



aktiv.

Åsplundvegen 8, 2070 RÅHOLT

Enebolig over 2 plan, 4 verandaer med utsikt, 3 soverom, Kjeller m/ egen inngang, dobbelgarasje og nærhet til kollektiv!



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 163 640,-
Total ink omk.: Kr 6 653 640,-
Selger: Widar Engebretsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 118/263 kvm
Tomtstr.: 802.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 378
Oppdragsnr.: 1206260013

Enebolig over 2 plan, 4 verandaer med utsikt, 3 soverom, Kjeller m/egen inngang, dobbelgarasje.

Velkommen til Åsplundvegen 8!

Dette er en romslig enebolig belligende i et godt og ettertraktet boligområde på råholt. Boligen går over 2 plan hvorav 1.etg inneholder kjøkken, en stor stue, bad, vaskerom, 3 soverom og hele 3 verandaer med en knallfin utsikt. U.etg er tilknyttet via egen inngang fra utsiden og inneholder div rom, samt et bad, her er det også en romslig veranda. Eiendommen har også en svær og asfaltert innkjørsel med en dobbelgarasje.

Boligen ligger sentralt til med nærhet til kollektiv da både busslommer og Eidsvoll verk stasjon. I tillegg ligger boligen bare noen minutter unna Thon senteret på råholt og alt du måtte trenge av dagligvarehandler.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	72
Energiattest	78
Nabolagsprofil	108
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 kvm

BRA - e: 145 kvm

BRA totalt: 263 kvm

TBA: 117 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 111 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang, lagerrom, lagerrom 2, bod, teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 118 kvm Entré, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

Underetasje

49 kvm Kjeller

1. etasje

68 kvm 1.etg

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på endret bruk av kjeller mtp hybel og oppbygging av denne. Det er i følge eier ikke søkt om bruksendring. Det anbefales at dette undersøkes nærmere med kommunen.

Det kan ikke utelukkes avvik fra anbefalte løsninger for branncelleinndeling mellom hoveddel og hybel i kjeller. Skillekonstruksjoner og gjennomføringer er ikke nærmere kontrollert, og det foreligger ikke dokumentasjon på brannmotstand eller utførelse. Dør mellom enhetene fremstår ikke verifisert som selvlukkende eller brannklassifisert. Forholdet kan medføre noe økt risiko for spredning av brann og røyk mellom enhetene. Nærmere undersøkelser anbefales.

Byggetegninger:

Det er avvik i bruk av rom i kjeller i forhold til det som er tegnet og godkjent ved byggeår. Opprinnelig rominndeling var, 3 stk disponible rom, teknisk rom, bod og fremtidig bad. Største disponible rom er bygget om til hybel med soverom, stue/kjøkken, fremtidig bad er tilknyttet hybel. Fra inngangen til kjelleren er det laget felles gang med egen dør inn til hybel og egen tilgang til resten av kjelleren til eier av boligen. Teknisk rom, bod og 2 andre disponible rom brukes som lager rom av eier av boligen. På godkjente tegninger er det tegnet inn trapp mellom 1 og kjelleren, det er ikke bygget noen trapp men det er gjort klart for det i bjelkelaget. Eier av boligen og leietaker bruker samme inngangsdør til kjelleren.

Se vedlagt tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

802.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Fjelltomt, med opparbeidet gårdsplass med asfalt, plen og beplantning

Beliggenhet

Velkommen til Åsplundvegen 8 – en bolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig område på Råholt. Her bor du i trygge og hyggelige omgivelser, med et godt etablert nabolag preget av ro, trivsel og godt naboskap.

Boligen ligger fint til med kort vei til både skog og friområder, noe som gir gode muligheter for turer og friluftsliv året rundt. Området passer perfekt for deg som ønsker en aktiv hverdag med naturen som nærmeste nabo, samtidig som du har alt av nødvendige fasiliteter innen rekkevidde.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt attraktiv, med flere barnehager og skoler i nærområdet. Her ligger alt godt til rette for en enkel og oversiktlig hverdag i trygge omgivelser.

Det er også gode pendlermuligheter fra området, med enkel tilgang til både buss og tog. Dette gjør det lett å komme seg til og fra jobb, enten du jobber lokalt eller pendler mot Oslo-området eller Gardermoen.

Dagligvarebutikker, servicetilbud og kjøpesenter finnes i kort avstand fra boligen, slik at du har det meste du trenger i hverdagen like i nærheten.

Alt i alt er dette en bolig med en attraktiv beliggenhet som kombinerer ro, natur og gode hverdagsfasiliteter – perfekt for både familier, førstegangskjøpere og etablerte.

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

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

Jødahl Takst og Bygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Boligen har tak tekket med dobbelkrummet betongtakstein fra byggeårene. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige trapper

Det er utvendig trapp ned til kjeller og ned fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på begge trapper manglende rekkverk.

Overflater

Innvendige overflater i 1 etg består av parkettgulv, Veggene er av malt tapet/strie. Himlingene har strukturerte takplater. Entreen har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det flislagte gulvet i entreen har fliser med bom/hullyd. Noen av parkettbordene i stue har noe som kan se ut tørkesprekker i toppsjiktet.

Rom Under Terreng

Kjelleren har behandlet/malte betonggulv. I hybel er det laminatgulv. Veggene er påforet og kledd med ubehandlet trepanel. Himlingene har trepanel. Det ble gjort hulltaking i påforet yttervegg i kjeller.

Påforingen er av innvendig panel, dampspærre, isolasjon og murvegg ytterst. Det ble ikke målt fukt i svill, kun helt ytterst mot mur. Årsaken er ukjent. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt forhøyede verdier i påforet vegg helt ut mot mur, men ikke i svillen. Det er også noen ekstra bruksmerker i laminaten i stue i skjøtene av ukjent årsak, det ble gjort fuktsøk men ingen utslag.

Innvendige dører

Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeårene. I gang og fra entreen i 1 etg er det glassdører.

Vurdering av avvik:

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

Glassdør i gangen trenger justering da denne tar i karmen ved åpning/lukking. Dør til det ene soverommet har et hakk i dørbladet.

Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet og det er strukturerte takplater i himlingen. Det fuktskjolder rundt ventil i himlingen men ikke målt fukt, se egenerklæring fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det fuktskjolder i himlingen rundt ventil, årsak er utbedret men himlingen bør males opp

Overflater Gulv

Rommet har gulvbelegg med oppbrett langs veggene og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble målt med laser og på 1 meter ble det målt fra 5-10mm fall. Dette er noe under referansenivået men vann vil renne til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med belegg som går ned i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet

Bad

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk, det er ukjent membran/tettesjikt.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vannledninger

Boligen har vannrør av type rør i rør system fra byggeårene, besiktiget i vannfordelerskap som er lokalisert i teknisk rom i kjelleren. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik: Det ble oppdaget vann i fordelerskapet, årsaken til dette er ukjent men det var kondensvann på samlestokken for kaldtvannet, eier kontaktet røgger som utbedret årsaken som var noen dårlige pakninger

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast fra byggeårene. Tilstanden er ikke nærmere undersøkt utover visuell vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Andre VVS-installasjoner

Det er montert varmepumpe i stue i 1 etg.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstank

Bereder er plassert i teknisk rom i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Fuktsikring og drenering

Boligen har synlig fuktsikring på utvendig kjellermur med tettelist. Takvannet er koblet til drenerør som går ned i bakken. Dreneringen er kun visuelt inspisert. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Forhold som har fått TG3:

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i 1 etg og i kjeller. Sotluke er i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Se vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svart: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Bygde en terrasse i 2006, og bygde på en i 2011 og 2015

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja

Slite med med kondens i ventilasjonskanaler

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Thomas Søberg

Beskrivelse av arbeidet: Han har utbedret feilen og ikke merket noe siden.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Husker ikke firma

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet peisen og tetta utløp for gammelt pipehøl.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Dal Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til nye sikringer i sikringsskape

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Kjelleren er innledet med sture, kjøkken og bad.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Beskrivelse: Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Svar: Ja

Har midlertidig bruksattest, men ikke ferdigattest

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Svar: Ja

Leid ut kjelleren

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Beskrivelse: Husker ikke

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Beskrivelse: Nei, ikke som jeg kjenner til

Viser til vedlagt egenerklæring.

Innhold

1 etg: Entre/gang, åpen stue kjøkken løsning, bad, garderobe, 3 soverom.

Underetasje: Har 1 bad samt flere disponible rom.

Standard

UTVENDIG

Enebolig med vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig liggende kledning. Takkonstruksjon utført som valmet tak med betongtakstein fra byggeårene. Kjeller av støpte vegger og støpt gulv.

Vinduer og dører er fra byggeårene. Det er terrasser og balkonger på flere sider av boligen, utført i impregnerte materialer.

INNVENDIG

Innvendige overflater i 1 etg består av parkettgulver, Veggene er av malt tapet/strie. Himlingene har strukturerte takplater. Entreen har flislagt gulv med varmekabler. Etasjeskille er av trebjelkelag fra byggeårene.

Boligen har elementpipe, vedovn i 1 etg og i kjeller. Sotluke er i kjeller. Kjelleren har behandlet/malte betonggulv. I hybel er det laminatgulv. Veggene er påforet og kledd med ubehandlet trepanel.

Himlingene har trepanel. Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeårene. I gang og fra entreen i 1 etg er det glassdører.

VÅTROM

Vaskerom med innredning med skaper og benkeplate med utslagsvask. Plass for vaskemaskin og tørkerommel. Veggene har våtromstapet og det er strukturerte takplater i himlingen. Rommet har gulvbelegg med oppbrett langs veggene og elektriske varmekabler. Rommet har plastsluk med belegg som går ned i sluket og innredning med benkeskaper og overskap. Benkelate med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD

Bad fra byggeårene, det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet.

Boligen fremstår med gjennomgående god standard og normalt vedlikeholdsnivå sett i forhold til alder. Det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som kan forventes av naturlig slitasje over tid. Bygningsmessige konstruksjoner virker solide, og det er benyttet materialer av tilfredsstillende kvalitet. Innvendige overflater fremstår som jevnt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje på gulv, vegger og himlinger. Kjøkken og våtrom holder en funksjonell standard, og det er ikke observert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg og VVS, vurderes å være i tilfredsstillende stand basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon. Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til gjeldende forskrifter.

Samlet sett vurderes boligen å ha en god teknisk tilstand, med et normalt vedlikeholdsbehov fremover.

Se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje.

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

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 foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på mindre enn 30 i stue og soverom i 1.etasje. Bq/m³. Målingen ble foretatt 18.05.2009

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har varmekabler i entrè, vaskerom og bad, samt varmepumpe i stuen og vedovn i stuen oppe og nede.

Se vedlagt tilsandsrapport.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 490 000

Omkostninger kjøper

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 640 (Omkostninger totalt)

180 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 653 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 670 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 673 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 178 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og eiendomskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i

avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 532 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6099. 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 primærbolig

Kr 1 245 802 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 983 208 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 1 650

Velforening

Ladderudåsen Huseierforening

Tilbud om 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 378 i Eidsvoll kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.08.2006. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: "permanente utvendige trapper og Div. innredning i U-etg". Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

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

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger en ferdigmelding datert 25.07.2006. Denne må ikke oppfattes som en ferdigattest fra boligen. Ferdigmelding betyr at utbygger eller ansvarlig søker melder fra til kommunen om at tiltaket er ferdig. Det er altså en melding fra tiltakshaver, ikke en godkjenning.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Det er ikke laget en trapp ned til U.etg, denne er bare tilgjengelig via eget inngangsparti fra utsiden.

- underetasjen er originalt tegnet inn og godkjent for disp.rom, teknisk bod, bod og fremtidig bad. Dette stemmer ikke med dagens bruk, da det idag er et kjøkken, stue, bad og soverom der. U.etg er i dag inndelt i 2, den ene delen blir brukt til bod arealer, men den andre delen fungerer som en hybel leilighet(dette er ikke søkt om eller godkjent av kommunen).

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir

pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Boligen ligger til privat veg koblet til kommunal veg.

Drift og vedlikehold av vegen faller på ladderuåsen huseierlag, vedteker foreligger. Årlig avgift er opplyst tidligere i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og konsentrert småhusbebyggelse ihht. reguleringsplan "Ladderudåsen Nord, felt B3 og B4". Område rundt boligen er regulert til friluftsområde (på lasnd).

Ihht kommunaplanene for "kommuneplanens arealdel for 2021-2031" er området regulert til Boligbebyggelse, Nåværende.

Området foran boligen (ladderudjordet) er under oppføring, støy og anleggsarbeid i forbindelse med dette må påberegnes til den er ferdigstilt.

Delareal 803 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavna_B

Adgang til utleie

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt Provisjon 1%,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Miriam Al Maresse
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
miriam.al.maresse@aktiv.no
Tlf: 962 30 421

Ansvarlig megler bistås av

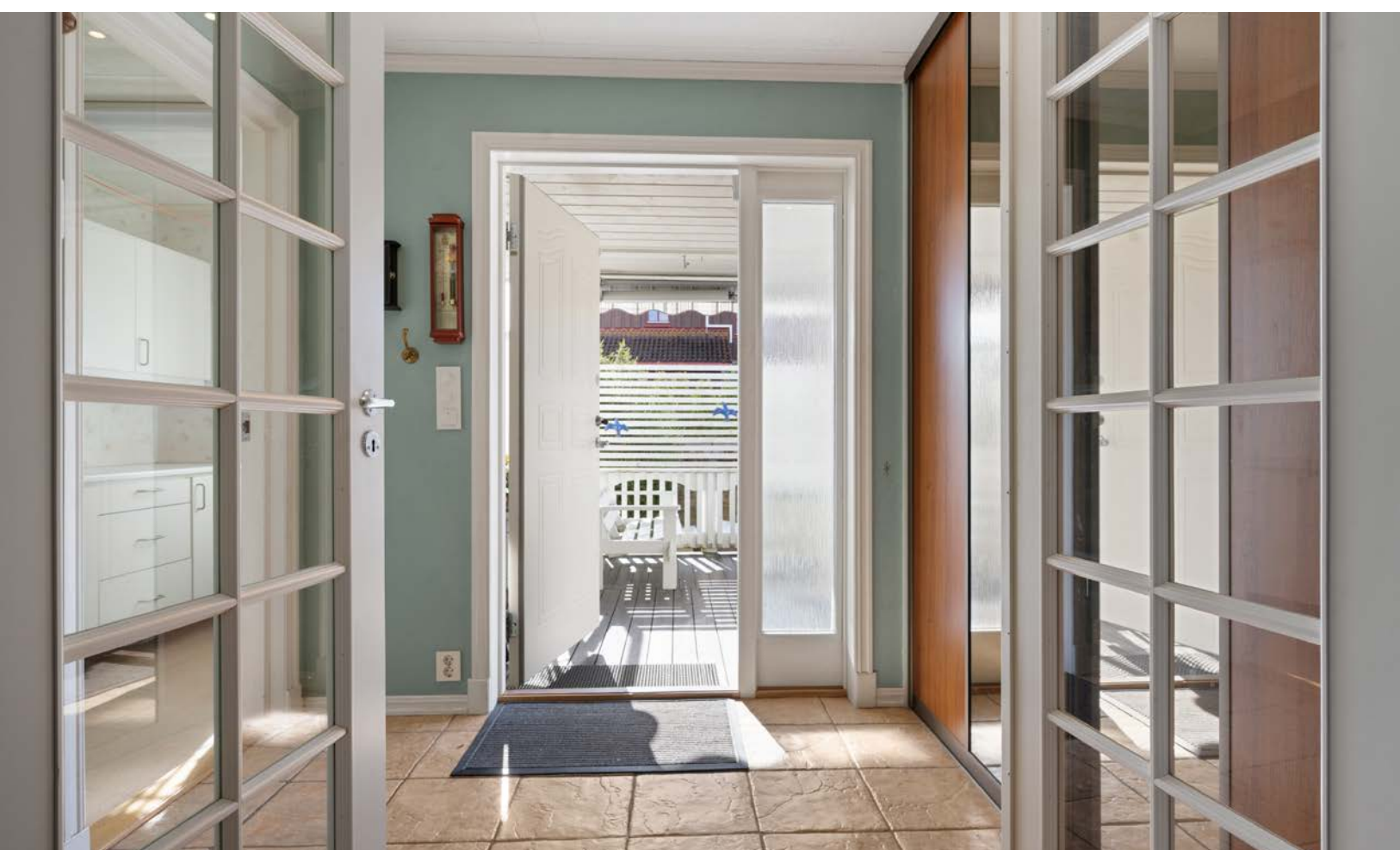
Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

31.03.2026







































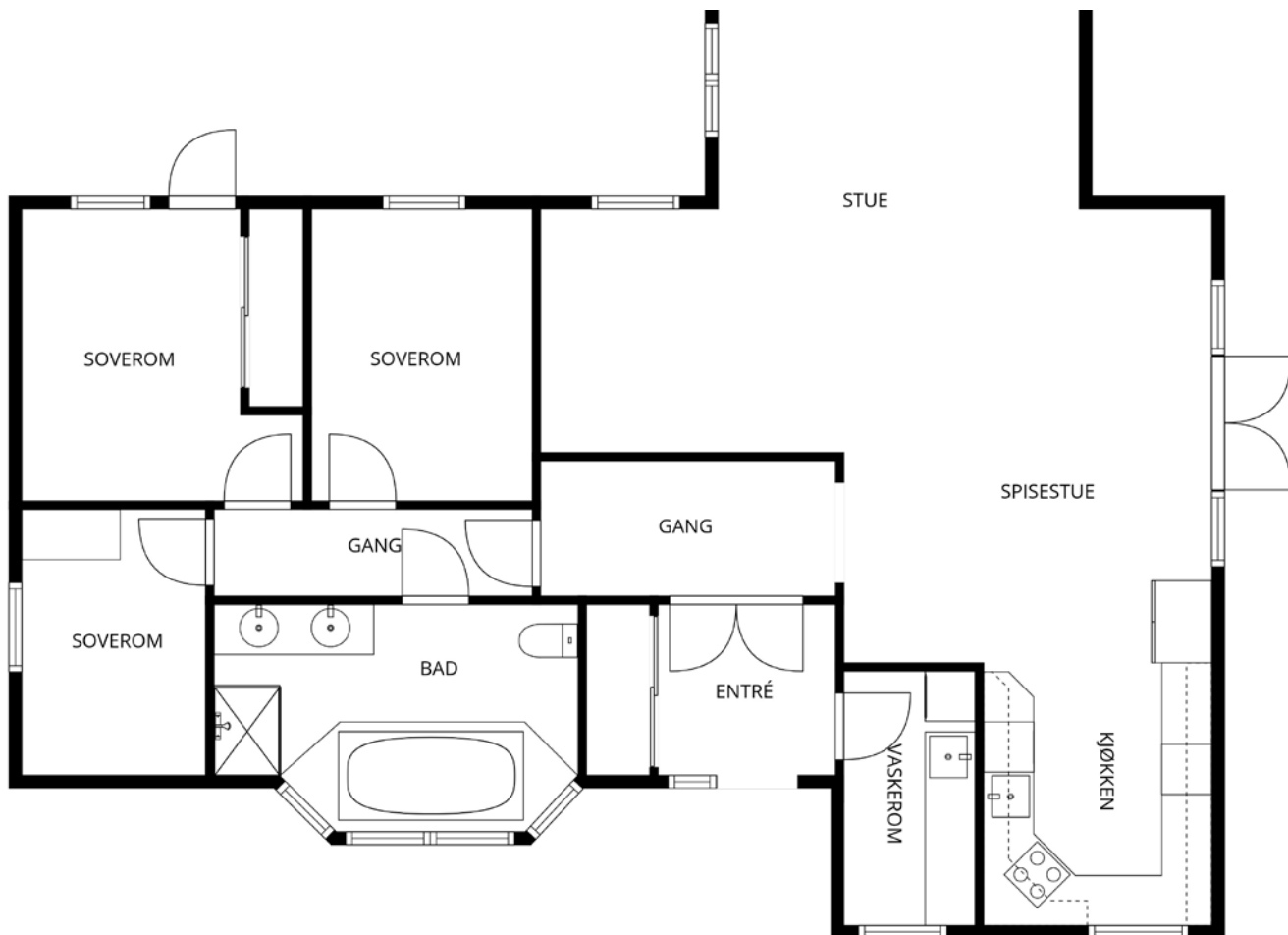


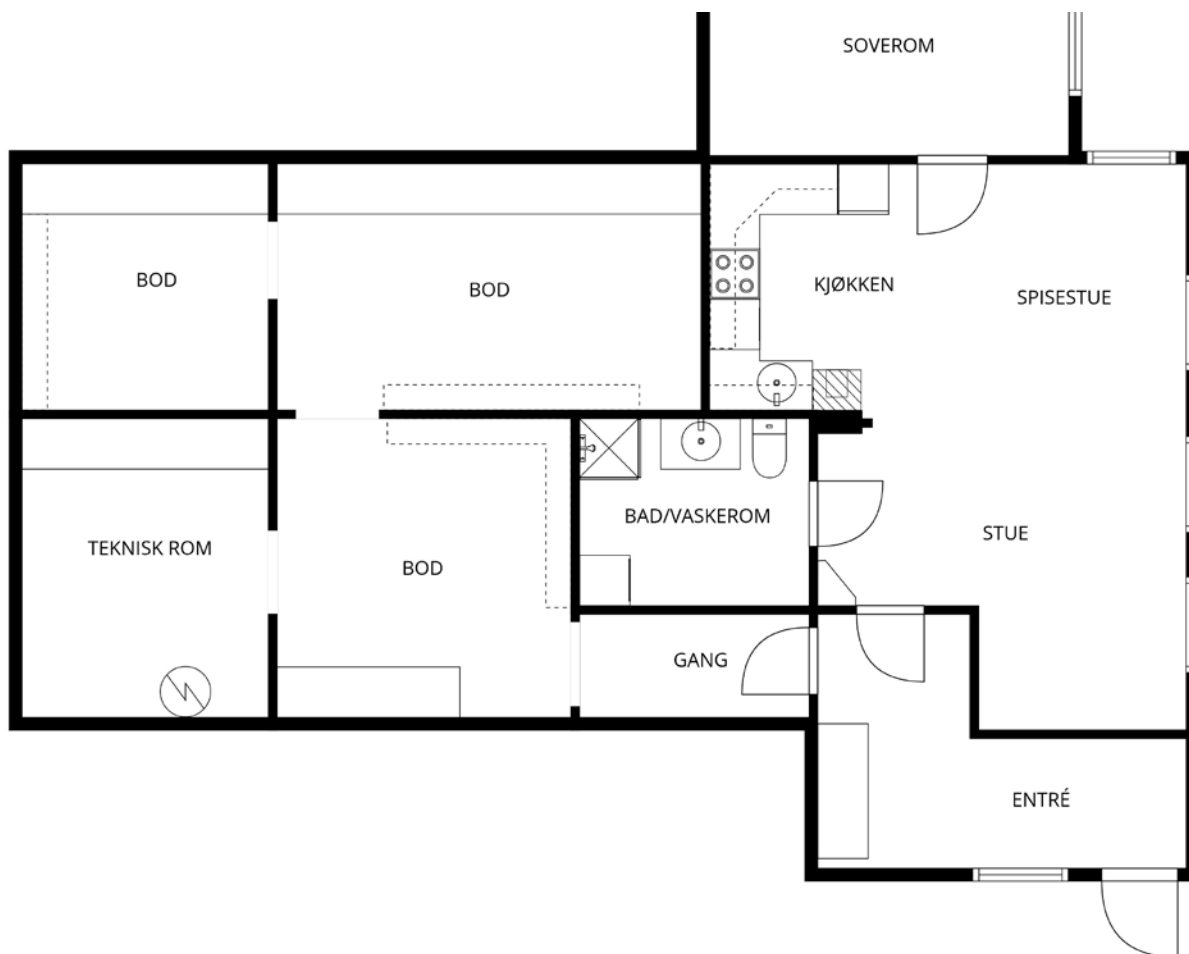
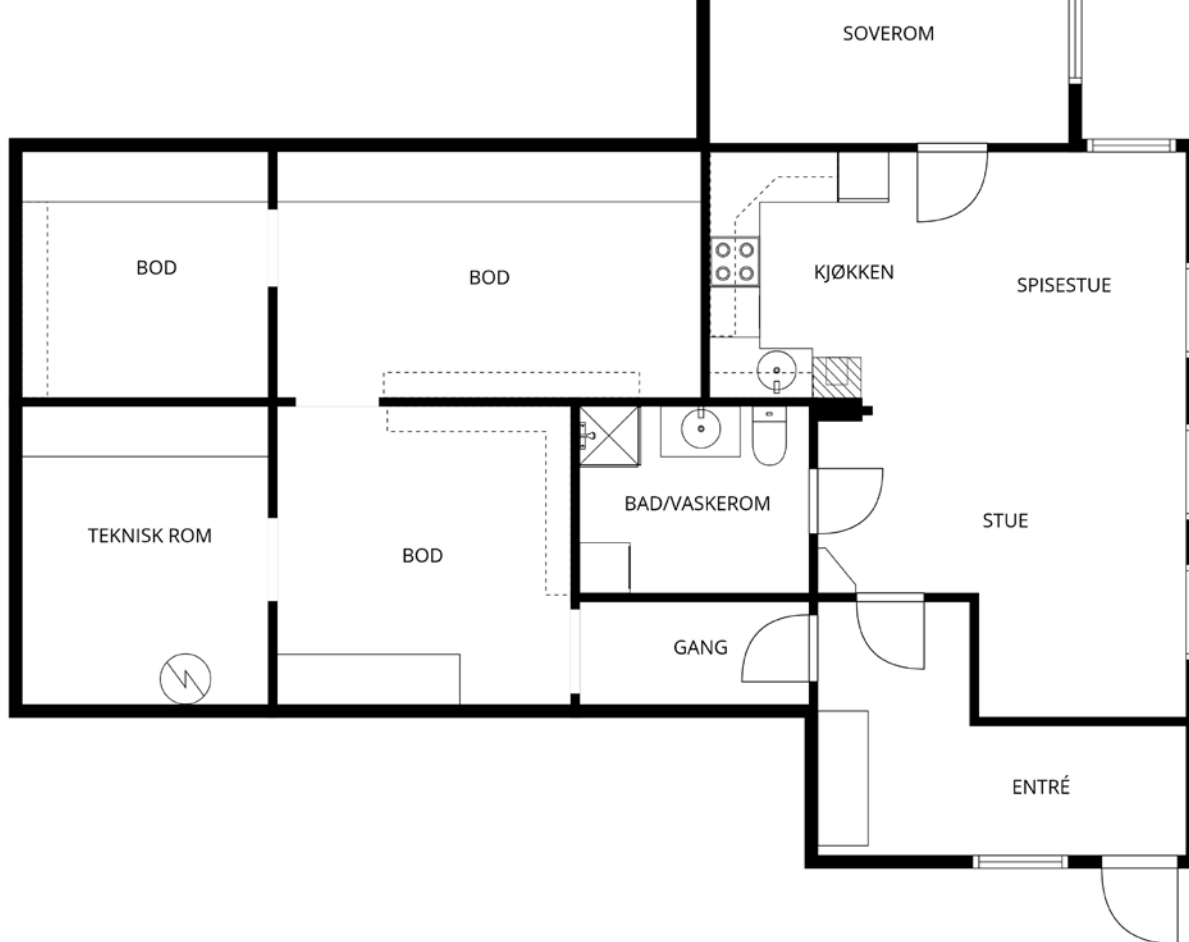












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Åsplundvegen 8 , 2070 RÅHOLT



EIDSVOLL kommune



gnr. 96, bnr. 378

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22493-1092

Eiendomsverdi ref nr: RN7830

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



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

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 1etg fra 2006.

1etg inneholder.

Entré, vaskerom, gang, 3 soverom, bad, kjøkken og stue.

Fra det ene soverommet er det utgang til en terrasse på utsiden, det er også tilgang til loftet.

I stue er det 2 stk doble balkongdører som leder ut på 2 forskjellige terrasser på hver sin side av boligen.

Kjeller.

Det er egen inngang til kjelleren fra utsiden.

Denne inneholder, en hybelleilighet med 1 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkkenløsning.

I tillegg i kjelleren er det en bod, teknisk rom og 2 lagerrom.

Tilhørende boligen er en dobbelgarasje.

Boligen fremstår med gjennomgående god standard og normalt vedlikeholdsnivå sett i forhold til alder.

Det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som kan forventes av naturlig slitasje over tid.

Bygningsmessige konstruksjoner virker solide, og det er benyttet materialer av tilfredsstillende kvalitet.

Innvendige overflater fremstår som jevnt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje på gulv, vegger og himlinger.

Kjøkken og våtrom holder en funksjonell standard, og det er ikke observert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg og VVS, vurderes å være i tilfredsstillende stand basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.

Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til gjeldende forskrifter.

Samlet sett vurderes boligen å ha en god teknisk tilstand, med et normalt vedlikeholdsbehov fremover.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig liggende kledning.

Takkonstruksjon utført som valmet tak med betongtakstein fra byggeårene.

Kjeller av støpte vegger og støpt gulv.

Vinduer og dører er fra byggeårene.

Det er terrasser og balkonger på flere sider av boligen, utført i impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i 1etg består av parkettgulv, Veggene er av malt tapet/strie.

Himlingene har strukturerte takplater.

Entreen har flislagt gulv med varmekabler.

Etasjeskille er av trebjelkelag fra byggeårene.

Boligen har elementpipe, vedovn i 1etg og i kjeller.

Sotluke er i kjeller.

Kjelleren har behandlet/malte betonggulv.

I hybel er det laminatgulv.

Veggene er påført og kledd med ubehandlet trepanel.

Himlingene har trepanel.

Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeårene.

I gang og fra entreen i 1etg er det glassdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom med innredning med skaper og benkeplate med utslagsvask.

Plass for vaskemaskin og tørkerommel.

Veggene har våtromstapet og det er strukturerte takplater i himlingen.

Rommer har gulvbelegg med oppbrett langs veggene og elektriske varmekabler.

Rommet har plastsluk med belegg som går ned i sluket og innredning med benkeskaper og overskap.

Benkelate med utslagsvask.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad

Bad fra byggeårene, det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet.

Viktig å bemerke er endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje.

Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk.

Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

Badet har flislagte vegger, og himlingsplater i himlingen, flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har plastsluk i dusjsonen, membran/tettesjikt er ukjent.

Badet har innbygget boblekar, dusj med glassdører, plassbygget servantinnredning med flislagte flater med 2 stk servanter, gulvstående toalett.

Badet har mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i kjelleren fra byggeårene, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Flislagte vegger og panelt himling.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Rommet har plastsluk, det er ukjent membran/tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

Beskrivelse av eiendommen

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1etg.

Kjøkken med innredning fra byggeårene, skaper med profilerte fronter i eik utførelse.
Benkeplate av stein.
Hjørneløsning med stekovn, platetopp og ventilatorhette.
Flislagt mellom over og underskap.
Benkekum med to kummer i stål og med ett greps blandebatteri.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller.

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det frittstående hvitevarer.
Flislagt vegg mellom over og underskap.
Rund oppvaskkum med ett greps blandebatteri.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av type rør i rør system fra byggeårene, besiktiget i vannfordelerskap som er lokalisert i teknisk rom i kjelleren.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Synlige avløpsrør er av plast fra byggeårene.
Tilstanden er ikke nærmere undersøkt utover visuell vurdering.
Boligen har mekanisk ventilasjon med enhet plassert på loftet.
Det er montert varmepumpe i stue i 1etg.
Bereder er plassert i teknisk rom i kjelleren.

Elskapet er plassert i boden i kjelleren.
Det ble byttet ut innmat i 2020.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Boligen har synlig fuksikring på utvendig kjellermur med tetteliste.
Takvannet er koblet til drenerør som går ned i bakken.
Dreneringen er kun visuelt inspisert.
Grunnmuren er av betong, fundamenteringen er ikke inspisert.
Det er opparbeidet gårdsplass med asfalt med fall fra huset.
Rundt deler av huset er det plen og beplantning.
Deler av tomten skråner ned til bakside av boligen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på at boligen har radonsperre eller at det er foretatt radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

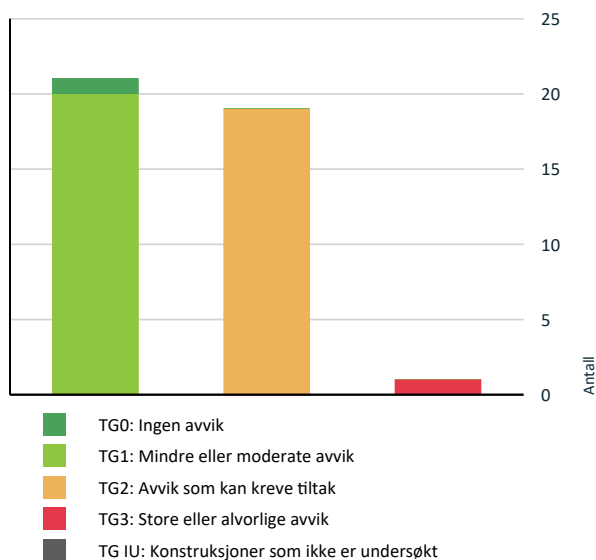
Det er avvik i bruk av rom i kjeller i forhold til det som er tegnet og godkjent ved byggeår.
Opprinnelig rominndeling var, 3 stk disponible rom, teknisk rom, bod og fremtidig bad.

Største disponible rom er bygget om til hybel med soverom, stue/kjøkken, fremtidig bad er tilknyttet hybel.
Fra inngangen til kjelleren er det laget felles gang med egen dør inn til hybel og egen tilgang til resten av kjelleren til eier av bolig.
Teknisk rom, bod og 2 andre disponible rom brukes som lager rom av eier av boligen.

På godkjente tegninger er det tegnet inn trapp mellom 1 og kjelleren, det er ikke bygget noen trapp men det er gjort klart for det i bjelkelaget.
Eier av boligen og leietaker bruker samme inngangsdør til kjelleren.

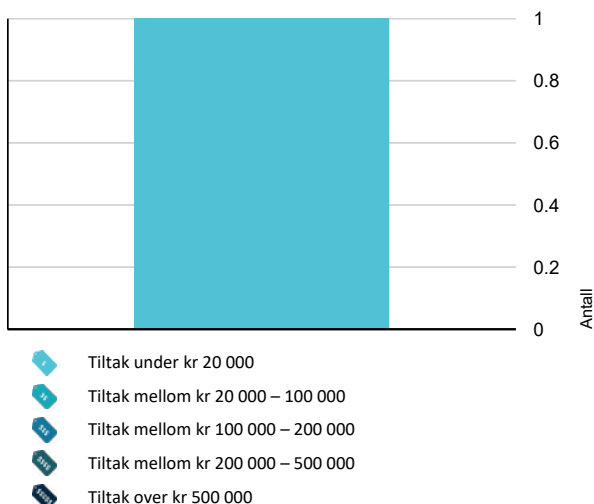
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse
Boformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Utskifting av innmat i sikringskap.
2020		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har tak tekket med dobbelkrummet betongtakstein fra byggeårene.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvdelen av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvdelen av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av taket, inkludert taktekking og undertak, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes utskifting eller vedlikehold, da mer enn halvdelen av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av sort utførelse i stål fra byggeårene. Fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt montering av musesperre.

Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er bygget som valmet tak med fabrikkproduserte takstoler.

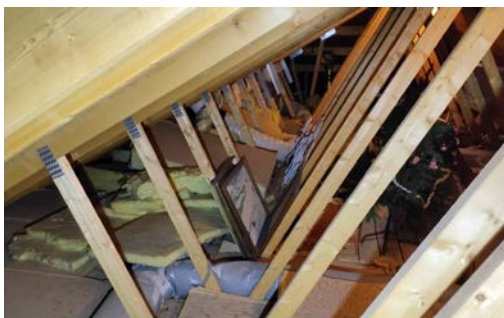
Det er tilgang til loftet via loftsluke på soverom.

Ved gjennomføring fra ventilsjonsanlegget på loftet og ned til bad, vaskerom og kjøkken er det fuktskjolder rundt ventilen på takbekledningen på rommene.

Dette kom fra kondensering fra ventilsjonsanlegget, i følge eier ble dette ordnet opp i og har ikke vært et problem siden, se egenerklærings skjema.

Det ble målt med fuktmåler og ingen fukt ble oppdaget.

Tilstandsrapport



Loft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeårene, vinduene har luftespalter og montert sprosser på utsiden.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malte inngangsdører både i 1etg og inn til kjeller. Begge fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Boligen har malte balkongdører av tre fra byggeårene. Det er 2 stk doble balkongdører fra stue ut til balkong og 1 stk enkel dør fra det ene soverommet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkonger og terrasser bygget av impregnerte materialer både i 1etg og ved kjeller. Terrassene har blitt bygget på opp gjennom årene i følge eier og egenerklæringsskjemaet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp ned til kjeller og ned fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på begge trapper manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på begge trapper for å ivareta sikkerheten.

Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i 1etg består av parkettgulver, Veggene er av malt tapet/strie. Himlingene har strukturerte takplater.

Entreen har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det flislagte gulvet i entreen har fliser med bom/hullyd. Noen av parkettbordene i stue har noe som kan se ut tørkesprekker i toppsjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom/hullyd i entreen for å unngå at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.

Tørkesprekker i parkettens toppsjikt bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre videre oppsprekking og redusert levetid på gulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag fra byggeårene.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i 1etg og i kjeller. Sotluke er i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bilde av sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har behandlet/malte betonggulv.
I hybel er det laminatgulver.

Veggene er påforet og kledd med ubehandlet trepanel.
Himlingene har trepanel.

Det ble gjort hulltaking i påforet yttervegg i kjeller.
Påforingen er av innvendig panel, dampspærre, isolasjon og murvegg ytterst.
Det ble ikke målt fukt i svill, kun helt ytterst mot mur.
Årsaken er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt forhøyede verdier i påforet vegg helt ut mot mur, men ikke i svillen.

Det er også noen ekstra bruksmerker i laminaten i stue i skjøtene av ukjent årsak, det ble gjort fuktsøk men ingen utslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene i påforet vegg mot mur.
Forhøyede fuktverdier kan føre til utvikling av råte og mugg, noe som kan skade konstruksjonen og redusere innneklimaets kvalitet.
Tiltak bør vurderes for å hindre videre fuktinntrengning og eventuelle følgeskader.



Måling helt ut mot mur



Måling ned i svill

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeårene.
I gang og fra entreen i 1etg er det glassdører.

Vurdering av avvik:

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

Glassdør i gangen trenger justering da denne tar i karmen ved åpning/lukking.

Dør til det ene soverommet har et hakk i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Glassdøren i gangen bør justeres for å unngå videre slitasje og sikre funksjonell bruk.

Hakket i dørbladet på soveromsdøren bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og opprettholde estetisk standard.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidig vedlikehold eller utskifting.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med innredning med skaper og benkeplate med utslagsvask.
Plass for vaskemaskin og tørkerommel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet og det er strukturerte takplater i himlingen.
Det fuktskjolder rundt ventil i himlingen men ikke målt fukt, se egenerklæring fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det fuktskjolder i himlingen rundt ventil, årsak er utbedret men himlingen bør males opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Himlingen bør males etter at årsaken til fuktskjoldene er utbedret, for å hindre videre misfarging og eventuell utvikling av mugg eller sopp. Dette vil også bidra til å ivareta himlingens levetid og estetiske utseende.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har gulvbelegg med oppbrett langs veggene og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt med laser og på 1 meter ble det målt fra 5-10mm fall. Dette er noe under referansenivået men vann vil renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med belegg som går ned i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Ved videre aldring øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

For å redusere risikoen bør det vurderes utskifting av membran og sluk på sikt.



Sluk på vaskerommet

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med benkeskaper og overskap.
Benkelate med utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeårene, det ble ikke fremlagt noen dokumentasjon på badet.

Viktig å bemerke er endret bruk av et eldre våtrom, som et bad, kan føre til skader over tid på grunn av endrede belastningsmønstre og slitasje. Eldre baderom er ofte bygget med materialer og metoder som ikke er like holdbare eller tilpasset dagens bruk, som hyppigere dusjing og økt vannforbruk.

Dette kan føre til fuktproblemer, råteskader og lekkasjer, spesielt i gjennomføringer, rundt sluk og i konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger, og himlingslater i himlingen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring av fallforhold og eventuelle skader på fliser med bom. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at fliser løsner eller sprekker, samt økt risiko for vannansamling på gulvet og redusert avrenning mot sluk, noe som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i dusjsonen, membran/tettesjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på sluk og membran er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, samt at eventuelle skader kan være skjulte og vanskelig å oppdage før de har blitt omfattende.



Sluk bad 1 etg

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innbygget boblekar, dusj med glassdører, plassbygget servantinnredning med flislagte flater med 2 stk servanter, gulvstående toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

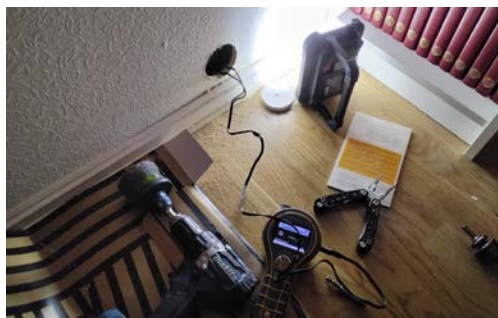
Badet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom til bak dusjsone.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjelleren fra byggeårene, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og panelt himling.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring av sprukne fliser og fallforhold til sluk bør forbedres for å oppfylle forskriftskrav.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom, og kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring ved terskel.



Sprekk i gulvflis.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk, det er ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for at membran/tettesjikt er mangelfullt eller ufagmessig utført. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til membran og sluk.



Sluk på bad i kjeller

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning fra byggeårene, skaper med profilerte fronter i eik utførelse.

Benkeplate av stein.

Hjørneløsning med stekovn, platetopp og ventilatorhette.

Flislagt mellom over og underskap.

Benkekum med to kummer i stål og med ett greps blandebatteri.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det frittstående hvitevarer.
Flislagt vegg mellom over og underskap.
Rund oppvaskkum med ett greps blandebatteri.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefales at dette monteres.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av type rør i rør system fra byggeårene, besiktiget i vannfordelerskap som er lokalisert i teknisk rom i kjelleren.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Det ble oppdaget vann i fordelerskapet, årsaken til dette er ukjent men det var kondensvann på samlestokken for kaldtvannet, eier kontaktet rørlegger som utbedret årsaken som var noen dårlige pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tiltak:

Det anbefales å følge opp med jevnlig kontroll av fordelerskapet for å sikre at lekkasjen ikke gjentar seg, samt å kontrollere at alle pakninger og koblinger er tette.

Dersom lekkasjer oppstår igjen, bør rørlegger kontaktes umiddelbart for videre utbedring, for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusere risikoen for følgeskader.



Vannfordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast fra byggeårene.
Tilstanden er ikke nærmere undersøkt utover visuell vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikehold.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene, øker risikoen for lekkasjer og skader på anlegget. Videre undersøkelser og vurdering av behov for utskifting anbefales for å redusere faren for fremtidige skader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med enhet plassert på loftet.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i stue i 1etg.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Konsekvensen er at gjenværende brukstid er begrenset, og det kan oppstå driftsstans eller behov for utskifting på kort varsel.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i teknisk rom i kjelleren.

Årstill: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, og vurderes utskifting av varmtvannstank grunnet alder.

Manglende forskriftsmessig el-tilkobling medfører økt risiko for varmgang og brannfare, mens eldre varmtvannstank kan føre til plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elskapet er plassert i boden i kjelleren.
Det ble byttet ut innmat i 2020.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer på utførte arbeider på Boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har synlig fuktsikring på utvendig kjellermur med tetteliste. Takvannet er koblet til drenerør som går ned i bakken. Dreneringen er kun visuelt inspisert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting på skift for å unngå fuktinntrengning i kjeller og skader på bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader, mugg og redusert innemiljø.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, fundamenteringen er ikke inspisert.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er opparbeidet gårdsplass med asfalt med fall fra huset.

Rundt deler av huset er det plen og beplantning.

Deler av tomten skråner ned til bakside av boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping, rust, korrosjon og vannskader, samt at ledningene kan ha redusert funksjon og sikkerhet.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på at boligen har radonsperre eller at det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helse- og sikkerhetsrisiko for beboere ved forhøyede radonnivåer.

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav, og rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten. For lave eller manglende rekkverk øker risikoen for fallulykker.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

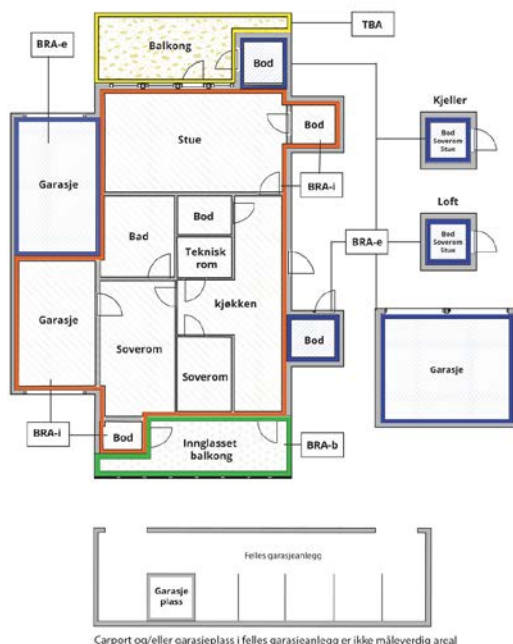
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	118			118	68
Kjeller		111		111	49
SUM	118	111			117
SUM BRA	229				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		
Kjeller		Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang, lagerrom, lagerrom 2, bod, teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik i bruk av rom i kjeller i forhold til det som er tegnet og godkjent ved byggeår.
Opprinnelig rominndeling var, 3 stk disponible rom, teknisk rom, bod og fremtidig bad.

Største disponible rom er bygget om til hybel med soverom, stue/kjøkken, fremtidig bad er tilknyttet hybel.
Fra inngangen til kjelleren er det laget felles gang med egen dør inn til hybel og egen tilgang til resten av kjelleren til eier av bolig.
Teknisk rom, bod og 2 andre disponible rom brukes som lager rom av eier av boligen.

På godkjente tegninger er det tegnet inn trapp mellom 1 og kjelleren, det er ikke bygget noen trapp men det er gjort klart for det i bjelkelaget.
Eier av boligen og leietaker bruker samme inngangsdør til kjelleren.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på endret bruk av kjeller mtp hybel og oppbygging av denne.
Det er i følge eier ikke søkt om bruksendring.

Det anbefales at dette undersøkes nærmere med kommunen.

Det kan ikke utelukkes avvik fra anbefalte løsninger for branncelleinndeling mellom hoveddel og hybel i kjeller.
Skillekonstruksjoner og gjennomføringer er ikke nærmere kontrollert, og det foreligger ikke dokumentasjon på brannmotstand eller utførelse.
Dør mellom enhetene fremstår ikke verifisert som selvlukkende eller brannklassifisert.
Forholdet kan medføre noe økt risiko for spredning av brann og røyk mellom enhetene. Nærmere undersøkelser anbefales.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		34		34	

SUM		34
SUM BRA	34	

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Roar Jødahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	96	378		0	802.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åsplundvegen 8

Hjemmelshaver

Engbretsen Widar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fjelltomt, med opparbeidet gårdsplass med asfalt, plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Bilparkering

Byggeår

2006

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Widar Engbretnen

Boligen

Åsplundvegen 8
2070 Råholt

3240-96/378/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2006
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Bygde en terrasse i 2006, og bygde på en i 2011 og 2015

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Slite med med kondens i ventilasjonskanaler

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Thomas Søberg

Beskrivelse av arbeidet: Han har utbedret feilen og ikke merket noe siden.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Husker ikke firma

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet peisen og tetta utløp for gammelt pipehøl.



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Dal Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til nye sikringer i sikringsskapet

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjelleren er innledet med sture, kjøkken og bad.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Har midlertidig bruksattest, men ikke ferdigattest

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Leid ut kjelleren

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Husker ikke

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Åsplundvegen 8, 2070 RÅHOLT

Dato for energimerking

26.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275176

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

23161281

Gårdsnummer

96

Bruksnummer

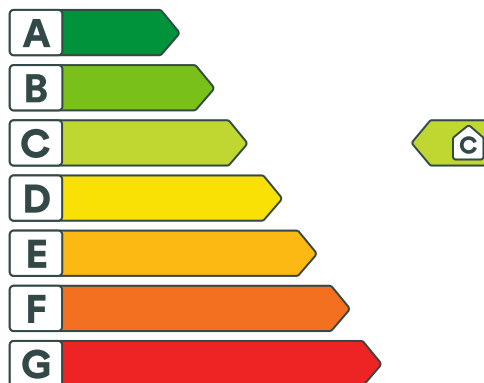
378

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2005

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

227,0 m²

Oppvarmet bruksareal

227,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

135,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

155,03 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 288 kWh



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 18.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	378	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsplundvegen 8, 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	803 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 803 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.



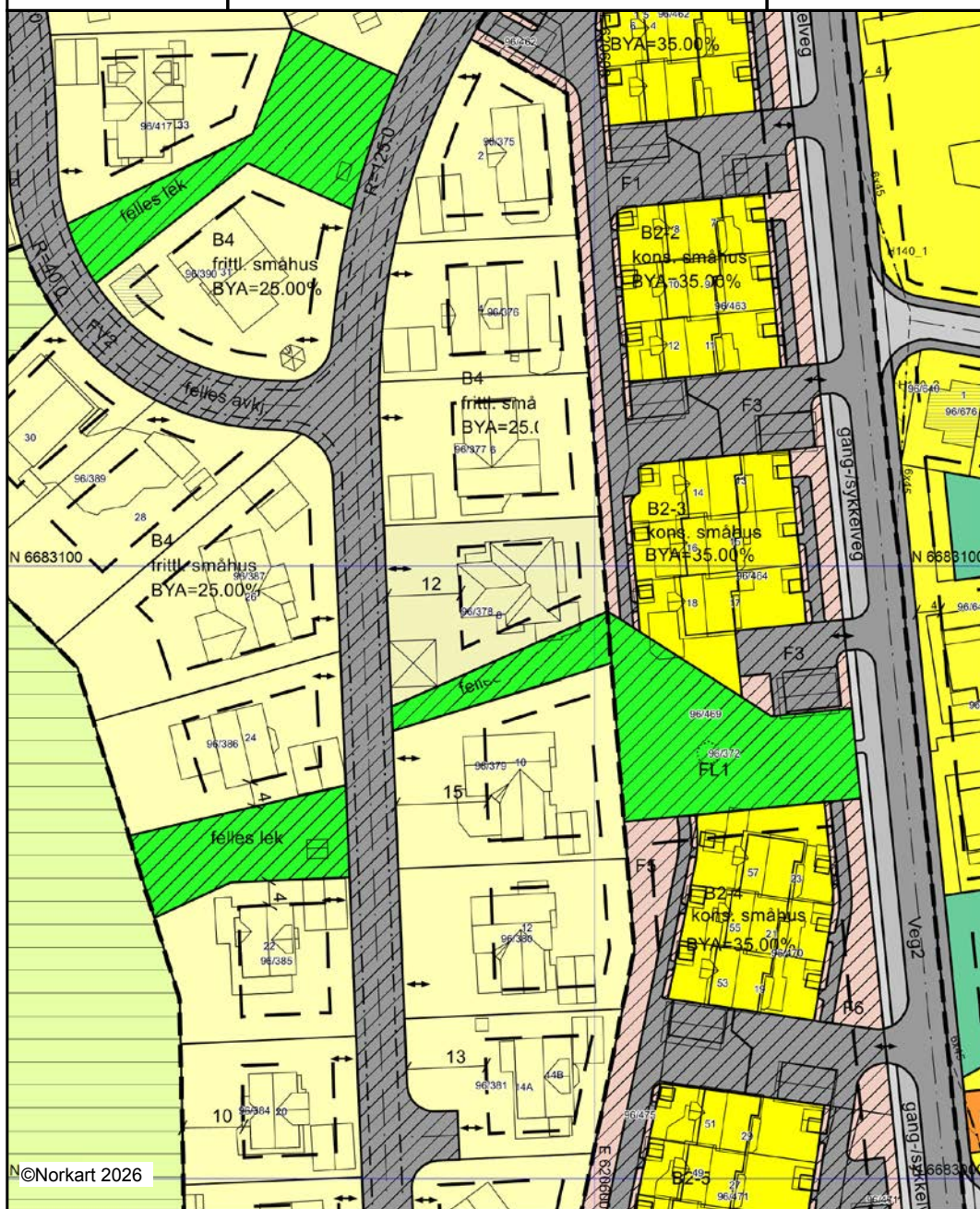
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/378
Adresse: Åsplundvegen 8
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

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
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje

- Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift areal

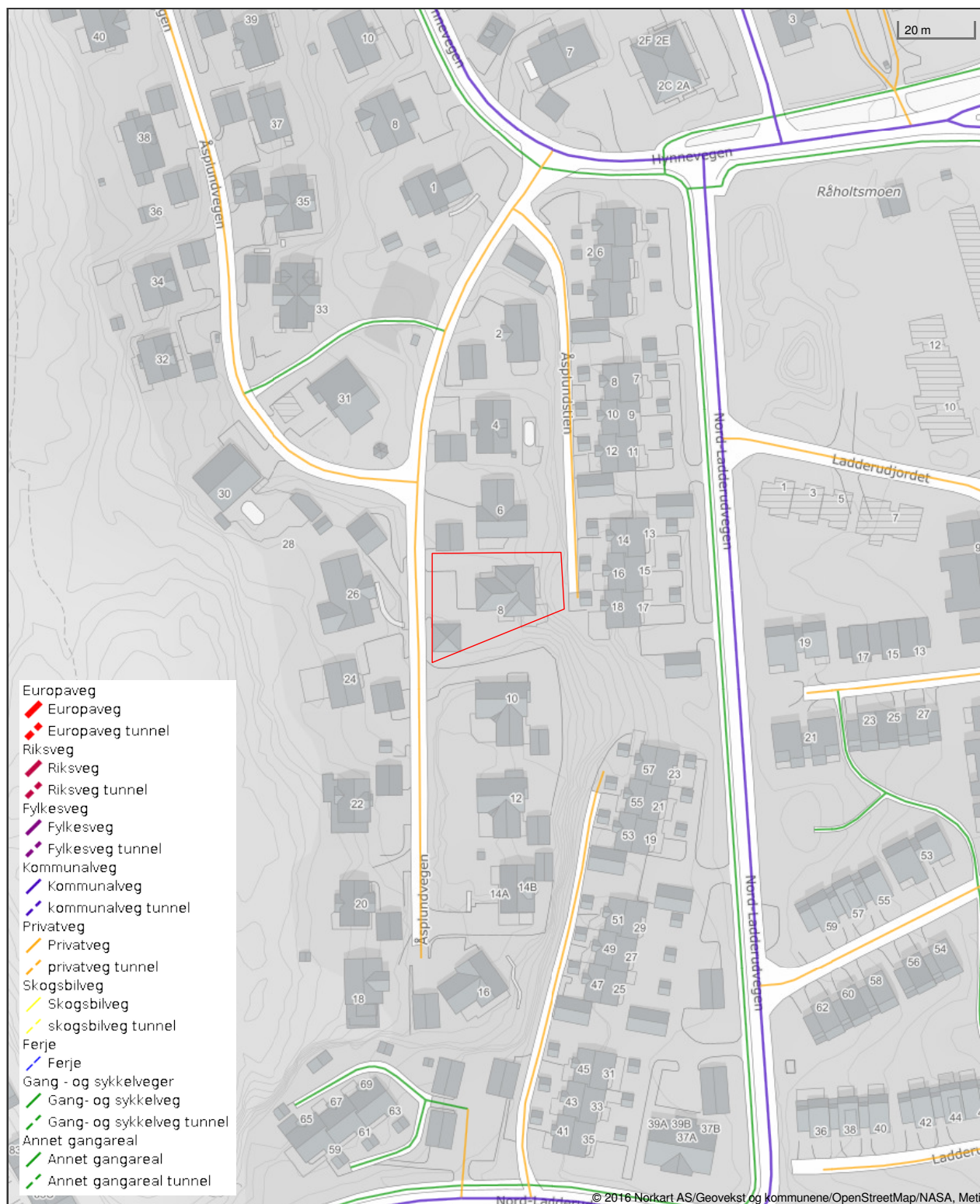
- Abc Påskrift bredde

- Abc Påskrift plantilbehør

- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 96/378//



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.





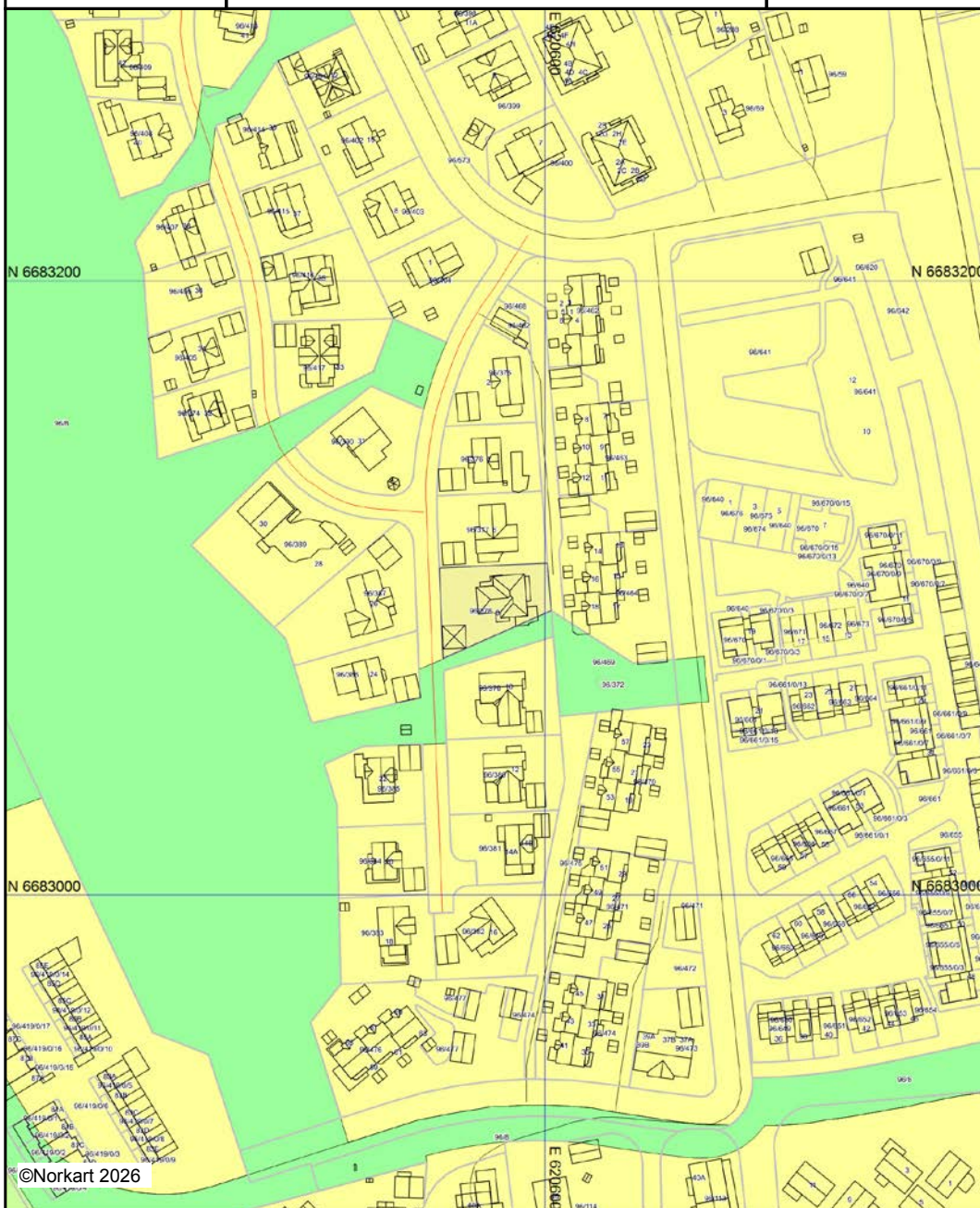
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/378
Adresse: Åsplundvegen 8
Utskriftsdato: 18.03.2026
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

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 18.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	378	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsplundvegen 8, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 302,68 kr
Eiendomsskatt	6 099,05 kr
Feiing	526,40 kr
Renovasjon	5 524,00 kr
Vann	5 535,76 kr
Sum	24 987,89 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	471,75 kr
Avfallsbeholder 140 L.	25%	1 STK.	3831.00	1/1	0 %	3 831,00 kr	957,75 kr
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	600,00 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	55.5 m ³	47.00	1/1	0 %	2 608,50 kr	2 608,50 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	55.5 m ³	43.24	1/1	0 %	2 399,82 kr	2 399,82 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	107 m ³	38.00	1/1	0 %	4 065,57 kr	1 016,39 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-48.5 m ³	47.00	1/1	0 %	-2 279,50 kr	-2 279,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-48.5 m3	43.24	1/1	0 %	-2 097,14 kr	-2 097,14 kr
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	413,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	76,00 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	55.5 m ³	34.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	1 887,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	55.5 m3	31.28	1/1	0 %	1 736,04 kr	1 736,04 kr
Forskudd vanngbyr	15%	107 m3	26.00	1/1	0 %	2 782,16 kr	695,54 kr
Innbetalt forskudd vanngbyr 25% mva	25%	-48.5 m3	34.00	1/1	0 %	-1 649,00 kr	-1 649,00 kr
Innbetalt forskudd vanngbyr 15% mva	15%	-48.5 m3	31.28	1/1	0 %	-1 517,08 kr	-1 517,08 kr
Feiegebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	79,50 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	79,50 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	3073100 prom	1.80	1/1	0 %	5 532,00 kr	1 382,75 kr
					Sum	24 178,37 kr	6 860,82 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.

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.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 18.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	378	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsplundvegen 8, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
0006427534	1697	20.11.2025	Årsavlesning - målt	111

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING 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
Teknisk etat

Løvberg Bygg AS
Postboks 65
2024 Gjerdrum

Deres ref.

Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)
2005/002788-GOP-7

Arkivkode:
TEBA gbnr. 96/378

Dato
17.08.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:			
Løvberg Bygg a/s, Postboks 65 2024 Gjerdrum	Britt Karin Snesrud og Widar Engebretsen, Sagbakken 6 1927 Rånåsfoss			
Eiendom/byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Asplundvegen, 2070 Råholt	96	378		
Søknadsdato:	Tiltakets art:	Byggets art:		
14.09.05	Nybygg	Enebolig		

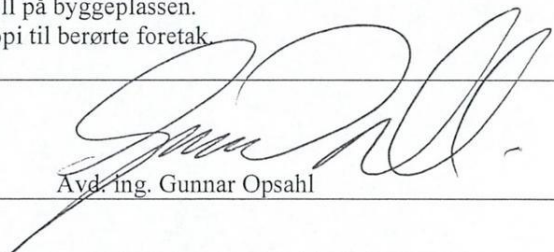
Behandling/vedtak:	Dato:	Saksnr:
Referatsak, HUT	29.09.05	2005/002788

Ifølge vedlagt dokumentasjon, ser kommunen at tiltaket har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av Plan- og bygningsloven § 99, midlertidig brukstillatelse for:

☒ Hele Bygget.

☐ Følgende del av bygget:

Ferdigattesten må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Gjenstående arbeid:
Permanente utvendige trapper. Noe innredningsarbeider i u-etg
Arbeid må være utført innen: Snarest
Merknader: Det er ikke foretatt tilsyn/kontroll på byggeplassen. Ansvarlig søker må sørge for kopi til berørte foretak
Eidsvoll, 17.08.06
 Avd. ing. Gunnar Opsahl
Kopi til: Tiltakshaver

Avsenderadr.
Rådhusgata 1
2080 EIDSVOLL
Direkte telefon:
66107000
E-mail:
teknisk
@eidsvoll.kommune.no
Direkte telefaks:
66107131

Hovedadr.:
Rådhusgata 1
2080 EIDSVOLL
Telefon:
66 10 70 00

Org.nr.:
964 950 113
Bankkonto:
7855.05.02371 (skatt)
1637.07.06313
Telefaks:
66 10 70 01
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN
NO2178550502371
NO3916370706313
BIC-adr.
NDBANOKK
UBNONOKK

Ferdigmelding

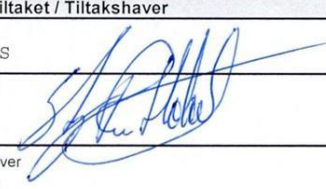
Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	96	378				
	Adresse				Postnr	Poststed
	Asplundvegen				2070	RÅHOLT

Det anmodes om	
☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE	(søknadspliktig arbeid)
☐ FERDIGATTEST	(søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING	(meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?																			
☒ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.10.2006																		
☐ Deler av tiltaket Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for																			
Gjenstående arbeider <table border="1"> <thead> <tr> <th>Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser</th> <th>Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse</th> <th>Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse															
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse																	
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:																			

Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☒ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver LØVBERG BYGG AS	
Dato	Underskrift
13.07.2006	
Gjentas med blokkbokstaver Stig Rutledal	

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr

G- 1

kommunens saksnr

Til kommune
EIDSVOLL KOMMUNE
RÅDHUSET
2080 EIDSVOLL

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 96	Bnr 378	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Asplundvegen			Postnr 2070	Poststed RÅHOLT	

Foretak

Foretak LØVBERG BYGG AS			Organisasjonsnr 870904622			
Adresse Postboks 65			Postnr 2024	Poststed GJERDRUM		
Telefon 63943840	Telefaks 63943841	Kontaktperson Stig Rutledal			Mobiltelefon 92043620	

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT, tiltaksklasse 1, Mur, betong og tømrerarbeider.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 08.09.2005	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	-----------------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Arb. tegninger, detaljtegninger, beskrivelser og sjekklister.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Permanente utvendige trapper
Div. innredning i U-etg.

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 13.07.2006	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Stig Rutledal
--------------------	---	---

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
EIDSVOLL KOMMUNE
RÅDHUSET
2080 EIDSVOLL

Vedlegg nr

G- 2

kommunens saksnr

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 96	Bnr 378	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Asplundvegen			Postnr 2070	Poststed RÅHOLT	

Foretak

Foretak Rune Pettersen			Organisasjonsnr 970093842		
Adresse Hans Borgersen vei 18			Postnr 2073	Poststed BØN	
Telefon 930 12 540	Telefaks 63953760	Kontaktperson Rune Pettersen			Mobiltelefon 930 12 540

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT, tiltaksklasse 1, Grunn og terrengarbeider

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 05.09.2006	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato 05.09.2006
---	-----------------------	---	-----------------------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklistene.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 15/7-2006	Foretakets underskrift Rune Pettersen	Gjentas med blokkbokstaver Rune Pettersen
-------------------	--	--

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
Eidsvoll Kommune
Rådhuset
2080 Eidsvoll

Vedlegg nr

G-3

kommunens saksnr

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om gangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Eiendom/ byggsted	96	378				
	Adresse Åspelundvn.			Postnr 2070	Poststed Råholt	

Foretak

Foretak Cedell Frank Kristoffersen as	Organisasjonsnr 935469554		
Adresse Kjøpmannstredet	Postnr 2022	Poststed Gjerdrum	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 12.09.05	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Utstysmontering i kjeller.

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato
13.07.06

Foretakets underskrift

CFK A/S
Rørleggerbedrift

Gjentas med blokkbokstaver

Anders Cedell

TEKNISK ETAT	
Saksber:	Kop:
26 JUL 2006	
Ar/Saksnr:	Dok.nr:
Ark.kode E	
Ark.kode O	



EIDSVOLL KOMMUNE
Rådhusgata 1

2080 EIDSVOLL

Vår ref. S.R

Dato 2006-07-25

Vedr:Ferdigmelding.

Byggesaksnr. 2005/002788, Asplundvegen , 2070 RÅHOLT.

Tiltakshaver: Britt Karin Snesrud og Widar Engebretsen.
Adresse: Sagbakken 6, 1927 RÅNÅSFOSS

Byggested: **Asplundvegen , 2070 RÅHOLT. Gnr. 96, Bnr. 378.**

Viser til tidligere innsendt ferdigmelding den 20.07.2006.

Vedlagt oversendes kontrollerklæring for kontroll av beliggenhet fra Øvre Romerike Prosjektering AS, alle utførende har da innsendt kontrollerklæringer.

Vennlig hilsen
for **Løvberg Bygg AS**


.....
Stig Rutledal
Ing.

Kopi: Tiltakshaver.

Postadresse:
Løvberg Bygg AS
Postboks 65
2024 Gjerdrum

Besøksadresse:
Hellen
Industriområde
2022 Gjerdrum

Telefon:
63 94 38 40
Telefax:
63 94 38 41

E-mail:
loevbygg@online.no
www.norskehus.no

Bank:
5005.05.61450

Foretaksnr.:
NO 870 904 622 MVA

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr

G-

kommunens saksnr

Til kommune

Eidsvoll kommune

2080 Eidsvoll

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 96	Bnr 455	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Tærudåsen 70			Postnr 2070	Poststed RÅHOLT	

Foretak

Foretak Øvre Romerike Prosjektering as			Organisasjonsnr 938182787		
Adresse Postboks 26			Postnr 2051	Poststed JESSHEIM	
Telefon 63 94 24 52	Telefaks 63 97 49 94	Kontaktperson ERIK KARLSEN			Mobiltelefon 46 41 82 23

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT. kl.2 for Anlegg, plassering og beliggenhetskroll.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 05.04.2006	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	-----------------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Beliggenhetskrollen ble utført med GPS den 14.06.2006.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

- ☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

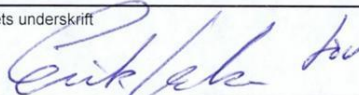
- ☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

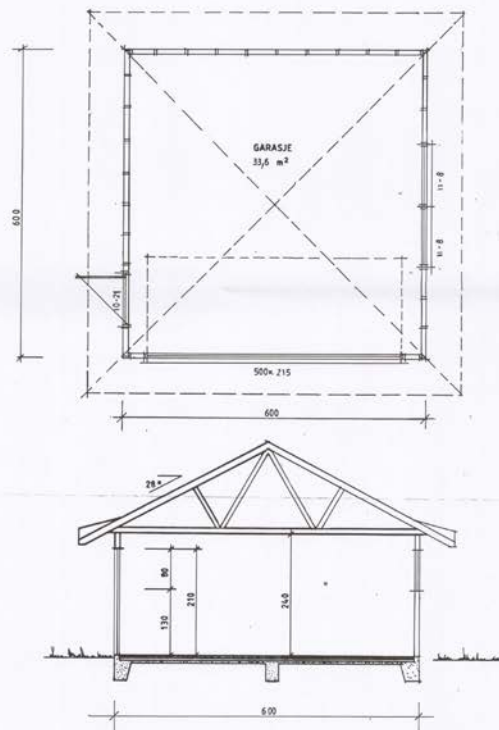
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

- ☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 24/7-06	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver RAGNHILD NORDMELAN
-----------------	---	--



COCKJENT
1.0 OKT. 2005
L. 1.0 OKT. 2005
TAKSTEDEN 2005

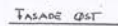
Norske Hus

Løvberg Bygg AS

P.b. 65, 2024 Gjerdrum
Tlf.: 63 94 38 40 • Fax: 63 94 38 41
e-mail: loevbygg@online.no

Dato		Sign.	
GRUNNPLAN	36,0	DATE	16.08.08
SKAL	33,6	TEK	SS/VO
SK		MAK	1:50/1:100

PROJEKTERE BRITT KARIN SNESRUD OG WIDAR ENGBRETSSEN	TYPE NR. GARASJE TYPE D SPESIAL	 BODSYSTEM AS Tlf. 91 25 2114, 2411, 2412 E: 91 25 2114, 2411, 2412
TEKNIKK PLAN, SNITT, FASADER	TEKNIK NR. 05166	
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEIENINGEN MEDFORER ERSTATNINGSANSVAR		



— — — — — EKSTISTENDU TERRENG.
 ~~~~~ TRENTIDU TERRENG.

COCKJENT  
10-OCT-2005  
L 1000-1000-1000

Res. inductor  
H.P. 10/10

|                                                                       |  |                                                    |         |                                                                                                 |       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|
| 1                                                                     |  | REV: VINDU STUE, PIPE, BAD U/ETG., SØTLER, DISKBEV | Dato    | 14.08.05                                                                                        | Sign. | VO       |
| LÖVBORGBYGG AS<br>Postboks 65<br>2022 GJERDRUM                        |  |                                                    | OPPRINN | 124,0                                                                                           | GATE  | 29.07.05 |
|                                                                       |  |                                                    | PRIS    | 227,4                                                                                           | TEKST | SS/HPL/V |
|                                                                       |  |                                                    | BL      |                                                                                                 | TEKST | 1:100    |
| BESKRIVELSE<br>BRITT KARIN SNESRUD OG<br>WIDAR ENGBRETSSEN            |  | TYPE NR.<br>MERKUR<br>B-5                          |         |            |       |          |
| TEGNING                                                               |  | 82                                                 |         | SOULSTYSTEM AS<br>Torshov 10, P.O. Box 100, 121 Torshov<br>(Tlf. 71 87 40 40 - Fax 71 87 40 41) |       |          |
| KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGEN MEDFØRER ERSTATNINGSSANSVAR |  |                                                    |         |                                                                                                 |       |          |

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                              |                    |                |
|------------------------|------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 96, Bruksnr 378      | <b>Kommune:</b>    | 3240 Eidsvoll  |
| <b>Adresse:</b>        |                              | <b>Grunnkrets:</b> | 609 Vestenga   |
| Veiadresse:            | Åsplundvegen 8, gatenr 10139 | <b>Valgkrets:</b>  | 2 Råholt       |
|                        | 2070 Råholt                  | <b>Kirkesogn:</b>  | 2070304 Råholt |
| Oppdatert:             | 01.01.2024                   | <b>Tettsted:</b>   | 675 Råholt     |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Tomt 15            | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 24.10.1996         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 802,7 kvm          | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### 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 | 3240/96/378 | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2024 |          |             |              |
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 3240/96/378 | 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   | -803,1 |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker | 3240/96/378 | 803,1  |

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

| Adresse        | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Åsplundvegen 8 | Bolig | 227,0 | Kjøkken     | 8          | 2   | 2  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                      |               |       |                    |            |
|-----------------|----------------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:   | 29.09.2005 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk          | BRA bolig:    | 227,0 | Igangset.till.:    | 29.09.2005 |
| Energikilde:    |                      | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:     |                      | BRA totalt:   | 227,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          |                      | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): | 17.08.2006 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk |               |       | Antall boliger:    | 1          |
| Bygningsnr:     | 23161281             |               |       | Antall etasjer:    | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 118,0 |       | 118,0  |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 109,0 |       | 109,0  |      |       |       |        |

**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<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                    |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:   | 29.09.2005 |
| Bygningsstatus: | Igangsettingstillatelse  | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:    | 29.09.2005 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 36,0 | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 36,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt i bruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:    |            |
| Bygningsnr:     | 23161303                 |               |      | Antall etasjer:    | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 36,0  | 36,0   |      |       |       |        |

**Kontaktpersoner:**

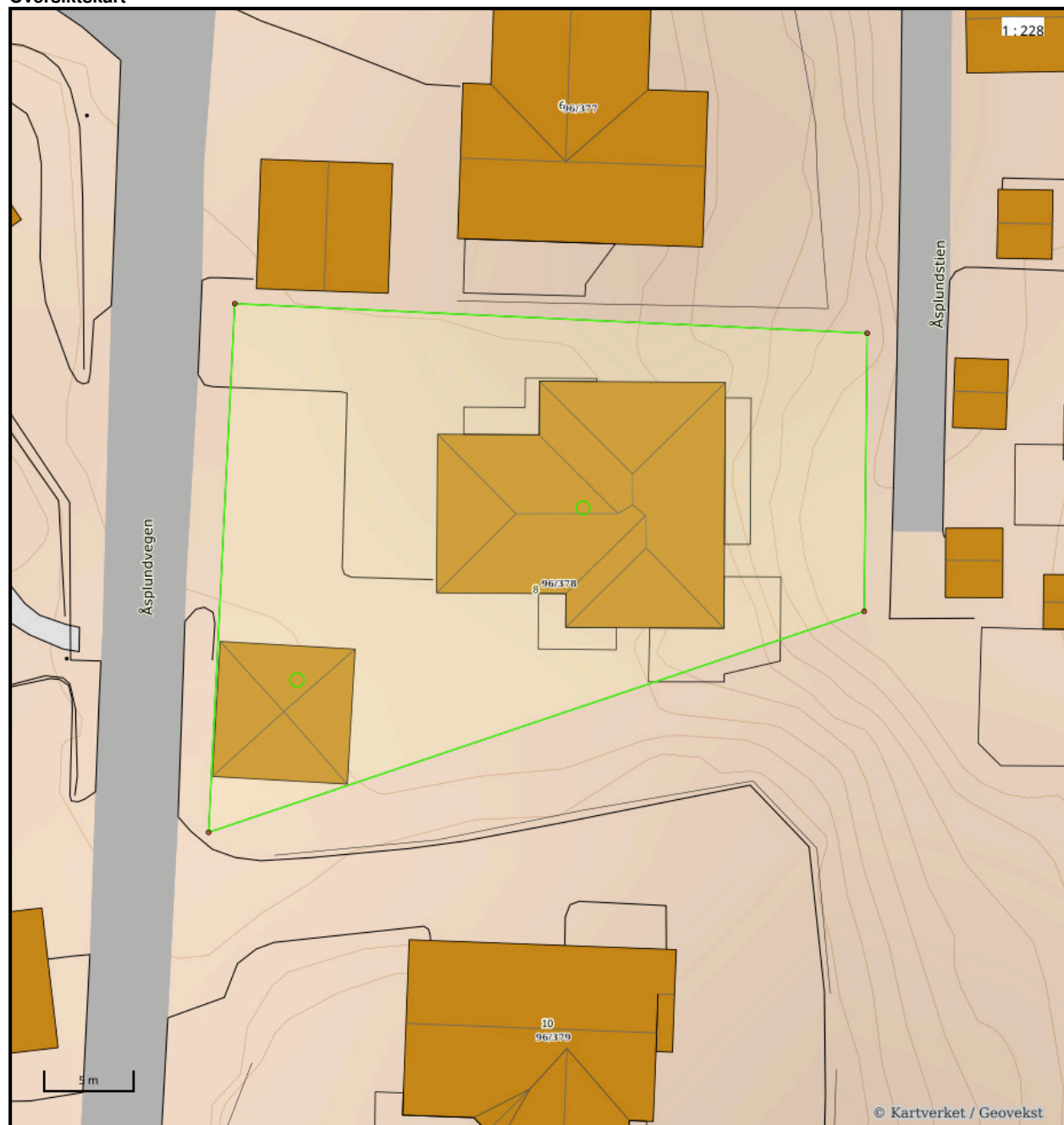
| Rolle        | Navn              |
|--------------|-------------------|
| Tiltakshaver | Engebretsen Widar |

**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  |

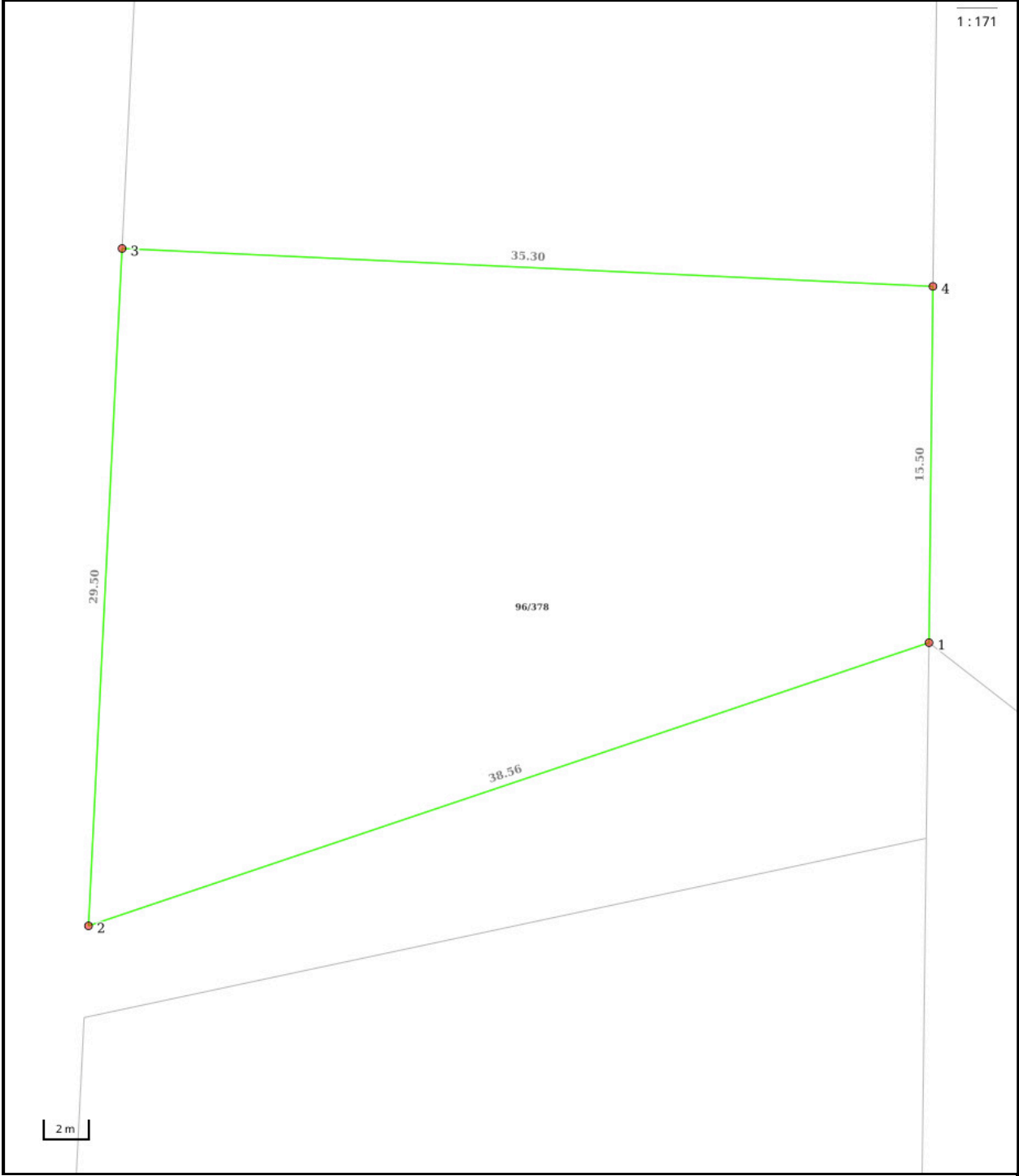
Hjelpelinjer

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

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](https://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

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:** 802,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                           | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|------------------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 6 683 092,68 | 620 602,13 | 38,56m              | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 6 683 077,10 | 620 566,86 | 29,50m              | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3     | 6 683 106,57 | 620 565,63 | 35,30m              | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4     | 6 683 108,13 | 620 600,90 | 15,50m              | Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

<sup>(1)</sup> 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.



# Nabolagsprofil

Åsplundvegen 8 - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Sandhølet<br>Linje 430, 432 | 6 min<br>0.5 km |
| Dal stasjon<br>Linje R13    | 6 min<br>3 km   |
| Oslo Gardermoen             | 15 min          |

## Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Råholt skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 24 klasser         | 16 min<br>1.5 km  |
| Dal skole (1-7 kl.)<br>433 elever, 24 klasser            | 4 min<br>2.3 km   |
| Bønsmoen skole (1-7 kl.)<br>334 elever, 20 klasser       | 5 min<br>2.3 km   |
| Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)<br>631 elever, 29 klasser | 5 min<br>2.4 km   |
| Eidsvoll videregående skole<br>700 elever                | 18 min<br>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

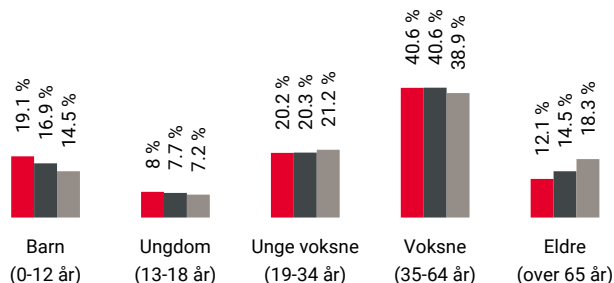
Godt vennskap 76/100



## 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)<br>26 barn      | 8 min<br>0.7 km  |
| Råholtbråtan barnehage (1-5 år)<br>142 barn | 9 min<br>0.8 km  |
| Råholt naturbarnehage (0-5 år)<br>123 barn  | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Kiwi Dal<br>PostNord    | 16 min<br>1.5 km |
| Kiwi Råholt<br>PostNord | 20 min<br>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

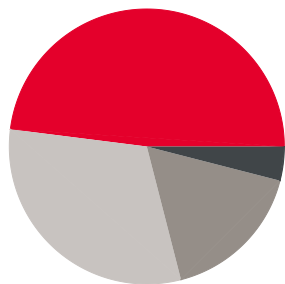
⚽ Råholt skole 17 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.5 km

⚽ Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane 20 min 🚶  
Ballspill 1.8 km

🚴 Fitnesspoint Råholt 21 min 🚶

🚴 MOVA Eidsvoll 21 min 🚶

## Boligmasse



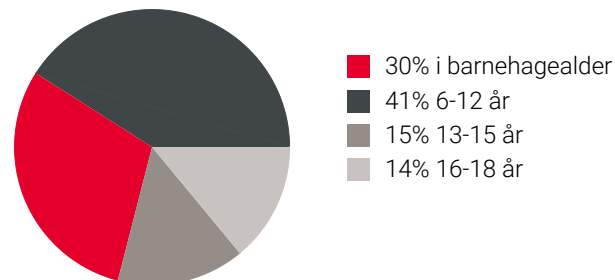
■ 48% enebolig  
■ 4% rekkehus  
■ 17% blokk  
■ 31% annet

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Eidsvoll 21 min 🚶

🏪 Boots apotek Råholt 20 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

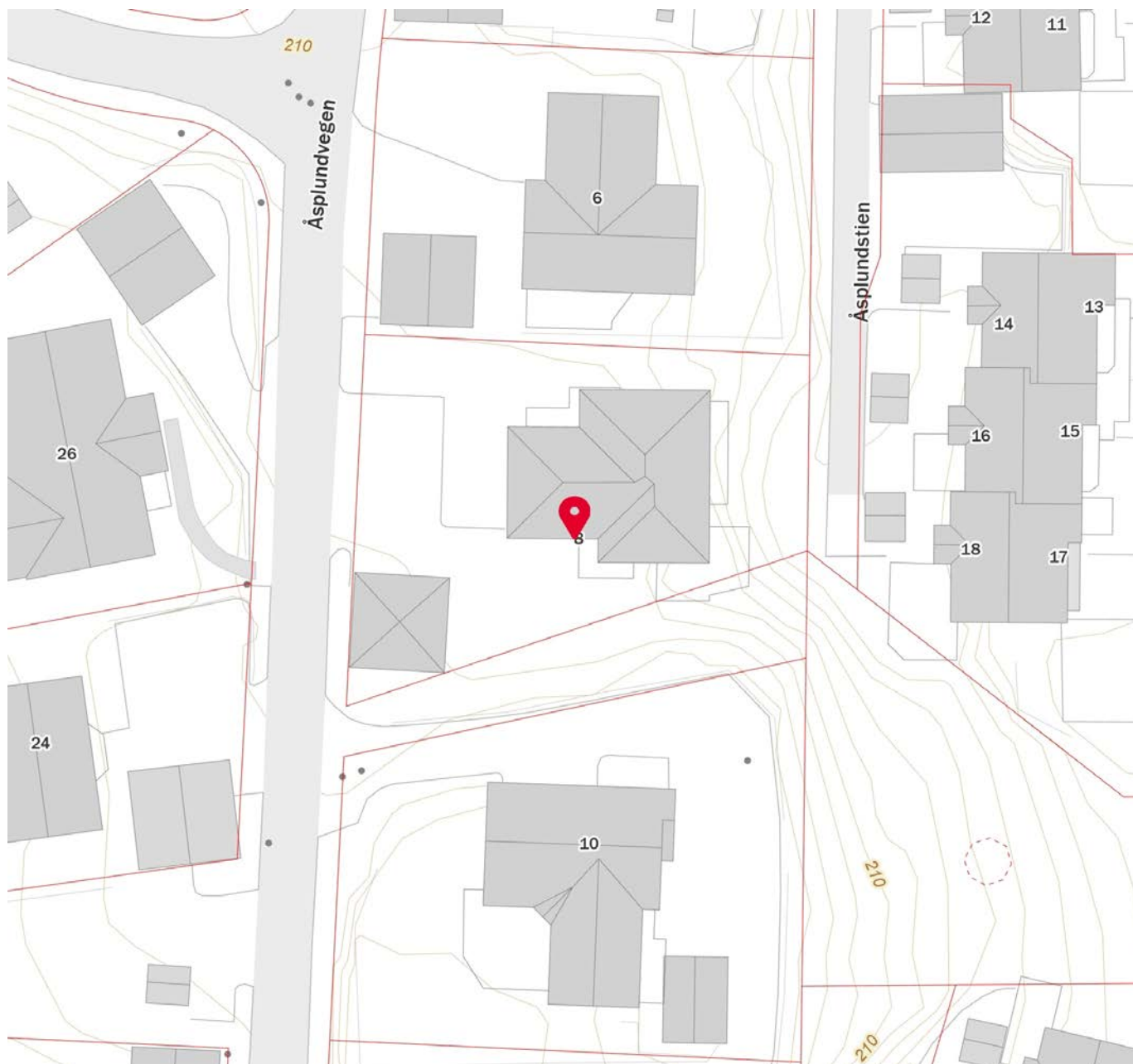


0% 43%

■ Råholtmoen/Vestenga  
■ Råholt  
■ Norge

## Sivilstand

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







## 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. AVTREKKSVENTILATER** 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).





9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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 8  
2070 RÅHOLT

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sondre Østbye Svarstad

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 954 05 333  
**E-post:** sondre.svarstad@aktiv.no

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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre