhold rundt sluk og at det stedvis registreres bom (hulrom) under flis. Risiko og konsekvens: Manglende tilfredsstillende fall rundt sluket kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort og i stedet blir stående på gulvflaten, noe som øker fuktbelastningen i våtsonen. Stedvis bom (hulrom) under flisene viser redusert heft mot underlaget og kan føre til løs flis eller sprekkdannelser over tid.
7.3.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det ikke er mulig å verifisere gjennomføring i slukene og at membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når slukmansjett ikke er synlig i sluket, kan tettingen mellom membran og sluk ikke verifiseres. Dette gir usikkerhet rundt om slukovergangen er utført korrekt og om den er tett. At membranen i tillegg har passert sin forventede levetid, øker sannsynligheten for svekket fuktsikring over tid. På bakgrunn av dette bør våtrommet oppgraderes, herunder etablering av ny membranløsning, for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fremtidige fuktskader.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes da det bemerkes fuktsveller i skjøt benkeplate ved platetopp, flaket av en del ved oppvaskmaskin, og det savnes pakning i overgang oppvaskmaskin/benkeplate. Risiko og konsekvens: Fuktsveller i skjøten på benkeplaten ved platetoppen og flaket av materiale ved oppvaskmaskinen indikerer at området har vært utsatt for fuktpåvirkning. Manglende pakning i overgangen mellom oppvaskmaskin og benkeplate øker risikoen for at vann og damp kan trenge inn i benkeplaten ved normal bruk. Over tid kan dette føre til svelling, misfarging og redusert levetid på benkeplaten, samt behov for utskifting av skadede deler dersom fuktbelastningen fortsetter.
9.1.1	Rom under terreng Veggene og himlingens overflater

	TG2 vurderes da det registreres bruk av dampspærre i yttervegg rom under terreng. Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampspærre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis". Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560 Ytterligere undersøkelser må foretas. Risiko og konsekvens: Bruk av dampspærre i yttervegger under terreng strider mot anbefalingene fra SINTEF Byggforsk, da slike vegger utsettes for naturlig fuktpåvirkning fra grunnen. En dampspærre kan hindre konstruksjonen i å tørke ut mot innvendig rom og dermed føre til opphopning av fukt i veggen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og materialnedbrytning over tid. Forholdet medfører usikkerhet rundt veggens fukttekniske funksjon, og ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å avklare omfang og eventuelle behov for tiltak.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	TG2 vurderes da det registreres sprekte fliser på gulv i rom under terreng, generelt med bom (hulrom) under flis. Overflater forøvrig fremstår med alder og normal bruksslitasje. Det er utført fuktsøk av overflater på gulv, i teknisk rom/bod indikeres forhøyede fuktverdier. Protimeteret kan gi utslag på armering og andre metaller. Ytterligere undersøkelser må foretas. Risiko og konsekvens: Sprekte fliser og bom (hulrom) under fliser i rom under terreng kan indikere bevegelser i underlaget, manglende limdekning og/eller fuktpåvirkning over tid. Dette gjør overflaten mer sårbar for ytterligere skader. Utført fuktsøk på gulv viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i teknisk rom/bod, men måleresultater kan påvirkes av armering eller andre metalliske materialer i gulvet. Likevel kan ikke fuktproblematikk utelukkes. På bakgrunn av kombinasjonen av sprekkdannelser, bomlyd og forhøyede måleverdier bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avklare årsak og omfang.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes for å belyse risiko av rom under terreng og må sees i sammenheng med punkt 1.1 og 1.3 i denne rapporten og at det er benyttet dampspærre i rom under terreng som fremkommer av pkt. 9.1.1. Risiko og konsekvens: Vurderingen settes til TG2 for å belyse den generelle fuktrisikoen som gjelder for rom under terreng. Slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktpåvirkning og forholdet må ses i sammenheng med punkt 1.1 om drenering og fuktsikring, samt punkt 1.3 som omhandler terrengforhold rundt bygningen. Det er i tillegg registrert bruk av dampspærre i rom under terreng, jf. punkt 9.1.1, noe som ikke anbefales da det kan hindre uttørking av konstruksjonen og bidra til opphopning av fukt. Den samlede vurderingen viser forhøyet risiko for fuktbelastning og mulige skjulte skader, og forholdet må derfor følges opp.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når vann- og avløpsrør har passert over halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer i rørsystemet. Eldre rør kan utvikle små skader over tid som ikke nødvendigvis er synlige, men som kan føre til fukt- eller vannskader dersom de utvikler seg. Forholdet vurderes derfor til TG2 på grunn av økt usikkerhet rundt anleggets gjenværende levetid og funksjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da varmtvannsbereder har passert sin forventede levetid. Risiko og konsekvens: Når kombiberederen har passert sin forventede levetid, øker sannsynligheten for lekkasje, korrosjon og funksjonssvikt i komponentene. En eldre bereder kan få redusert driftssikkerhet og utgjøre en potensiell risiko for vannskader på omkringliggende bygningsdeler dersom lekkasje oppstår. Dette vurderes som grunnlag for TG2.
10.5	Ventilasjon

TG2 settes på bakgrunn av manglende avtrekk tilstrekkelig avtrekk på våtrommene. Det bemerkes ventilasjonskanaler på kaldtloft med isolasjon og dampsperre rundt rørføringer der dampsperre er betydelig sprukket opp. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør foretas.

Risiko og konsekvens:

Manglende tilstrekkelig avtrekk på våtrom kan føre til opphopning av fukt og vanndamp, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner over tid. Ventilasjonskanalene på kaldtloftet har isolasjon og dampsperre rundt rørføringer, og det registreres at dampspærren er betydelig sprukket opp. Dette kan gi uønsket luftlekkasje og fukttransport inn i konstruksjonen, noe som ytterligere øker risikoen for kondens og fuktskader i kaldtloftet. På denne bakgrunn vurderes forholdet til TG2, og ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak bør gjennomføres.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250188	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingvild Øiamo Berglie	Anders Berglie
Gateadresse	
Åsplundvegen 12	
Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1 / Fremtind
Polise/avtalnr.	15253906

Document reference: 1206250188

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En sprukket/ brukket flis på bad i 1.etg. Flisen er nedest på veggen, ned mot gulvet.

Initialer selger: IØB, AB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Januar 2018: Byttet blandedbatterier i forbindelse med utskifting av baderomsinnredning, fra én til to servanter. Innebygd hjørnebadekar ble fjernet. Frittstående badekar satt inn. Januar 2017, fjernet innebygd badekar i 2. etg. Egeninnsats

Arbeid utført av

Eidsvoll rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Januar 2018: Utskifting av fliser på gulv etter fjerning av innbygd badekar på bad i 1. etg. Flisene under badekaret var løse og nye ble lagt. Smøremembran ble påført.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Juli 2016: Nytt opplegg til vask etter oppussing av kjøkken. Installert waterguard på oppvaskmaskin. Faglært. Sept 2025, montering av tilbakeslagsventil og ekspansjonskammer på varmtvannsbereider iht pålegg fra kommunen. Faglært.

Arbeid utført av

EKA rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i gradrenne i utstikk over verandadør. Gradrenne var opprinnelig lagt uten undertakrenne, og blikkenslagerarbeidet som var utført var ikke iht standard. Gradrenne og undertakrenne ble utbedret og byttet av Eidsvoll Tak våren 2023. Dokumentasjon finnes.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen setningssprekker i fliser i sokkel. Disse er uendret på 10 år. Noe skjevheter i gulv stue.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sigvartsen: Strøm til varmepumpe, ny automatsikring med jordfeilbryter. Nytt stikk på badeinnredning. Fjerning av kabler fra gammelt boblebad som er fjernet. EDA: Montert ny sikring og elbillader med strømtilførsel. Oppussing av TV-stue 2014, Elanlegg lagt opp på dugnad, og sluttilkobling utført på dugnad av faglært uten dokumentasjon. Oppussing av kjøkken 2016, montering av ny sikring til nye kurser. Utført av firma. Elanlegg lagt opp på dugnad, og sluttilkobling utført på dugnad av faglært uten dokumentasjon.

Arbeid utført av

Sigvartsen Elektro/ EDA Elektro Data Romerike

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Kontroll av el-anlegg 28.11, ved Dal Elektriske AS. Utbedring av forhold knyttet til sikringsskap er bestilt av Dal Elektriske AS. Forventet utført i januar 2026. Andre forhold påpekt ved kontroll utbedres før overtakelse.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Installert av EDA, Salto ladeboks 583 (32A) 03. mai 2019.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Fjerning av vindu ifm oppussing av kjøkken 2016. Utført på dugnad av tømmer uten dokumentasjon.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Montert heldekkende pipebeslag med buetopp oktober 2025. Faglært Senket terrasse mot hage, vår/ sommer 2020. Egeninnsats. Byttet gjerde rundt tomten, våren 2018. Egeninnsats. Malt hus. Egeninnsats.

 Arbeid utført av

Eidsvoll Tak og håndverkstjenester AS
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Boligen har midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Forrige eier, som bygde huset, søkte aldri om ferdigattest. Alle krav som ble stilt som svar på søknad i 1997 er utbedret.
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Skaderapport ble skrevet ifm lekkasje på tak som tidligere er omtalt. Dette ble en forsikringssak, og skaderapporten er skrevet i den sammenheng. Skaden er som tidligere nevnt utbedret av faglærte.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Tinglyst adkomst vei over naboens tomt.

Document reference: 1206250188

Tilleggs kommentar

I september/oktober 2023 ble peisen byttet ut med en rentbrennende vedovn.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



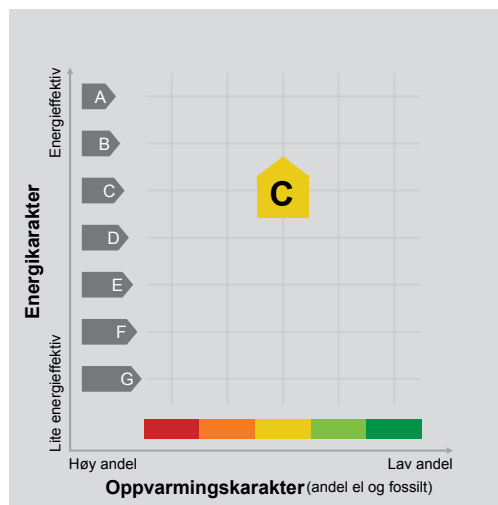
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250188

ENERGIATTEST



Adresse	Asplundvegen 12
Postnummer	2070
Sted	RAHOLT
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	380
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15268476
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192167
Dato	21.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 23 377 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 377 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nabolagsprofil

Åsplundvegen 12 - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ladderud Linje 430, 432	4 min 0.3 km
Dal stasjon Linje R13	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	4 min 2.3 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	5 min 2.5 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min 12.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

«Er stille og rolig, men gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

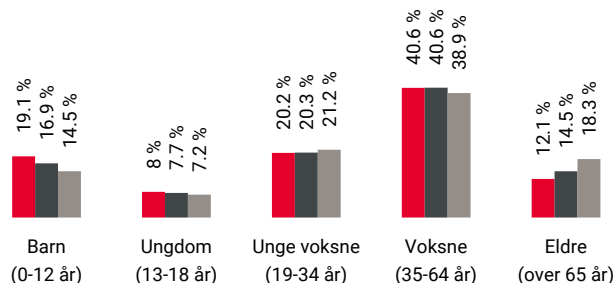
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råholtmoen/Vestenga	2 580	1 003
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.5 km
Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	6 min 0.5 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	13 min 1.2 km
Kiwi Råholt PostNord	4 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



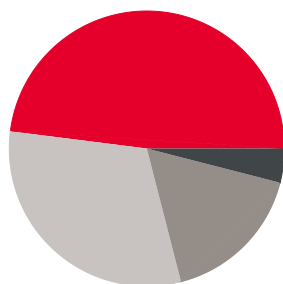
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽ Råholt skole	16 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.5 km	
⚽ Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane	4 min	🚗
Ballspill	2 km	
🚴 Fitnesspoint Råholt	3 min	🚗
🚴 MOVA Eidsvoll	4 min	🚗

Boligmasse



48% enebolig
4% rekkehus
17% blokk
31% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

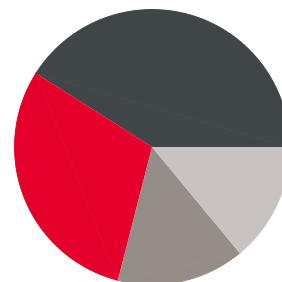
4 min 🚗



Vitusapotek Råholt

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
41% 6-12 år
15% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



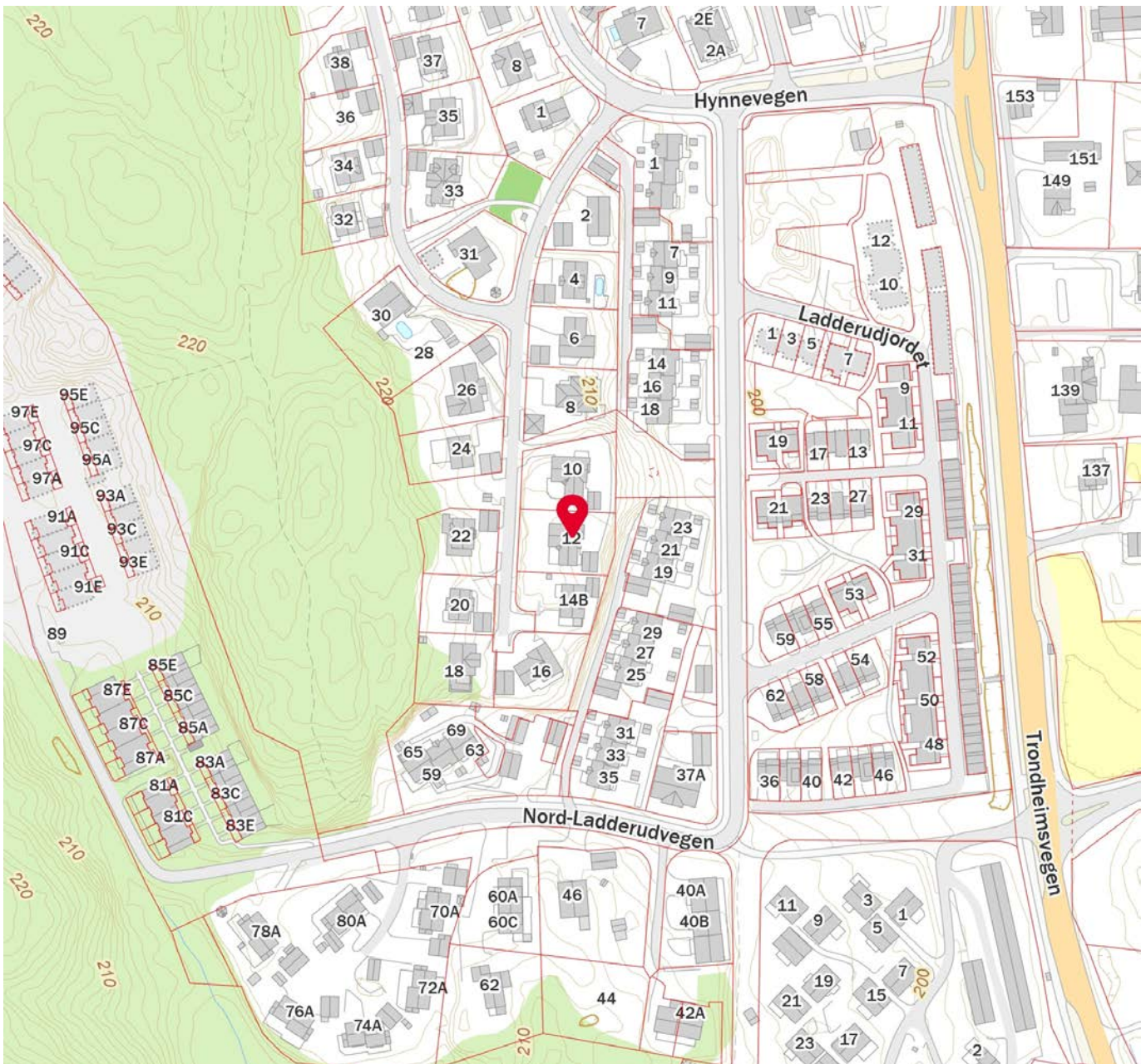
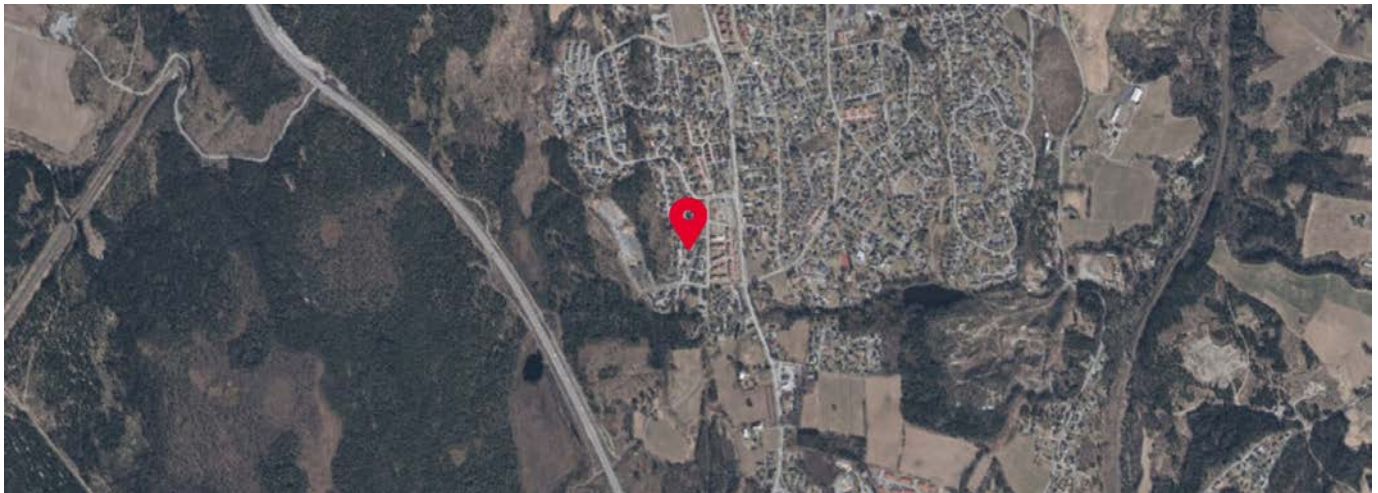
0%

43%

■ Råholtmoen/Vestenga
■ Råholt
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 96, Bruksnr 380	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	609 Vestenga
Veiadresse:	Åsplundvegen 12, gatenr 10139	Valgkrets:	2 Råholt
	2070 Råholt	Kirkesogn:	2070304 Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	675 Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 17	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.10.1996	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	914,1 kvm	Skyld:			
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 vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	3240/96/380	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/96/380	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			

Feilretting	Forretning:	16.02.2015	Berørt	3240/96/4	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2015	Berørt	3240/96/5	0,0
			Berørt	3240/96/8	0,0
			Berørt	3240/96/14	0,0
			Berørt	3240/96/68	0,0
			Berørt	3240/96/113	0,0
			Berørt	3240/96/114	0,0
			Berørt	3240/96/115	0,0
			Berørt	3240/96/116	0,0
			Berørt	3240/96/117	0,0
			Berørt	3240/96/143	0,0
			Berørt	3240/96/374	0,0
			Berørt	3240/96/375	0,0
			Berørt	3240/96/376	0,0
			Berørt	3240/96/377	0,0
			Berørt	3240/96/378	0,0
			Berørt	3240/96/379	0,0
			Berørt	3240/96/380	0,0
			Berørt	3240/96/381	0,0
			Berørt	3240/96/382	0,0
			Berørt	3240/96/383	0,0
			Berørt	3240/96/384	0,0
			Berørt	3240/96/385	0,0
			Berørt	3240/96/386	0,0
			Berørt	3240/96/387	0,0
			Berørt	3240/96/389	0,0
			Berørt	3240/96/390	0,0
			Berørt	3240/96/401	0,0
			Berørt	3240/96/404	0,0
			Berørt	3240/96/405	0,0
			Berørt	3240/96/406	0,0
			Berørt	3240/96/407	0,0
			Berørt	3240/96/408	0,0
			Berørt	3240/96/409	0,0
			Berørt	3240/96/410	0,0
			Berørt	3240/96/411	0,0
			Berørt	3240/96/412	0,0
			Berørt	3240/96/413	0,0
			Berørt	3240/96/414	0,0
			Berørt	3240/96/415	0,0
			Berørt	3240/96/416	0,0
			Berørt	3240/96/417	0,0
			Berørt	3240/96/418	0,0
			Berørt	3240/96/419	0,0
			Berørt	3240/96/420	0,0
			Berørt	3240/96/462	0,0
			Berørt	3240/96/468	0,0
			Berørt	3240/96/469	0,0
			Berørt	3240/96/476	0,0
			Berørt	3240/96/491	0,0
			Berørt	3240/96/492	0,0
			Berørt	3240/96/495	0,0
			Berørt	3240/96/496	0,0
			Berørt	3240/96/497	0,0
			Berørt	3240/96/498/0/1	0,0
			Berørt	3240/96/501	0,0
			Berørt	3240/96/505	0,0
			Berørt	3240/96/506	0,0
			Berørt	3240/96/507	0,0
			Berørt	3240/96/520	0,0
			Berørt	3240/96/521	0,0
			Berørt	3240/96/553	0,0
			Berørt	3240/96/573	0,0
			Berørt	3240/96/603	0,0
			Berørt	3240/96/613	0,0
			Berørt	3240/338/2	0,0

Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.10.1996	Avgiver	3240/96/8	-914,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/96/380	914,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsplundvegen 12	Bolig	234,0	Kjøkken	7	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.12.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	234,0	Igangset.till.:	24.04.1998
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	234,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	28.01.1999
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	15268476			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			116,0		116,0				
H01	1		118,0		118,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**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:	29.10.1998
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	15270616			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Eriksen Eivind

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

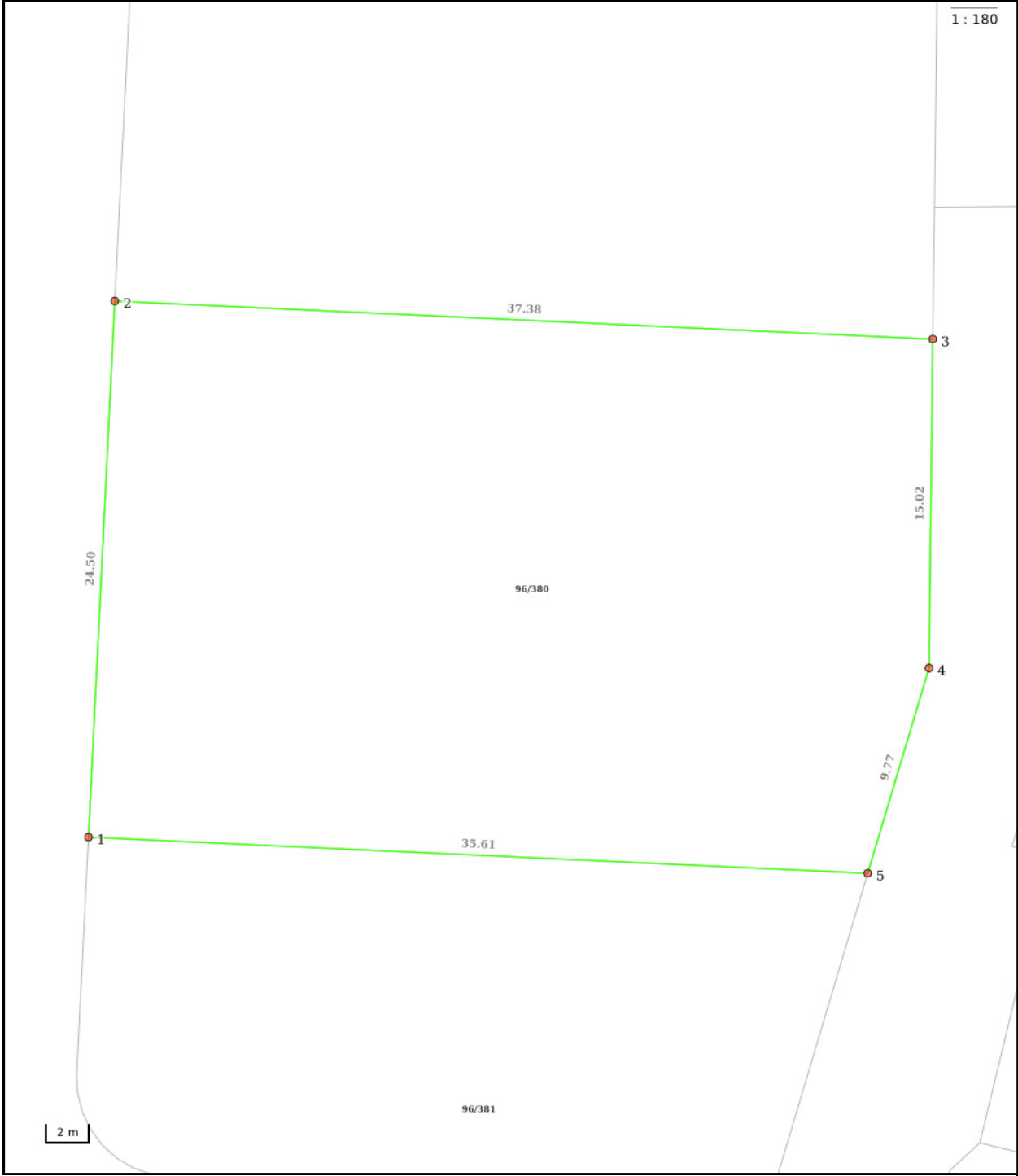
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

- Symboler
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 914,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 683 026,15	620 568,98	24,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 683 050,63	620 567,96	37,38m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 683 052,29	620 605,30	15,02m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 683 037,32	620 606,49	9,77m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 683 027,74	620 604,55	35,61m	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.

Eiendom	3240 96/380		
Utskriftsdato	04.11.2025	Antall datasett	4

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.

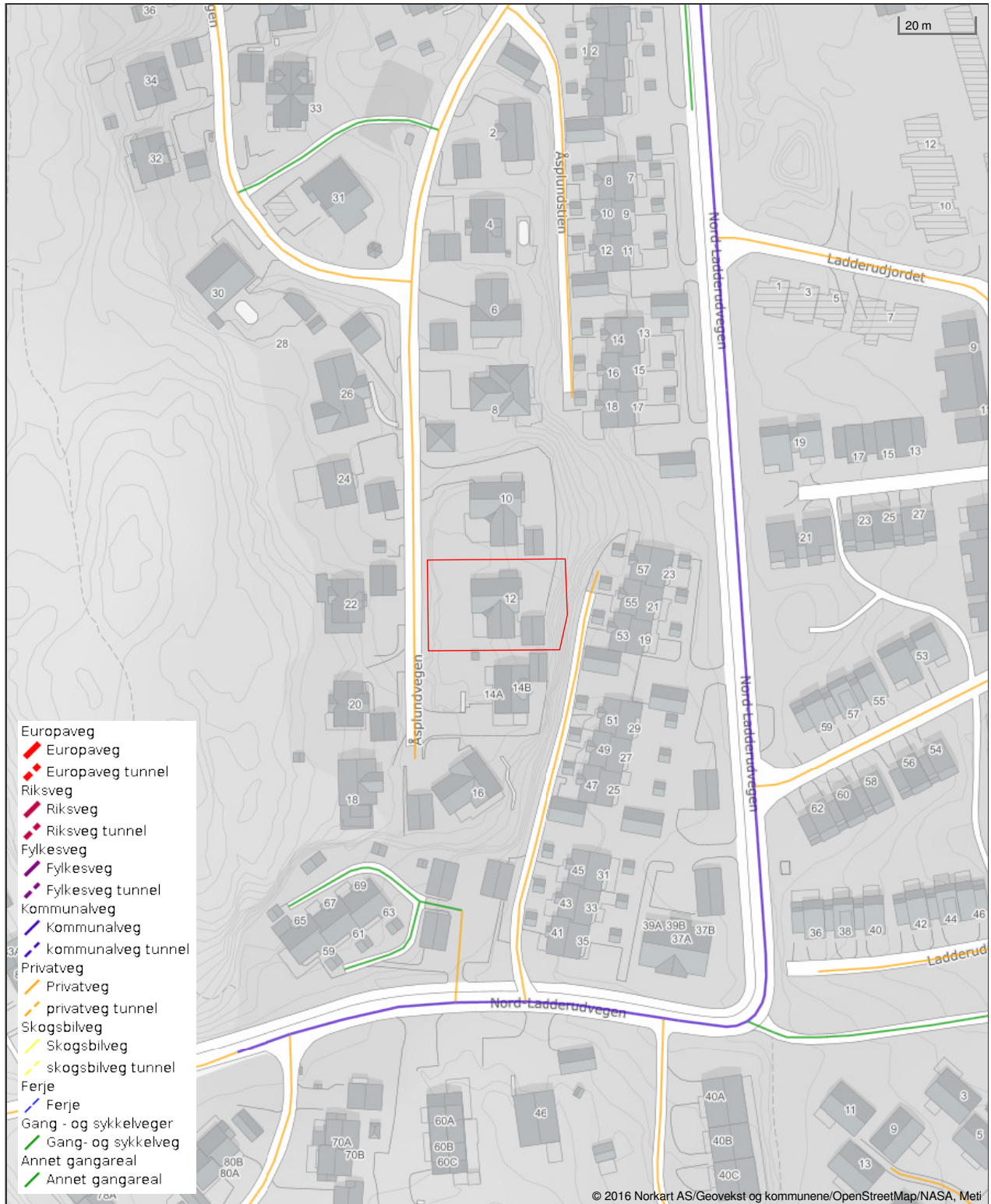
0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☒ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☒ Kulturminner - SEFRAK
- ☒ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ☒ Kulturminner - Fredete bygninger

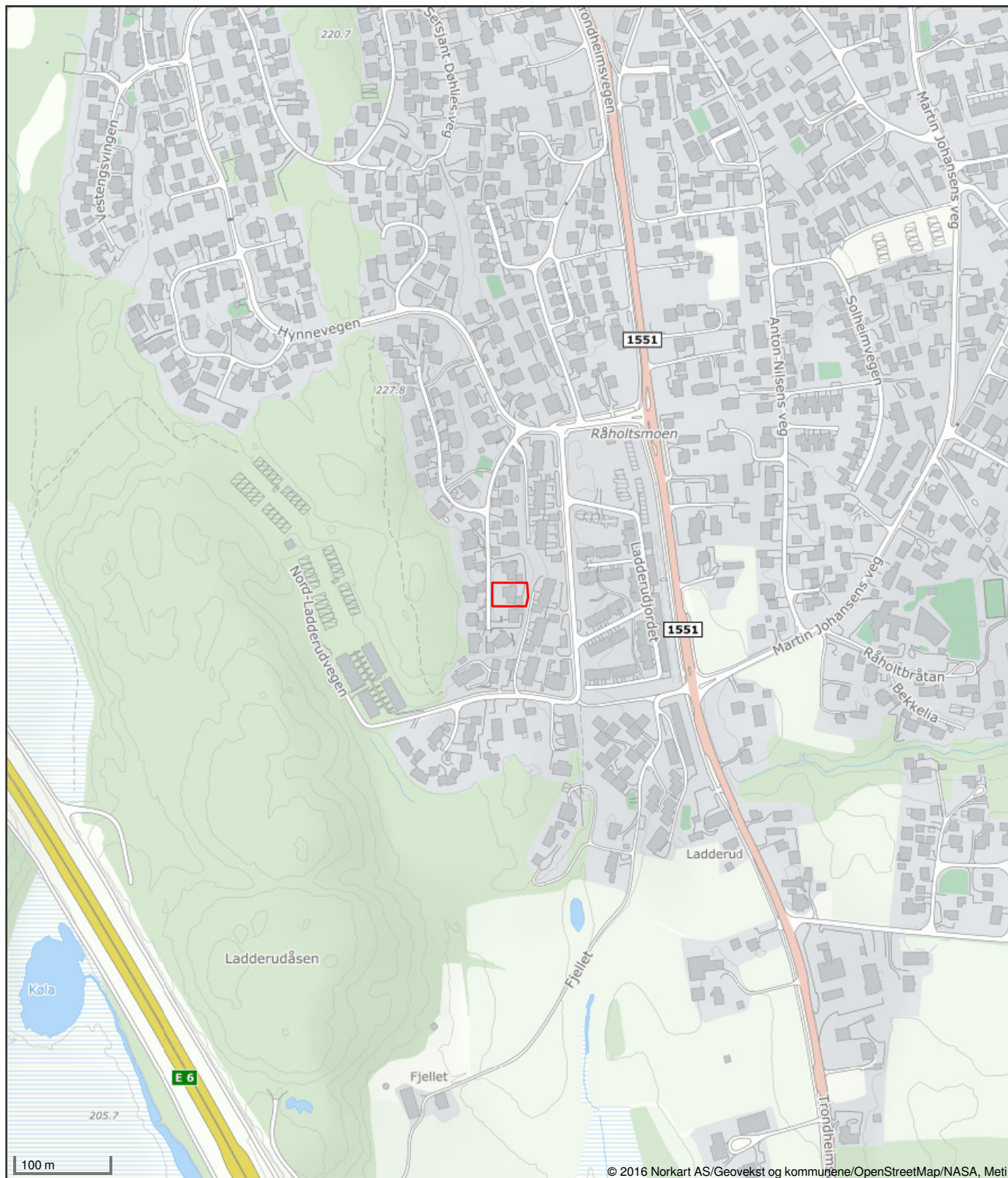
Vegstatuskart for eiendom 3240 - 96/380//



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.



Oversiktskart for eiendom 3240 - 96/380//



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.



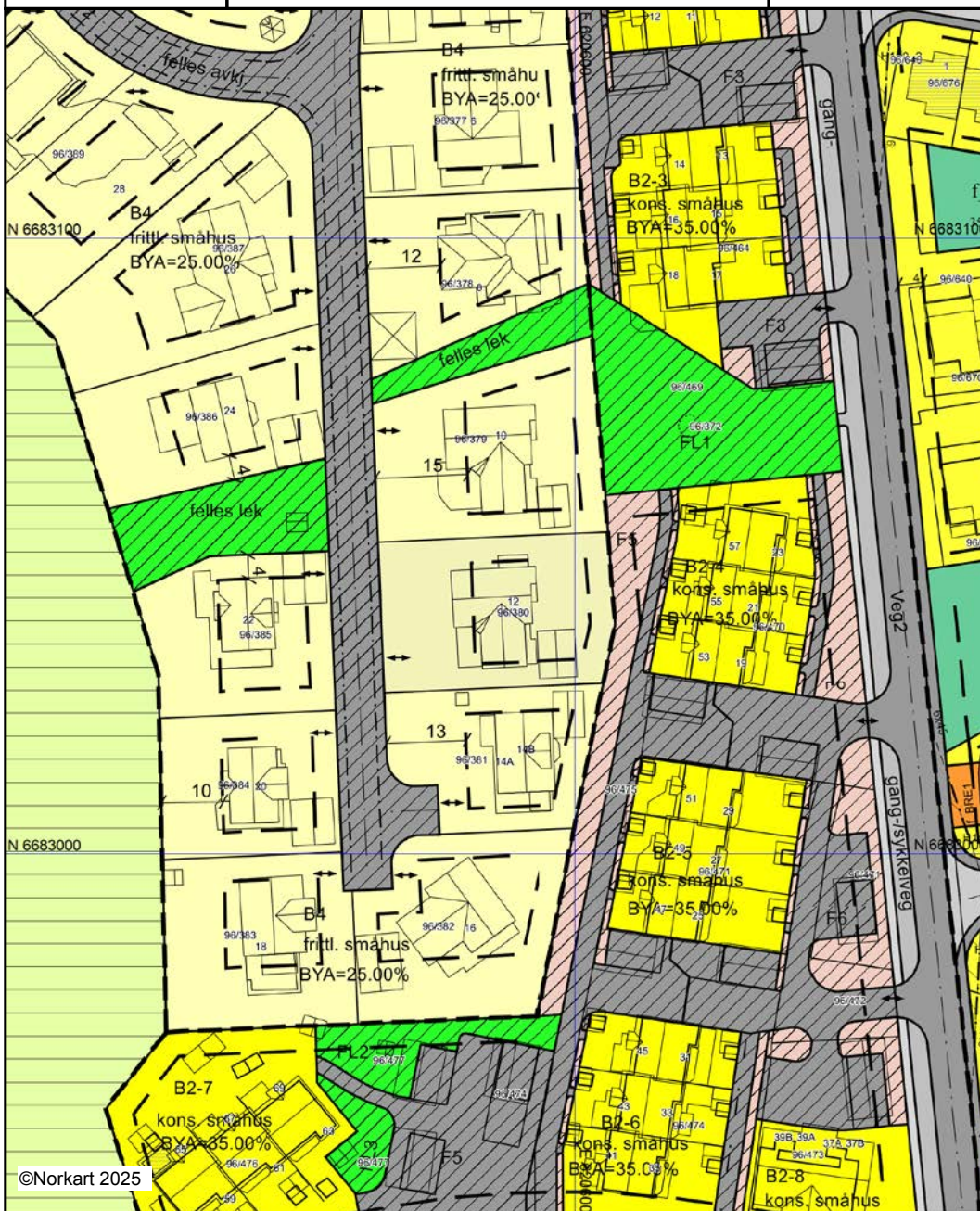
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/380
Adresse: Åsplundvegen 12
Utskriftsdato: 04.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Frittliggende småhusbebyggelse

 Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

 Felles lekeareal for barn

 Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse

 Renovasjonsanlegg

 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



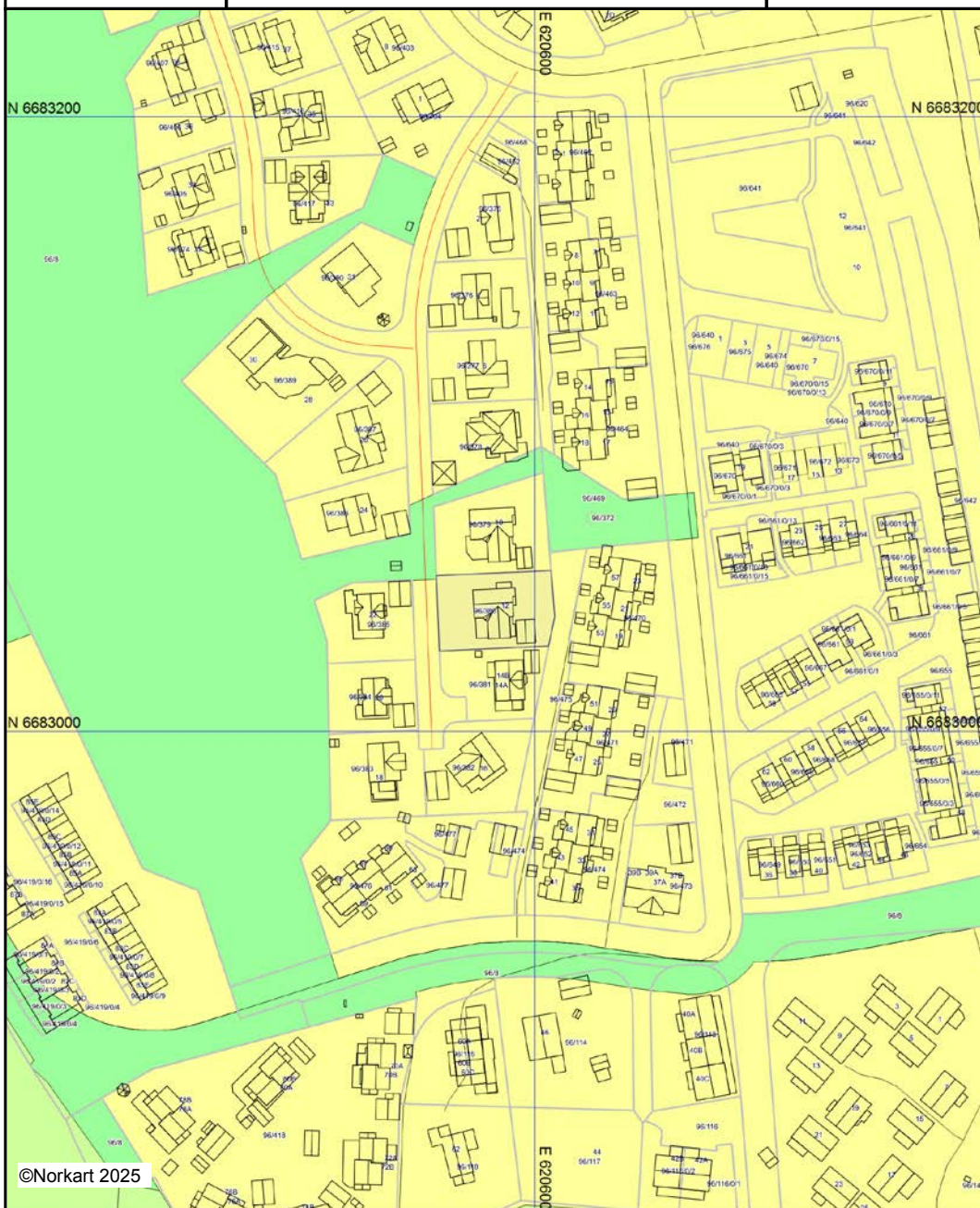
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/380
Adresse: Åsplundvegen 12
Utskriftsdato: 04.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfiler (PBL2008 §11-1)

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Adkomstveg - framtidig

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

Eidsvoll Kommune Seksjon for byggesak planmåling	Tillatelse til tiltak for.			
	Eiendom/Adresse Ladderudåsen			
	Gnr 96	Bnr 380	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn, adresse) Arnt Borgen A/S Myrvn. 77 2050 Jessheim	Tiltakshaver (navn, adresse) Eivind Eriksen C/O Omar Eriksen Råholtgutua 2070 Råholt
--	--

Vedtak/Tillatelse	
☐ Rammetillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 1)	Søknad datert
☐ Igangsettingstillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 2)	Søknad datert
☒ Tillatelse til ett-trinns søknadsbehandling (pbl § 93, § 95 a nr 1 og 2)/Enkle tiltak (pbl § 95 b)	Søknad datert 30.12.97

Spesifikasjon	
Tiltakets/ byggets art	
Nybygg	
Tillatelsen omfatter	
Garasje	
Vedtak fattet av	
Planutvalget Referatsak	
Vedtak dato Saksnr 29.10.98 98/000233	
Merknader	- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år jf pbl § 96, 1. ledd. - Bygningen /tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf pbl § 99. - Bygningen /tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. - Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf pbl § 97 nr 4. Erstatte byggetillatelse datert 02.04.98, når det gjelder garasje.
Vilkår	

Underskrift		
Sted	Dato	Underskrift/stempel
Eidsvoll	25.05.99	

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
	Arnt Borgen A/S	Myrvn.77, 2050 Jessheim
Funksjon	Navn	Adresse
	Paul Erik Svendsgaard	
Funksjon	Navn	Adresse
	Kjell Nikolaisen	
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

Avsenderadresse: Rådhuset 2080 Eidsvoll Ekspedisjonstlf.: Direkte telefaks:	Hovedadresse: Rådhuset 2080 Eidsvoll Telefon: 63 96 11 00	Organisasjonsnr.: 964 950 113 Telefaks: 63 96 42 41	Postgiro: 0806 5345707 0827 5702375 (skatt) Bankgiro: 1637.07.06313
---	---	--	---



EIDSVOLL KOMMUNE
Teknisk etat

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Byggherre: Eivind Eriksen Ridgeway 28, Wilderness Mount, Seven Oaks TN 13-3QS Kent, England	Gnr.96 Bnr. 380 Eiendom/byggested: Tomt 17, Ladderudåsen
--	---

Spesifikasjon:

Søknadsdato: 25.11. 97.	Jnr: 97/005296-98/0000233
Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Enebolig
Behandling/vedtak: Planutvalget refsak.	Vedtak: 24.03.98-09.12.97 Saksnr: 036/98
✓ Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for: ☒ Hele bygget. ☐ Følgende del av bygget: ✓ Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført	
Merknader: Utvendig: Planering av terreng med fall vekk fra grunnmur gjenstår delvis. Montering av nedløp fra takrenner og bortledning av takvannet gjenstår. Innpussing av vinduer og innsetting av dør i utebod gjenstår. Trapp fra terrasse ned på terreng mangler. Innvendig: Plate på gulv foran peis må tilfredstille forskriftenes krav, for eksempel slik det er vist i NBI-blad nr.552.135. Arb. må være utført innen: Snarest.	

Eidsvoll, 28.01.99. Gunnar Opsahl, avd.ing. 

Kopi sendt

Anmelder: Arnt Borgen a/s, Myrvegen 77, 2050 Jessheim

Ansvarshavende: Treoverbygg: Paul Erik Svendsgård- Grunnmur og pipe: Kjell Nikolaisen

Avsenderadresse: Rådhuset 2080 Eidsvoll Ekspedisjonstlf.: 63961150	Direkte telefaks: 63961235	Hovedadresse: Rådhuset 2080 Eidsvoll Telefon: 63 96 11 00	Organisasjonsnr.: 964 950 113 Telefaks: 63 96 42 41	Postgiro: 0806 5345707 0827 5702375 (skatt) Bankgiro: 1637.07.06313
---	-----------------------------------	--	--	---

Kommune		Tillatelse til tiltak for.	
Eidsvoll Kommune Saksnummer: 98/000750-8 Saksnavn: Byggesak Saksnavn: Malingsesak		Eiendom/Adresse Ladderudåsen	
Gnr 96	Bnr 379 og 380	Festnr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker (navn, adresse) Egil Åstad Bøn Hovedgård 2073 Bøn		Tiltakshaver (navn, adresse) Kai Klingenberg, Åspelundv 10, 2070 Råholt Eivind Eriksen c/o Omar Eriksen Råholtgutua, 2070 Råholt	
Vedtak/Tillatelse			
☐ Rammetillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 1)		Søknad datert	
☐ Igangsettingstillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 2)		Søknad datert	
☒ Tillatelse til ett-trinns søknadsbehandling (pbl §93, § 95 a nr 1 og 2)/Enkle tiltak (pbl § 95 b)		Søknad datert 13.01.99	
Spesifikasjon			
Tiltakets/ byggets art Fylling /Støttemur			
Tillatelsen omfatter Hele arbeidet			
Vedtak fattet av Administrasjonen		Vedtak dato 10.02.99	Saksnr 98/000750-8
Merknader		- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år jf pbl § 96, 1. ledd. - Bygningen /tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes for ferdigattest er gitt, jf pbl § 99. - Bygningen /tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. - Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf pbl § 97 nr 4.	
		Egil Åstad er ansvarlig for alle funksjoner.	
Vilkår			
Underskrift			
Sted Eidsvoll	Dato 19.05.1999	Underskrift/stempel T. Rishaug Kommune byggesak	
Kopi sendt til			
Funksjon Tiltakshaver	Navn Eivind Eriksen	Adresse C/o Omar Eriksen Råholtgutua 2070 Råholt	
Funksjon Tiltakshaver	Navn Kai Klingenberg	Adresse Åspelundvegen 10 2070 Råholt	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

Avsenderadresse:

Rådhuset

2080 Eidsvoll

Ekspedisjonstlf.: Direkte telefaks:

Hovedadresse:

Rådhuset

2080 Eidsvoll

Telefon:

63 96 11 00

Organisasjonsnr.:

964 950 113

Telefaks:

63 96 42 41

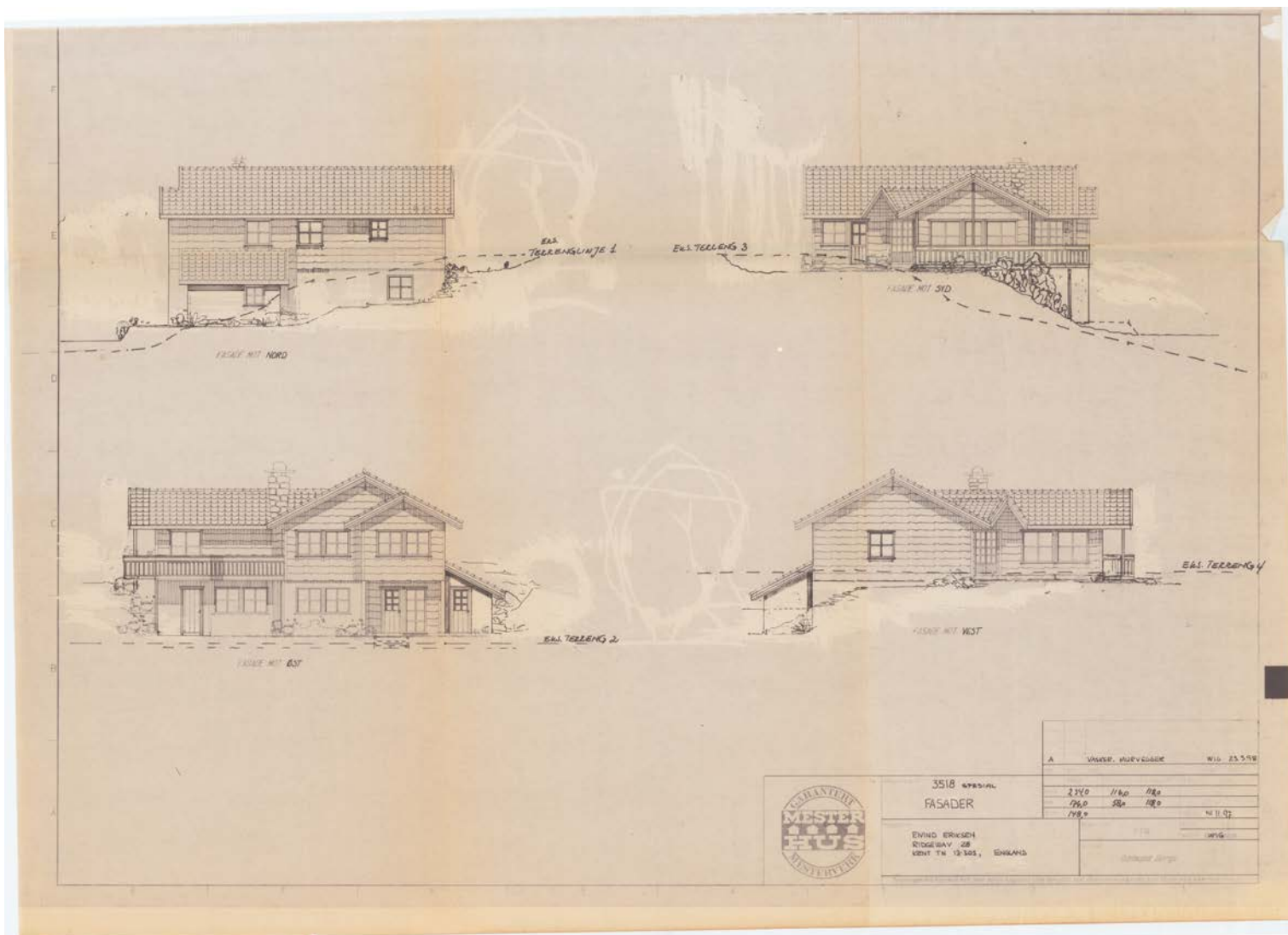
Postgiro:

0806 5345707

0827 5702375 (skatt)

Bankgiro:

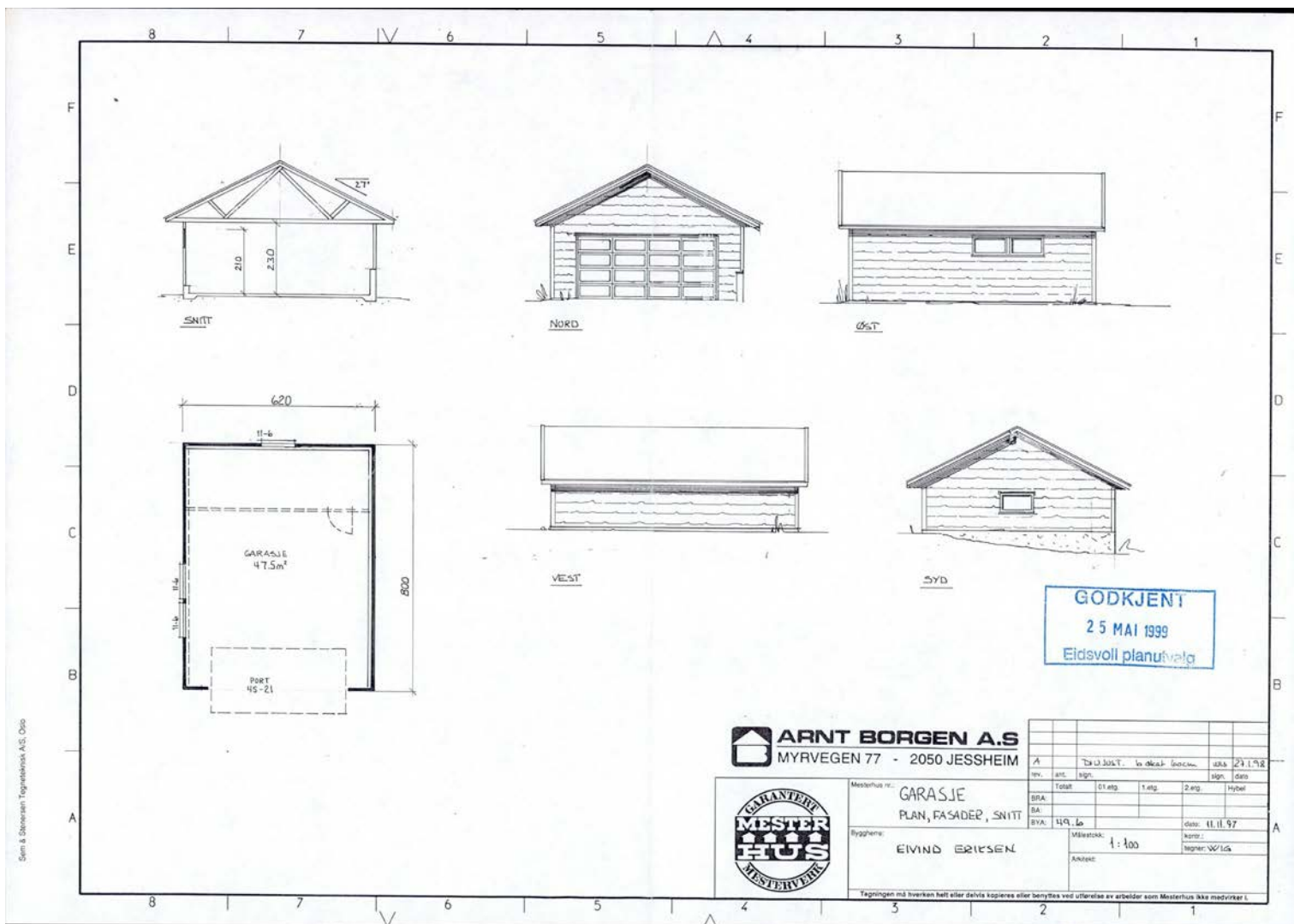
1637.07.06313







3518 APMAL FASADER BYND ORIKEN STORSTAD 28 BYND TN 13.305, ESKILAND				
	1240	1160	540	
	760	580	480	
	1780			14.11.92
				1990



GODKJENT
25 MAI 1999
Eidsvoll planutvalg

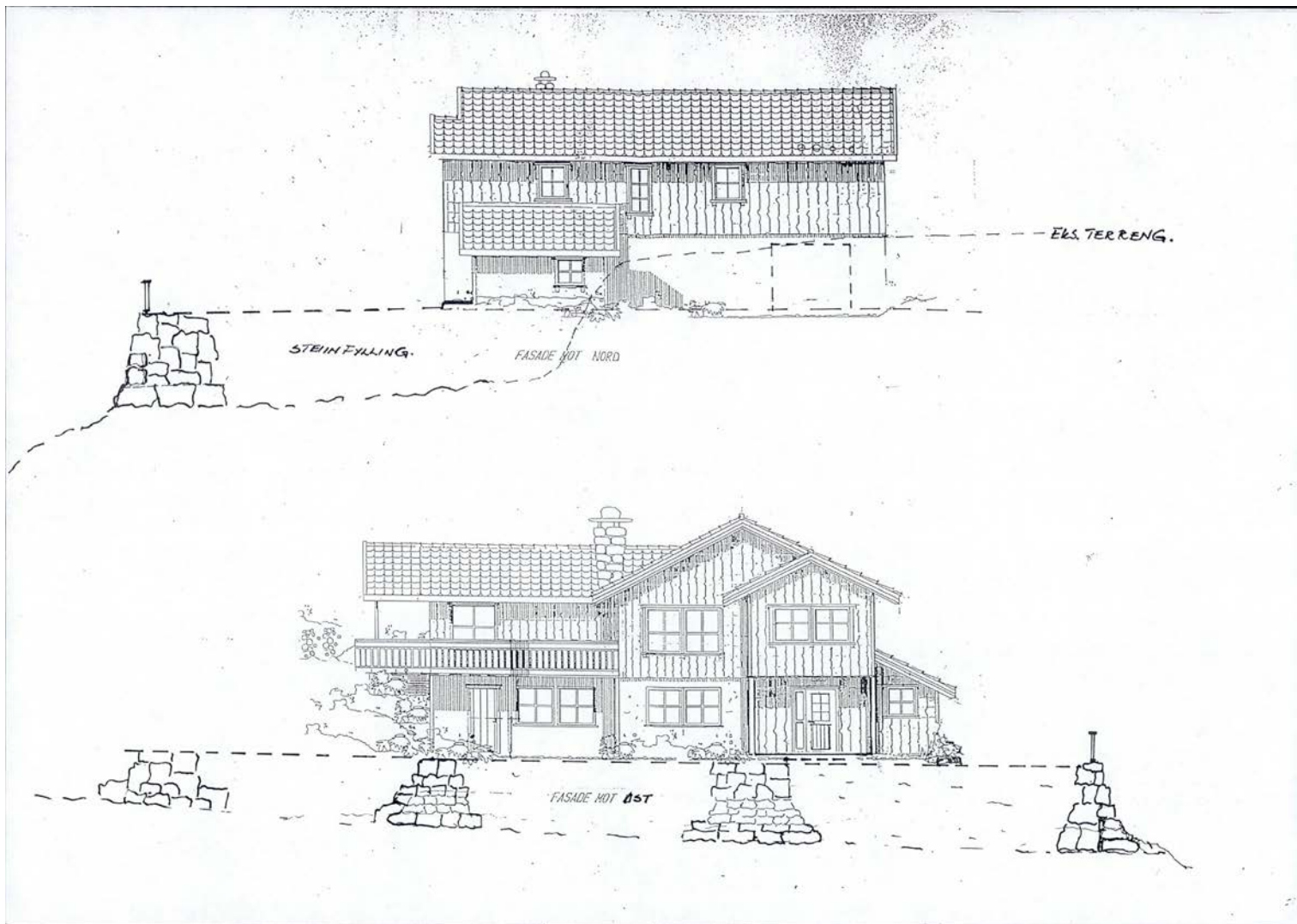
ARNT BORGES A.S.
MYRVEGEN 77 - 2050 JESSHEIM



Mesterhus nr.: **GARASJE**
PLAN, FASADER, SNITT
Byggherre: **EIVIND ERIKSEN**

A		B		C		D		E		F	
rev.	ant.	sign.	sign.	sign.	sign.	sign.	sign.	sign.	sign.	sign.	sign.
Totalt		01. etg.	1. etg.	2. etg.	Hybel						
BYA		149,66									
Målestokk		1:100									
Annot:											

Tegningen må brukes helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeid av arbeider som Mesterhus ikke medvirker i.



Ladderudåsen Huseierforening

Vedtekter

§1

Foreningens navn er Ladderudåsen Huseierforening.

§2

Formålet med dannelsen av huseierforeningen er å:

1. Ivareta driften av huseierforeningen.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesser.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på generalforsamlingen jfr. Punkt 9.

§3

Huseierforeningens utgifter dekkes av medlemsavgift som fastsettes på generalforsamlingen.

§4

Alle tomteeiere og leiligheter tilknyttet sameiene i Nord-Ladderudvegen er forpliktet til å være medlem av huseierforeningen.

Salg og utleie skal meldes til styret for registrering.

§5

Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Styret innkaller skriftlig til den ordinære generalforsamling (årsmøtet) med minst 8 -åtte- og høyst 20 -tjue- dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

§6

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av medlemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§7

I generalforsamlingen har medlemmene stemmerett med en stemme for hver tomt/leilighet de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Eierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende generalforsamling med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§8

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning
2. Godkjenning av årsregnskaper
3. Fastsettelse av årskontigent
4. Valg av styre og vararepresentanter
5. Valg av revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§9

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger generalforsamlingen en møteleder blant de tilstedeværende medlemmene.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på generalforsamlingen.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for medlemmene.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i huseierforeningen eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
2. Endring av vedtektene

§10

Til å forestå driften av huseierlaget velger generalforsamlingen et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer.

Leder velges for 1-år, øvrige styremedlemmer velges for 2 år. Styremedlemmene kan ikke velges samme år.

Styret skal føre protokoll over sine handlinger.

Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§11

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret medlemmene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på generalforsamlingen.

§14

Beboerne plikter å følge regler som til enhver tid fastsettes av generalforsamlingen.

19. November 1996

Endret: 11.juni 2002

Sist endret: 23.11.2011

Returneres til:

TINGLYST

01 OKT. 1997

EIDSVOLL
SORENSKRIVEREM BETR
DAGBOKNR: 2334

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
0238	Eidsvoll	96	380		

Overdragelsen gjelder bygg på testet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Beskaffenhets					
☐ 1. Bebygd	☒ 2. Ubebygd				
Bruk av grunn					
☒ B Bolig-eneiendom	☐ F Fritids-eneiendom	☐ V Forretning/kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off. vei
Type bolig					
☒ FB Frittliggende bolig	☐ TB Tomanns-eneiendom	☐ RK Rekkehus/klede	☐ BL Blokk-leilighet	☐ AN Annet	

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked	
Kr 247.000,-		☒ Ja	☐ Nei
Omsetningstype			
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)	☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☐ 5 Skifteoppgjør	☐ 6 Skifteoppgjør	☐ 7	☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr 247.000,-	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
933090493	Rønne Holding AS	

Doknr: 8334 Tinglyst: 01.10.1997 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
221050 [REDACTED]	Eivind Askheim Eriksen	☐ Ja ☒ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det er pliktig medlemskap i Ladderudåsen Huseierforening for hjemmelshaver.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

 Utstедers underskrift ⁶⁾

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rønne Holding AS

Per Rønne

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

| Ektefelles/registrert partners underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

TOM EDVARDSEN
 Statsaut. eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

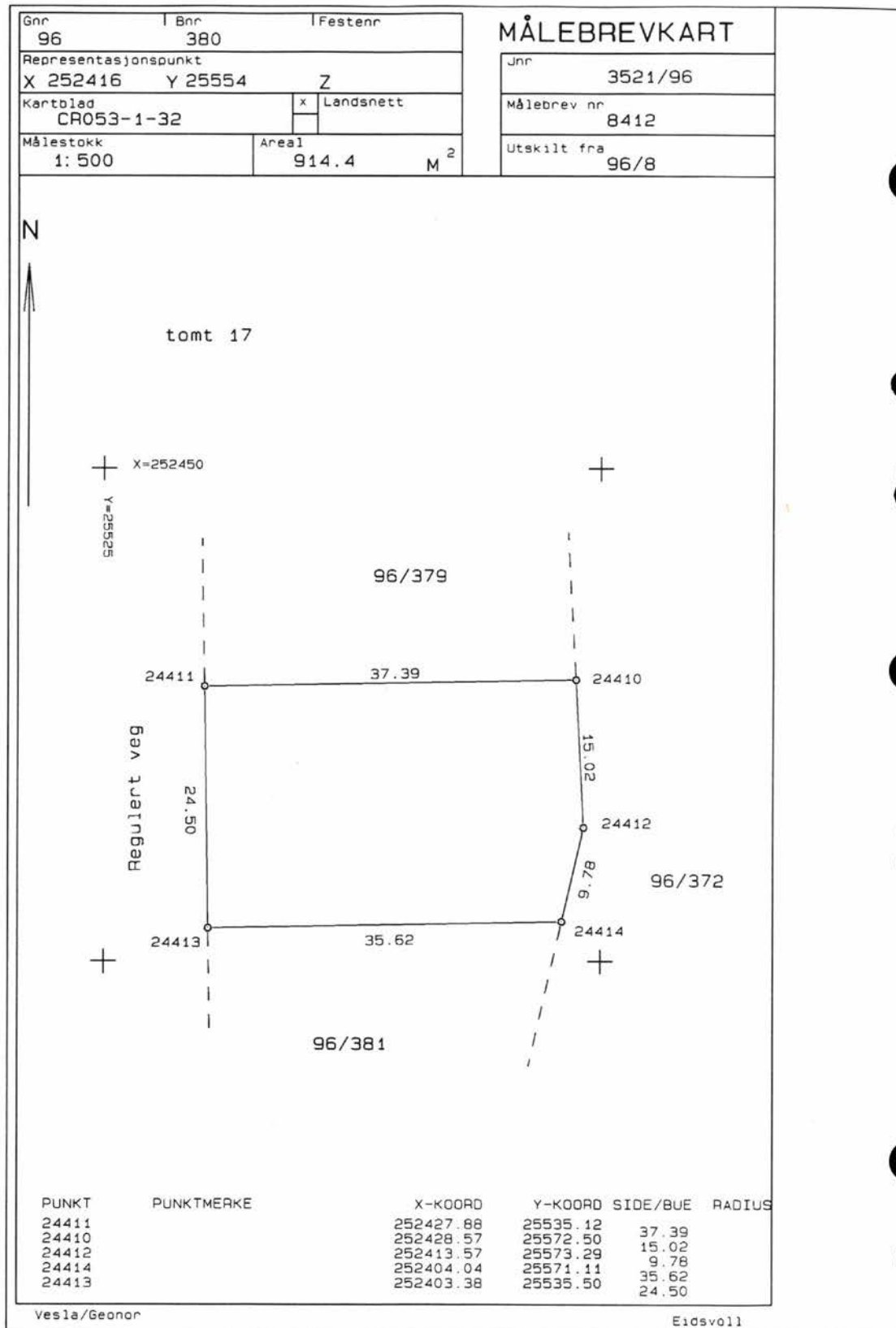
| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁶⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

TINGLYST		MÅLEBREV	
Kommune Eidsvoll		J.nr. 3521/96 Målebre nr. 8412 Evl. midl. forretning, dato, ref.nr.	
28 OKT. 1996 EIDSVOLL SØREN SKRIVEREMBEDET DAGBOKNR. 8731			
Målebre over			
Eiendom	Gnr. 96	Bnr. 380	Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebre, midlertidig forretning og registreringsbre, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebre som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.
	Bruksnavn/adresse Tomt 17		
Areal	914.4		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	17.09.96		
Rekvirent	Øvre Romerike prosjektering A/S		
Bestyrer	Margareth Ramstad		
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av gnr.96 bnr. 8.		
Underskrift			
Sted Eidsvoll	Dato 15.10.96	Underskrift  Oluf Falck-Ytter	Underskrift  Margareth Ramstad
GAB		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)	
Registreringsstempel  Doknr. 8731 Tinglyst: 28.10.1996 Emb. 010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		Dagboksstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
 K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-96			



TINGLYST
05 DES. 1997
EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 10836

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 96 bnr. 379 i Eidsvoll kommune, erklærer herved å gi rett til adkomst over sin eiendom fram til eiendommen gnr. 96 bnr. 380 i Eidsvoll kommune.

Adkomsten skal opparbeides på gnr. 96 bnr. 379 langs dennes nordre og østre grense fram til gnr. 96 bnr 380 med en disponibel bredde av 4.0 m.

Denne erklæringen skal også overføres på senere eiere og blir å tinglyse som en heftelse på gnr.96 bnr. 379.

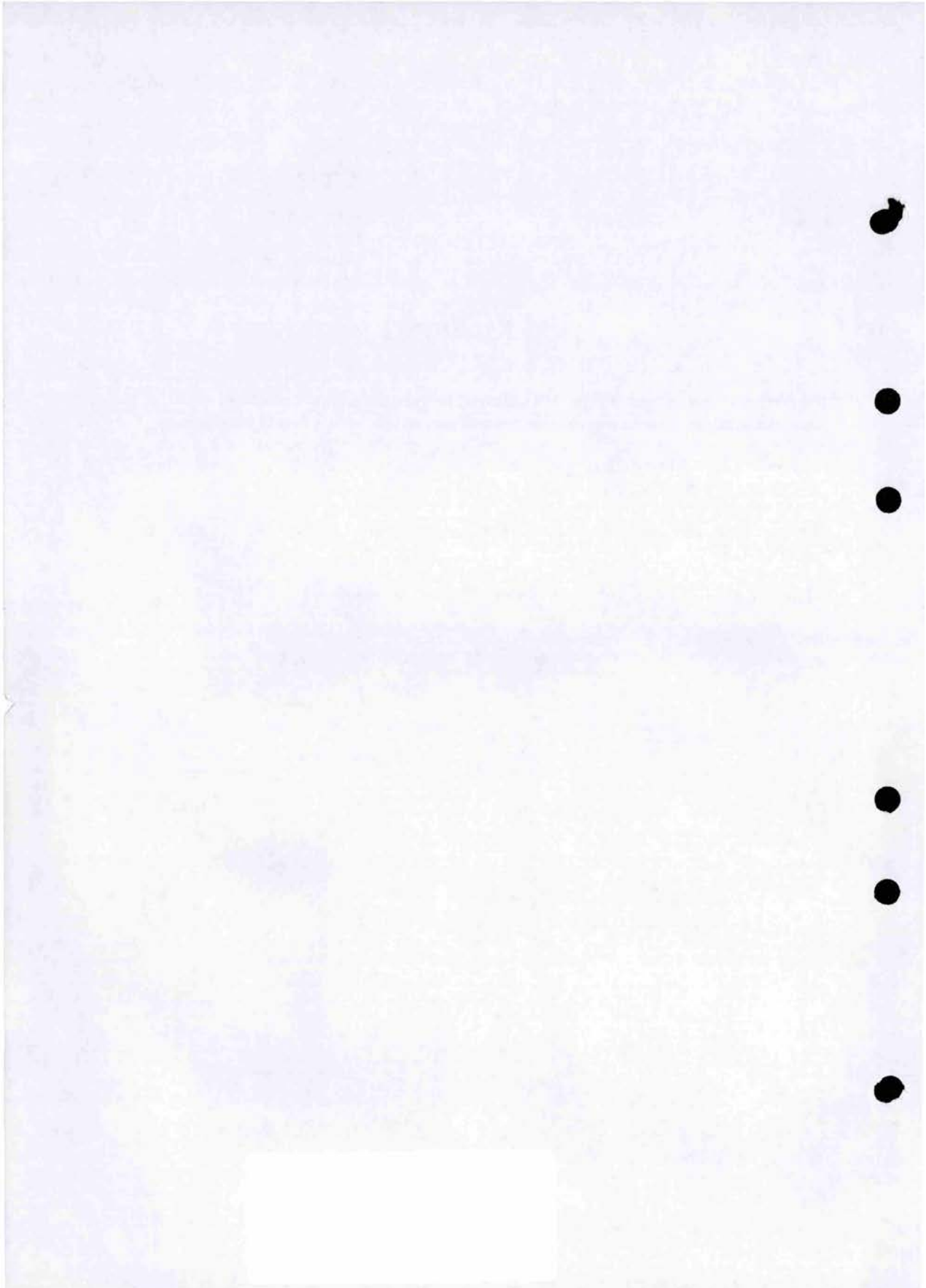
Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Eidsvoll kommune

Eidsvoll den 2.12.97

[Handwritten signature]
Sivert Moe



Doknr: 10836 Tinglyst: 05.12.1997 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan

LADDERUDÅSEN NORD, RÅHOLT

- Planen er datert: 28.10.1992, rev.: 24.11.1993
 - Bestemmelsene er datert: 28.10.1992, rev.: 10.10.1994
 - Vedtatt av kommunestyret: 28.02.1994
- Bebyggelsesplan for felt B3 og B4
- Planen er datert: 29.01.1996
 - Vedtatt av bygningsrådet: 22.10.1996
 - Mindre vesentlig endring vedtatt i bygningsrådet: 07.10.1997
- Bebyggelsesplan for felt B2
- Planen er datert: 09.07.1999
 - Vedtatt av det faste utvalg for plansaker: 22.06.2000
 - Mindre vesentlig endring vedtatt av teknisk sjef: 09.07.2003
- Bebyggelsesplan for felt B1 og B5
- Planen er datert: 21.05.2002, sist rev.: 27.03.2003
 - Vedtatt av faste utvalg for plansaker: 10.04.2003

1 GENERELT, REGULERINGSFORMAL

- 1.1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på planen.
- 1.2. I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - byggeområder for boligbebyggelse (B1-B5)
 - offentlige trafikkområder -friområde (F1)
 - fellesområder for flere eiendommer/parseller:
 - * felles avkjørsel/adkomstveger (FV1-FV4)
 - spesialområder
 - * frisiktsoner - inngår i byggeområdene og friområdet
 - * friluftsområde
 - fareområde
 - * høgspennet - inngår i byggeområdene og trafikkområdene
- 1.3. Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- 1.4. Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- 1.5. I de enkelte områder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, skolekapasitet mv er etablert.
- 1.6. Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbygg-eprogram og utbyggingsavtaler, jfr plan- og bygningslovens § 26.
- 1.7. Første etappe av utbyggingen utgjør inntil 40 boligenheter. Før ytterligere utbygging kan skje skal det foreligge reguleringsplan som omfatter fullkanalisert kryss med Trondheimsvegen, og gjennomføring av avkjørselssanering for søndre del av Vestenga.

2 BYGGEOMRADER FOR BOLIGER - SMÅHUSBEBYGGELSE (B1, B3 OG B4)

- 2.1. I områdene skal det kun oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Ved bygging av mindre leiligheter tillates tomannsboliger.
- 2.2. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hvert enkelt av områdene før det gis tillatelse til fradeling og utbygging i områdene. Planen skal vise nødvendige interne vegger, gangveger, og lekeplasser.
- 2.3. I alle områdene skal det i planene vises lekeplasser slik at en hver bolig, innenfor en avstand på ca 50m, har tilgang på et fellesområde på min 100m for lek og opphold.
- 2.4. Tillatt utbygget areal skal ikke overstige $BYA=23\%$ inkl garasje (jfr byggeforskriftene kap 22.1.a).
- 2.5. Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde = 5m og mønehøyde = 9 m over gjennomsnittelig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak.
- 2.6. Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet inkl. garasje.

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises plass for dobbeltgarasje samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- 2.7. I bebyggelsesplanen for område B3 skal det innarbeides stiforbindelse fra veg 1 mot planlagt boligområde på gnr 95 bnr 30 nord for planområdet.

3 BYGGEOMRADER FOR BOLIGER - TETT/LAV BEBYGGELSE (B2 OG B5)

- 3.1. Områdene skal bebygges med tett/lav bebyggelse som kjedehus, atriumshus, rekkehus el. Ved svært bratt terreng (B5 og deler av 82) kan bebyggelsen terraseres.
- 3.2. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hvert enkelt av områdene før det gis tillatelse til fradeling og utbygging i områdene. Planen(e) skal vise nødvendige interne vegger med snuplasser, gangveger, garasjer /biloppstillingsplasser samt lekeplasser.
- 3.3. I alle områdene skal det i bebyggelsesplanen(e) vises lekeplasser slik at hver bolig innenfor en 2 avstand på ca 50m, har tilgang på et fellesområde på min. 100m for lek og opphold.
- 3.4. Tillatt utbygget areal skal ikke overstige $BYA=35\%$ inkl garasje (jfr byggeforskriftene kap 22.1.a).
- 3.5. Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde = 5m og mønehøyde = 9m over gjennomsnittelig planert terreng. Bygningene skal ha skrå- tak. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.
- 3.6. Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst en i garasje.

Garasjene kan bygges frittliggende, som tilbygg til boligen, eller som fellesanlegg.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1. Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen med unntak av
 - eventuell forlengelse av veg 1 (først aktuell ved eventuell utbygging vest for planområdet).
 - gangveg langs veg 1 (skal opparbeides ved eventuell utbygging vest for planområdet).
- 4.2. Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekningslinjer over 150m. Som rettstrekning regnes også kurve med radius 100m eller slakere.

5 FRIOMRÅDER

- 5.1. Område F1 skal kun benyttes til turveg og skiløype.

6 FELLESOMRÅDER

- 6.1. Felles adkomstveger FV1-FV4 skal betjene og være felles for de eiendommer/parseller som er

knyttet til adkomstvegene med pil i hht plankartet.

- 6.2. Regulering av fellesområder i boligområdene B1-B5 skal framgå av bebyggelsesplanene for de enkelte områdene.

7 SPESIALOMRÅDER

- 7.1. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon. gjerder, murer e l med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.
- 7.2. Frisiktsonene inngår i reguleringsformålet for tilliggende områder som vist på planen.
- 7.3. Friluftsområdet skal nyttes av allmennheten til friluftsliv.

8 FAREOMRÅDE

- 8.1. Høgspenlinje som berører område B2 skal ha en sikkerhetssone til bebyggelse på 8.0 m til begge sider målt fra senter linjen i traseen.

9 FELLESBESTEMMELSER

- 9.1. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, takvinkel og møneretning. Kravet gjelder også uthus, lager m v.
- 9.2. Gjerder over 1 m samt støttemurer over 0,5 m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av bygningsrådet.
- 9.3. Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker m v som etter bygningsrådets skjønn er generende for den offentlige/allmenne ferdsel (konf bl a veglovens §§ 29 og 31).
- 9.4. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendoms grensen mot offentlig veg, og minst 5 m fra eiendoms- grensen mot felles avkjørsel. Dersom åpningen ikke vender mot veg, kan bygningsrådet godkjenne plassering av frittliggende garasje på inntil 50 m2 med avstand minst 2 m fra eiendoms grensen mot offentlig veg og 1 m mot felles avkjørsel. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot offentlig veg.
- 9.5. Detaljplan for tekniske anlegg veg-vann-avløp. samt detaljplan for evt. fartsdempende tiltak skal, for de enkelte områdene, være god- kjent av kommuneingeniøren før arbeidene igangsettes. Før byggetil- latelse gis skal anleggene være godkjent av kommuneingeniøren.

VEILEDNING TIL BEBYGGELSESPLANEN (B3 og B4)

I tillegg til reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen Ladderudåsen Nord gjelder følgende:

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Garasjer tillates plassert i henhold til pkt. 9.4 i reguleringsbestemmelsene.
2. Møneretning skal være som vist på planen med unntak for mindre arker/utbygg.
3. Bebyggelsen skal plasseres med høyder som angitt på planen, +/- 5m. Dersom 2 høyder er angitt gjelder største høyde hovedplan og laveste høyde sokkel. Største takvinkel for hus med sokkel er 36°. Dersom kun en høyde er angitt tillates ikke sokkel. Største takvinkel er 45°. Største gesimshøyde er 5m, og største mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert terreng (reg. best. pkt. 2.3).
Det faste utvalget for plansaker kan godkjenne avvik fra de angitte høyder, herunder halvplanløsninger i bebyggelsen, dersom dette anses hensiktsmessig for terrengtilpasning, og vil gi en harmonisk tilpasning til den øvrige bebyggelsen i området.
4. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan som er høydebesatt og viser bebyggelsens tilpasning til terrenget, samt opparbeidelsen av utearealene. Ved godkjenning av byggesøknader vil det bli lagt vekt på bebyggelsens tilpasning. Byggherre kan eventuelt rådføre seg med bygningsmyndighetene før endelig byggesøknad oversendes.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 04.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	380	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsplundvegen 12, 2070 RÅHOLT								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	914 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023710001		
Navn	Ladderudåsen nord, felt B3 og B4		

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/413/023710000.pdf
Delarealer	Delareal 914 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B4

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 04.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	380	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsplundvegen 12, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
0028046395	2631	22.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	211	22.01.2025
53743497	108	27.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	211	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 04.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	380	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsplundvegen 12, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	16 042,55 kr
Eiendomsskatt	9 685,00 kr
Feiing	525,68 kr
Renovasjon	4 603,00 kr
Vann	11 070,86 kr
Sum	41 927,09 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1823.00	1/1	0 %	1 823,00 kr
Avfallsbeholder 140 L.	25%	1 STK.	3701.00	1/1	0 %	3 701,00 kr
Grunngebyr avløp 15% mva	15%	1 Boenhet	2759.08	1/1	0 %	2 759,08 kr
Forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	213 m3	43.24	1/1	0 %	9 210,12 kr
Grunngebyr vann 15% mva	15%	1 Boenhet	1943.96	1/1	0 %	1 943,96 kr
Vannmålerleie 3/4" 15% mva	15%	1 stk	294.40	1/1	0 %	294,40 kr
Forskudd vanngebyr 15% mva	15%	213 m3	31.28	1/1	0 %	6 662,64 kr
Feiegebyr	0%	1 PIPE	263.20	1/1	0 %	263,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsynsgebyr	0%	1 PIPE	263.20	1/1	0 %	263,20 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	3370200 prom	2.00	1/1	0 %	6 740,00 kr
					Sum	33 660,60 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åsplundvegen 12
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Lie

Telefon: 413 95 630
E-post: stian.lie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre