NORDVIK

Åsplundvegen 35

5 soverom | 330 kvm | Enebolig



Velkommen til

Åsplundvegen 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
46	Om boligen
59	Nabolagsprofil
61	Egenerklæringsskjema
69	Vedlegg
92	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.03.2026









Nøkkelinformasjon

Herskapelig enebolig fra 2011 på høydedrag m/flott utsikt - Solrike Uteplasser - Dobbelgarasje m/ladere - 2 utleiedeler

Prisantydning	**9 990 000,-**
Omkostninger	**251 130,-**
Totalpris	**10 241 130,-**
BRA-i	**330 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Åsplundvegen 35. En herskapelig villa fra 2011, idyllisk plassert på høydedrag med fantastisk landskapsutsikt. Boligen preges av god standard, praktiske løsninger og tidløse materialvalg, og tilbyr 5 soverom, 3 bad og 1 bad/vaskerom, 3 kjøkken og flere stuer. Hybel og separat utleiedel gir muligheter for gunstige leieinntekter. Tomten på 909 m² tilbyr solrike hager og lune uteplasser, ideelt for lek, avslapning og lange sommerkvelder. Stue- og spisestue fylles av lys gjennom nydelige vinduer, og fløydører gir direkte utgang til stor terrasse. Dobbelgarasje over to plan med 2 elbilladere. Kort vei til buss og tog, ca. 30 minutter til Oslo, enkel adkomst til E6, skog, turmuligheter og servicetilbud. Et hjem som kombinerer høy livskvalitet m/familieidyll!

Tyder


5,56 m
2,15 m
4,18 m
Terrasse
Terrasse
3,79 m
Terrasse
3,06 m
4,63 m
1,30 m
WC
Bad/vaskerom
Entré/hall
2,68 m
7,98 m
11,80 m
Stue
Kjøkken
5,02 m
4,85 m
4,69 m
3,78 m
Veranda
3,13 m
14,5 m

Planløsning

2.etasje



Planløsning

Underetasje






12
12

Boligen 1.etasje har en lys og åpen planløsning som skaper en naturlig sammenheng mellom rommene.





Den store stuen og spisestuen er delvis åpne mot kjøkkenet, noe som gir god flyt og rikelig med plass til både hverdag og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det i tillegg utgang til en hyggelig veranda, som inviterer til utesitting og hyggelige stunder utendørs.







Uteplassene ligger skjermet til med gode solforhold.





Her ligger alt til rette for å etablere flere hyggelige oppholdssoner, enten man ønsker spiseplass, sofagruppe, solplasser eller frodig beplantning.







Stuen er hjertet i hjemmet, med romslighet, fantastisk lysinnfall og en perfekt plass til både hverdag og sosiale sammenkomster.





De store og mange vindusflatene gir optimal belysning, en romslig følelse og et fantastisk utsyn.

Stuen inviterer til kveldsstemning og kan lett gjøres om til en koselig hjemmekino.










Miele
Miele
Miele
9:12









Vaskerommet er funksjonelt og elegant, med flislagte overflater og en praktisk skittentøyssjakt fra andre etasje, som gjør hverdagen enklere og mer effektiv.





Praktisk vaskerom med godt med skap- og lagringsplass, samt egen dusj, en løsning som gjør hverdagen enklere og mer komfortabel.

Vaskerommet har egen inngang , perfekt for å håndtere skitne barn, hunder eller voksne som kommer inn etter en løpetur i marka.





Entréen gir videre adkomst til et praktisk vaskerom samt separat toalettrom.





Entréen er stor og flislagt, med romslige garderobeskap og gode oppbevaringsmuligheter, noe som gir et innbydende og godt førsteinntrykk av boligen.

Fra entréen i 1. etasje er det enkel og naturlig adkomst til både 2. etasje og underetasjen.























Etasjen byr på et romslig bad med gjennomtenkte løsninger som gir både komfort og funksjonalitet.





Lekkert flislagt hovedbad fra 2011 med moderne uttrykk.

Herskapelig hovedbad med elegant design. Innredning med benkeskap, vegg- og høyskap med profilerte fronter, dusjnisje, badekar for ekstra velvære, dobbel servant, vegghengt toalett og praktisk klessjakt til vaskerom, funksjonelt og luksuriøst.





Eiendommen har en godkjent, separat leilighet med egen inngang, som gir allsidige muligheter for utleie, generasjonsbolig eller gjester.





Kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter og enkelte glassfronter i overskap.

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.




HOOVER












12
12


35


36

Garasjen er utstyrt med to elbilladere.





Innredet rom over garasjen. Selger har benyttet rommet som musikkrom/gjesterom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Innredet rom over garasjen.



















Eidsvoll Verk stasjon har gode togforbindelser. Stasjonen er et knutepunkt for både lokaltog og regiontog, og gir god tilgjengelighet til både storbyer og mindre tettsteder langs Hovedbanen. Perfekt også for pendlere, samt de som jobber på Gardermoen.





Gangavstand til Amfi Råholt. Sentret har et variert butikktilbud, inkludert dagligvarebutikker, klesbutikker, frisører og spisesteder, og fungerer som et praktisk senter for både shopping og daglige gjøremål.

I nærområdet finner du historiske Eidsvollbygningen. Mest kjent som stedet hvor Norges grunnlov ble vedtatt den 17. mai 1814. Bygningen har stor nasjonal betydning og regnes som et symbol på Norges uavhengighet og demokrati.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0069/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Åsplundvegen 35, 2070 RÅHOLT
Gnr 96, bnr 416 (ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Selgere
Lars Demuru
Elisabeth Elvsveen Demuru

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
249 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
251 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
270 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 241 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 260 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 330 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 370 kvm
TBA: 97 kvm

Beskrivelse:

Boligen
Underetasje:
BRA-i: 110 kvm. Bad (Hybel), Bad (Leilighet), Entré, Entré, Stue/kjøkken, Stue/kjøkken, Soverom, Innredet rom, Gang, Bod, Teknisk rom
Total BRA: 110 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Bad/Vaskerom, Wc, Entré/hall, Stue/kjøkken, Stue.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 93 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Bad, Fire soverom, Stue
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 4 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet/ 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 110 m².

Kommentar under garasje:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet/ 2. etasje er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 25 m².

Innhold
Åsplundsvegen 35 strekker seg over tre plan og har en praktisk og familievennlig planløsning med gjennomtenkte løsninger for både hverdagsliv og sosiale

sammenkomster. Boligen byr på rause vindusflater og romfølelse, med god utnyttelse av arealet og en tydelig inndeling mellom private og felles soner - perfekt for barnefamilier eller de som ønsker funksjonelle og komfortable rammer. Boligen har også solrike uteplasser som ligger skjermet til, og innbyr til både lek, avslapning og utesamvær. Boligen har i tillegg en praktisk dobbelgarasje som strekker seg over to plan, perfekt for ekstra lagring.

1.etasje:
Boligen 1.etasje har en lys og åpen planløsning som skaper en naturlig sammenheng mellom rommene. Den store stuen og spisestuen er delvis åpne mot kjøkkenet, noe som gir god flyt og rikelig med plass til både hverdag og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet er romslig og funksjonelt, med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og de store vinduene i stue og spisestue gir et luftig og trivelig oppholdsrom. I etasjen finnes også toalettrom og bad/vaskerom, samt trapperom med utgang til en romslig terrasse. Fra stuen er det i tillegg utgang til hyggelig terrasse, som inviterer til utesitting og hyggelige stunder utendørs. Kombinasjonen av åpne oppholdsrom, funksjonelle løsninger og flere utgangsmuligheter gjør 1. etasje både praktisk og innbydende.

2.etasje:
Denne etasjen inneholder fire lyse og innbydende soverom, som gir god plass til hele familien. I tillegg finner man en loftsstue som fungerer som et ekstra oppholdsrom eller et hyggelig samlingspunkt for barn og ungdom, med utgang til en hyggelig balkong på ca. 4?m² . Etasjen har også et romslig bad med gode løsninger, som sikrer komfort og funksjonalitet for husets beboere. Med denne planløsningen kombineres privatliv, praktiske løsninger og fleksible oppholdsrom på en svært funksjonell måte.

Underetasje:
Underetasjen har et praktisk trapperom, teknisk rom og en romslig bod, som gir gode lagrings- og oppbevaringsmuligheter. Etasjen inneholder i tillegg en hybel og en separat utleiedel, begge med egne innganger, noe som gir fleksible bruksområder, enten til generasjonsbolig, utleie eller gjester. Denne etasjen kombinerer funksjonalitet og privatliv på en praktisk måte, samtidig som den gir ekstra muligheter for variasjon i boligens bruk.

Standard
Tekniske rom:
Kjøkken - 1.etasje:
Kjøkkeninnredning fra byggeåret med profilerte fronter og flislagt backsplash. Overskapene har delvis glassfronter. Benkeplaten er i heltre med nedfelt kum i rustfritt stål, og kjøkkenøyen er utført i samme stil. Frittstående kjøl/frys fra 2026. Øvrige hvitevarer, med unntak av oppvaskmaskin, er fra 2023. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin samt kombinert dampovn, alle integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er installert.

Bad/vaskerom - 1.etasje:
Vaskerom fra byggeår med flislagte overflater. Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt gjennom ferdigattest. Baderomsinnredningen består av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin, samt veggmontert klosett med innebygget sisterne i separat toalettrom ved siden av.

Toalettrom - 1.etasje:
Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad - 2.etasje:
Bad fra byggeår med flislagte overflater. Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt gjennom ferdigattest.Baderomsinnredningen består av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter. Badet er utstyrt med dusj på gulv, badekar, samt veggmontert klosett med innebygget sisterne.

Bad - Underetasje - Leilighet:
Bad fra 2013 med flislagte overflater. Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt gjennom ferdigattest. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter samt et veggskap med speilfronter og belysning. Badet er utstyrt med dusj på gulv, servant, opplegg for vaskemaskin og gulvstående klosett.

Kjøkken - Underetasje - Leilighet:
Kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter og enkelte glassfronter i overskap. Det er fliser på vegg over benkeskap, og benkeplaten er i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med styring til avtrekk i tilstøtende bad, og komfyrvakt er montert. Hvitevarene er frittstående.

Kjøkken - Underetasje - Hybel:
Kjøkkeninnredning i hybel fra 2017 med profilerte fronter og fliser på vegg over benkeskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad - Underetasje - Hybel:
Bad fra 2016 med flislagte overflater. Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt gjennom ferdigattest. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter samt veggskap med speilfronter og belysning. Badet er utstyrt med dusj på gulv, servant, opplegg for vaskemaskin og gulvstående klosett.

Innvendige overflater:
Gulv:
1.etasje:
- Flislagte overflater i entrè/hall og WC.
- For øvrig er innvendige overflater i 1.etasje belagt med parkett.

2.etasje:
- Overflater i 2.etasje er belagt med parkett.
Underetasje:
- Flislagte overflater i entrè.
- Flislagte overflater i gang, teknisk rom og bod.
- For øvrig er innvendige overflater belagt med laminat.

Vegger:
1.etasje:
- Sparklet og malte plater.
2. etasje:
- Malt panel.
Underetasje:
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tak:
- Sparklet og malte plater.
- Trepanel.
Himlingshøyder
- ca. 2,40 m målt i stue/kjøkken i underetasjen.
- ca. 2,61 m målt i stue/kjøkken i 1.etasje.
- ca. 2,40 m målt i soverom i 2.etasje, himlingshøyden i 2.etasje varierer grunnet takets utforming.

_____
Teniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom i underetasje.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Vanninntak samt ledningsnett i teknisk rom av kobber.
- Hovedstoppekran er lokalisert på vanninntaket i teknisk rom.
- Stakeluke er lokalisert bod i underetasje.
- Sluk i teknisk rom.
- Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2011, montert i teknisk rom i underetasjen. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Vannbåren varme:
- Røropplegg til underetasje er lokalisert i teknisk rom.
- Røropplegg til 1.etasje er lokalisert i fordelerskap i vaskerom.
- Vann til vann varmepumpe er montert i teknisk rom i underetasje.

Ventilasjon:
Leilighet:
- Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, og bad.
- Luftespalte under dør til bad.
- Tilluft soverom og stue/kjøkken.
Hybel:
- Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, og bad.
- Luftespalte under dør til bad.
- Tilluft innredet rom og stue/kjøkken.
Øvrig del av boligen.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Luftespalte med lufttilførsel under dører til øvrige våtrom.

Elektriske anlegg:
- Det er tre sikringstavler med automatsikringer, montert i leilighet, hybel og hoveddel.

Diverse:
Øvrig informasjon fra eier:
I kjeller er det etablert et rack for nettverksutstyr. Nettverket er tilkoblet fiberlinje med kapasitet på 1 Gbit/s. Systemet består per i dag av en Unifi Dream Machine SE med tilhørende switcher fra samme leverandør. Fra racket er det trukket nettverkskabler til uttak i store deler av boligen, inkludert kjeller, hovedetasje, loft og garasje. Det er også trukket kabling fra racket til utvendige kameraer, ringeklokke ved hovedinngang samt kamera i garasje. Videre er det lagt opp kabling til to utendørs trådløse aksesspunkter for WiFi-dekning utendørs. Det opplyses at installert nettverksutstyr kan avklares nærmere mellom partene ved et eventuelt salg.

_____
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkkeninnredning
- Kjøkkeninnredning fra 2013. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert enkelte svellingsskader på innredningen. Det mangler automatisk vannstopper, forholdet kan medføre forhøyet risiko ved en eventuell vannlekkasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Fast inventar – Bad (Hybel), Underetasje
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av bruksslitasje, samt påbegynnende svellingskader.

Innvendig dør – Bad (Hybel), Underetasje
- Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Våtromsgulv – Bad (Leilighet), Underetasje
- Det er noe begrenset fall utenfor dusjsonen. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Fallforhold i dusjsonen er tilstreskkelig. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan

være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad (Leilighet), Underetasje
- Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Våtromsgulv – Bad/Vaskerom, 1. etasje
- Det er tilnærmet flatt fall utenfor dusjsonen, fall i dusjsonen er ok. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad/Vaskerom, 1. etasje
- Vindu i vaskerom er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Fast inventar, generelt – Bad/Vaskerom, 1. etasje
- Veggskapet har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje
- Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Ved oppføringen av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper i rom med vanninnstallasjoner uten sluk, det anbefales at dette monteres.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje
- TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje
- Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje
- Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Grunnforhold og fundamenter
- Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Terrengforhold rundt boligen
- Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Eventuelt fall mot bygningen medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, med tilhørende risiko for fuktproblematikk. Forholdet er ikke undersøkt pga. at terrenget var dekket med snø.

Pipe
- Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

Hulltaking bad – Bad/Vaskerom, 1. etasje
- Hulltaking er ikke utført. Veggene i våtsonen vender mot yttervegg samt mot plassbygget kjøkken. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Det er foretatt fuktmåling med fuktindikator på tilgjengelige overflater, uten utslag som indikerer forhøyede fuktverdier.

Generelle opplysninger
- Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Parkering
Dobbelgarasje over to plan med to elbilladere, rikelig lagringsplass og flere biloppstillingsplasser på tomten.

Modernisering og påkostninger
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026:
- Byttet ekspansjonsventil på varmepumpe, samt rør

opplegg til varmepumpe.
- Montering av integrert kjøl/frys.
- Service av varmepumpe.

2025:
- Nye terrassebord på veranda.
- Bygget utekjøkken.
- Rulleplen lagt på eindommen.
- Rens av ventilasjonsanlegg.
- Kontroll av takvinduer.
- Nytt dusjarmatur og gjennomstiktige fuger i dusj.

2024:
- Malt utvendig kledning.

2023:
- Nye hvitevarer på kjøkkenet med unntak av oppvaskmaskinen og kjøleskap.

2021:
- Oppføringen av pergola på veranda.

2017:
- Etablering av hybel i underetasje.

2013:
- Etablering av leilighet i underetasje. (ferdigattest gitt i 2017)
- Brostein lagt på eiendommen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppgraderinger utført de siste fem år.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mars 2011

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygget og sto ferdig for overtagelse av oss i 2011. JOS-bygg, Vognvegen 1 B, 2072 Dal (Norgeshus) var totalentreprenør og leverte alt innen bad/våtrom. Utleieleilighet: sto ferdig i 2013, arbeid nytt våtrom ble gjennomført av JOS-bygg as Bad i kjeller sto ferdig i 2016; arbeid nytt våtrom ble gjennomført av Romerike mur og flis as.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt innen tettesjikt, membran eller sluk nybygg 2011/utleieleilighet 2013 ble utført av faglært fra JOS-bygg, Vognvegen 1 B, 2072 Dal (Norgeshus). Alt innen tettesjikt, membran eller sluk i bad kjeller sto ferdig i 2016; arbeid ble gjennomført av Romerike mur og flis AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygget og sto ferdig for overtagelse av oss i 2011. JOS-bygg, Vognvegen 1 B, 2072 Dal (Norgeshus) var totalentreprenør og leverte alt innen nevnte ovenfor (unntatt garasje). Terrasse ble bygget i 2014 av JOS-bygg. Garasje ble bygget i 2015, dette ble utført gjennom egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved nybygg 2011 ble utført av faglært fra JOS-bygg, Vognvegen 1 B, 2072 Dal
(Norgeshus).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved nybygg 2011 ble utført av faglært fra JOS-bygg, Vognvegen 1 B, 2072 Dal (Norgeshus). Alt innen elarbeid utleieleilighet: arbeid i 2013 ble utført av Moelven elektro. Alt innen elarbeid i kjeller i 2016 ble utført av Moelven elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert 2 stk elbilladere, de ble montert av Bravida

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun ved nybygg i 2011 av JOS-bygg.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Satt inn lettvegg til soverom i kjellerstue samt kjøkken.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: offentlig

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Det ble gjennomført en rens av ventilasjonsanlegget i høst 2025. Det er jevnlig foretatt service på varmepumpe, sist i
februar 2026.

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

Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Det ble bygget Pergola på veranda i 2021. Hele huset ble malt i 2024, med Butinox Futura 16. Det ble
bygget utekjøkken på veranda i 2025. Det ble skiftet verandagulv i 2025 til Møre Royal. Støttemur med gjerde mot nabo nord satt opp i 2015. Støttemur sør/øst satt opp i 2013, satt opp av Walan og Engebretsen maskin as.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: pipe aldri vært benyttet

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Alt av innvendige rør ble skiftet i varmepumpen i 2025. Skiftet ekspansjonsventil varmepumpe og uteføler i februar 2026. Monterte magnetittfilter i varmepumpen som en oppgradering i februar 2026.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Godkjent ved ferdigattest.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Det er tinglyst samtykke til at takutstikk nordre del av garasje går litt inn på naboeiendom. Det er tinglyst rett til å vedlikeholde garasje fra naboeiendom.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Pliktig medlemsskap i huseierlag, medlemsavgift kr 1650,- per 2025. Dette inkluderer snørydding og strøing av villaveiene. Det gjennomføres en felles dugnad årlig på felles lekeplass.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Enebolig som strekker seg over tre plan, med henholdsvis underetasje , 1.- og 2. etasje. Det er etablert en leilighet, samt en hybel i deler av boligens underetasje. Garasje over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje. EL-bil ladere er montert i garasje. For øvrig biloppstillingsplasser på tomt. Boligen er oppført i 2011 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledning består av pusset og malte overflater. Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.

Det er observert museband og lufting bak panelet. Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Yttertaket er tekket med takstein. Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken.

Ytterdører:
Underetasje:
- Entrédør med trelags isolerglass, produsert i 2008.
- Entrédør med trelags isolerglass, produsert i 2007.
1. etasje:
- Tofløyet verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2010.
- Isolert ytterdører med glassfelt, produsert i 2010
2. etasje:
- Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010

Vinduer:
Underetasje:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010
1. etasje:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010
2. etasje:
- Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Innvendige dører:
Underetasje:
- Profilerte innvendige dører.
1.etasje:
- Tofløyet dør med glassfelt mellom entrè/hall og stue/kjøkken.
- For øvrig profilerte innvendige dører.
2.etasje:
- Profilerte innvendige dører.

Balkonger, terrasser og lignende:
- Terrasse i forbindelse med inngangspartiet, ca. 4 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
- Terrasse med adkomst fra vaskerom, ca. 4 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
- Terrasse/veranda med adkomst fra gårdsplass, samt fra stue i 1.etasje, ca. 85 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Deler av terrassen/verandaen er overbygd med pergola.
- Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 2.etasje, ca. 4 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 110 cm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Boligen har også en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Gjøres oppmerksom på at

enheten ikke er godkjent med et eget soverom.

Den separate utleieleiligheten leies i dag ut for kr. 11.500,- pr. mnd og hybeldelen leies i dag ut for kr. 10.000,- pr. mnd. dette gir en årlig inntekt på kr. 258.000,-

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Varmefolie på ett soverom i 2.etasje over inngangspartiet. Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i samtlige rom i underetasje og 1.etasje, samt i loftsstue og bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 49995 kWh, som inkluderer all strøm i hele huset, både hoveddel og begge utleieenhetene som inkluderer all oppvarming og strømforbruk, samt to elbilladere. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 50 336,-pr. 2026

Kommunale avgifter for 2025 var kr. 79 706,84,-.
Årsprognose for inneværende år er kr. 50 336,12,-.

Velavgift
Kr 1 650,- pr. år
Ladderudåsen Huseierforening

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende faste kostnader knyttet til boligen:
- Kommunale avgifter årsprognose kr. 50 336,12,-for 2026 . Se punktet om kommunale avgifter for mer informasjon.
- Eiendomsskatt kr. 7 887,- i 2026. Se punktet om eiendomsskatt for mer informasjon.
- Bygningsforsikring: boligen er i dag tilknyttet kr. 15 147,- i året.
- TVIbredbånd: boligen er i dag tilknyttet Telenor, som koster ca. 1328,- i mnd.
- Alarm: boligen er i dag tilknyttet Verisure, med en månedlig kostnad på ca. 833,-
- Årlig avgift til velforeningen: kr. 1650,-
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 7 887,- pr. 01.01.2026
Eiendommen er i henhold til opplysninger fra kommunen fakturert med kr. 7 887,- i eiendomsskatt for inneværende år. Det må påregnes at dette kan øke senere.

I 2025 ble eiendommen fakturert med kr. 8 726,09,- for eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 083 361,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 333 445,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring

IF
Polisenr: 2353723

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 909 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en eiet tomt på ca. 909,80 m². Boligen har både terrasse og veranda som gjør det enkelt å nyte uteplassen, og tomten er delvis opparbeidet med plen og diverse beplantning som bidrar til et trivelig uteområde.

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et attraktivt og familievennlig område på Råholt i Eidsvoll kommune. Området er kjent for sine rolige omgivelser, etablerte boligfelt og gode oppvekstvilkår. Her har du kort vei til skog og fine tur- og rekreasjonsområder, med gode muligheter for både gåturer, sykling og friluftsliv året rundt.
Råholt har et bredt utvalg av servicetilbud, med blant annet kjøpesenter, dagligvarebutikker, spisesteder og treningssenter i nærområdet. For pendlere er beliggenheten svært gunstig, med togforbindelse fra Eidsvoll Verk/Råholt til Oslo og Gardermoen, samt enkel adkomst til E6. Dette er et område som kombinerer det rolige boliglivet med nærhet til både natur, handel og gode transportmuligheter.

Aktivitet og fritid:
Fra boligen har du kort vei til gode aktivitets- og fritidstilbud for hele familien. Nærliggende skogsområder gir flotte turmuligheter året rundt, med fine stier for både gåturer, jogging og sykling, samt preparerte skiløyper vinterstid. I området finnes også idrettsanlegg, treningssentre og organiserte fritidstilbud, noe som gir gode muligheter for en aktiv hverdag. For sommeraktiviteter er det kort kjøretur til Hurdalssjøen med bade- og rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten gjør det enkelt å kombinere et aktivt friluftsliv med et bredt tilbud av aktiviteter i nærområdet.

Servicetilbud:
Det er kort vei til et godt utvalg av servicetilbud på Råholt. I nærområdet finner du dagligvarebutikker, spisesteder, treningssentre og øvrige nødvendige tjenester. Amfi Råholt kjøpesenter ligger en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Området har også tilgang til helsetjenester og andre offentlige tilbud, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk. Beliggenheten gir en god kombinasjon av nærhet til det du trenger i det daglige, samtidig som du bor i rolige omgivelser.

Skoler og barnehager:
Fra Åsplundvegen 35 er det kort vei til flere barnehager og skoler. Området har et godt utvalg av barnehager med trygge og gode oppvekstvilkår. For skolebarn er det gang- og sykkelavstand til både barneskole og ungdomsskole, og det er også videregående skole i nærområdet. Dette gjør hverdagen enkel for familier med barn i ulike aldre, med kort reisevei til skole og aktiviteter.

Offentlig kommunikasjon:
Fra Åsplundvegen 35 er det gode kollektivforbindelser med kort vei til både buss og tog. Råholt og Eidsvoll Verk stasjon ligger i nærheten og gir hyppige togavganger mot Oslo og Gardermoen, noe som gjør området svært attraktivt for pendlere. Det er også enkel adkomst til E6, som gir rask forbindelse til Oslo, Jessheim og øvrige områder på Østlandet. Beliggenheten gjør det enkelt å kombinere en rolig bosituasjon med effektiv pendling i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig med tilleggsdel, datert 17.02.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 20.01.2017.

Gjøres oppmerksom på følgende avvik fra byggetegningene:
- Underetasje:
- Det er oppført en lettvegg i hybelen i underetasjen i stue/kjøkken, som har ført til etablering av et soverom.
- I dagens løsning er badet i hybelen laget mindre til fordel for et kjøkken.
- 1.etasje - pergola: Pergolaen er ikke tegnet inn på byggetegningene megler har mottat fra kommunen. Det er usikkert hvorvidt pergolaen på terrasse er søkt om og/eller godkjent, konsekvensen kan være at kommunen krever tiltaket tilbakestilt. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Deler av underetasjen er byggemeldt og godkjent som

TV-stue og bad og er begge godkjente rom for varig opphold. Nåværende eier har installert et kjøkken og en lettvegg til et disponibelt rom. Dette tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig. Denne delen av boligen benyttes i dag som hybel, men potensielle kjøpere bør være oppmerksomme på eventuelle krav om bruksendring i henhold til kommunale forskrifter.

Rom over garasjen er opprinnelig godkjent som "loft". I dagens løsning er loftsetasjen innredet, og en slik endring fra tilleggsdel (uinnredet loft) til hoveddel (rom for varig opphold) er normalt søknadspliktig. Det er ikke funnet dokumentasjon på at denne bruksendringen er omsøkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen av takstmann ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført. Det er dog ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i kosntruksjonen. Det er derfor uvisst hvorvidt det er etablert godkjent brannskille.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
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 910 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavna_B

Reguleringsplaner
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 910 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B4

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

3240/96/416:
14.02.1997 - Dokumentnr: 1136 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:96 Bnr:374

01.01.2020 - Dokumentnr: 281128 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:416

01.01.2024 - Dokumentnr: 257210 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:96 Bnr:416

27.06.2014 - Dokumentnr: 533489 - Bestemmelse om bebyggelse
Garasjens grunnmur på Gnr. 96 Bnr. 416 er oppført i nordre grense. En konsekvens av dette er at takutstikk på deler av garasjens nordre gavlvegg går inn pä eiendom Gnr. 96 Bnr. 415. Vi erklærer at det foreligger samtykke til dette ved denne tinglysning, samt at vedlikehold av garasjen kan foretas fra vår eiendom.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
HUSEIERFORENING
Boligen som selges er en del av Ladderudåsen Huseierforening. Det betales en årlig avgift på kr. 1650,- som går primært til vedlikehold av veg, snøbrøyting, strø og feiing. I tillegg skal huseierlaget vedlikeholde fellesarealer, de siste årene har det vært en årlig dugnad på våren.

_____
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 127 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 2 x visninger)
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 215 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2026

Megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Åsplundvegen 35

Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	4 min 2.3 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	5 min 2.5 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min 12.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

Offentlig transport

Sandhølet Linje 430, 432	7 min 0.6 km
Dal stasjon Linje R13	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	15 min

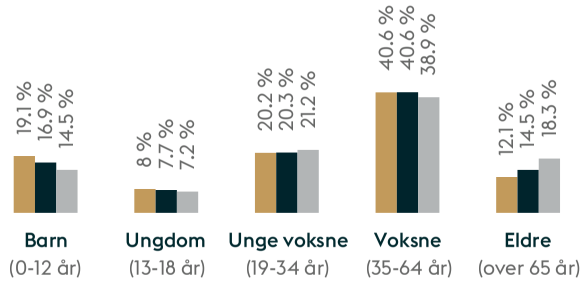
Barnehager

Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	9 min 0.8 km
Råholtbråtan barnehage (1-5 år... 142 barn	10 min 0.9 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Dal	17 min
Kiwi Råholt	21 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Råholt skole	18 min
Haugenfeltet - ballspill- og s...	21 min
Fitnesspoint Råholt	21 min
MOVA Eidsvoll	22 min

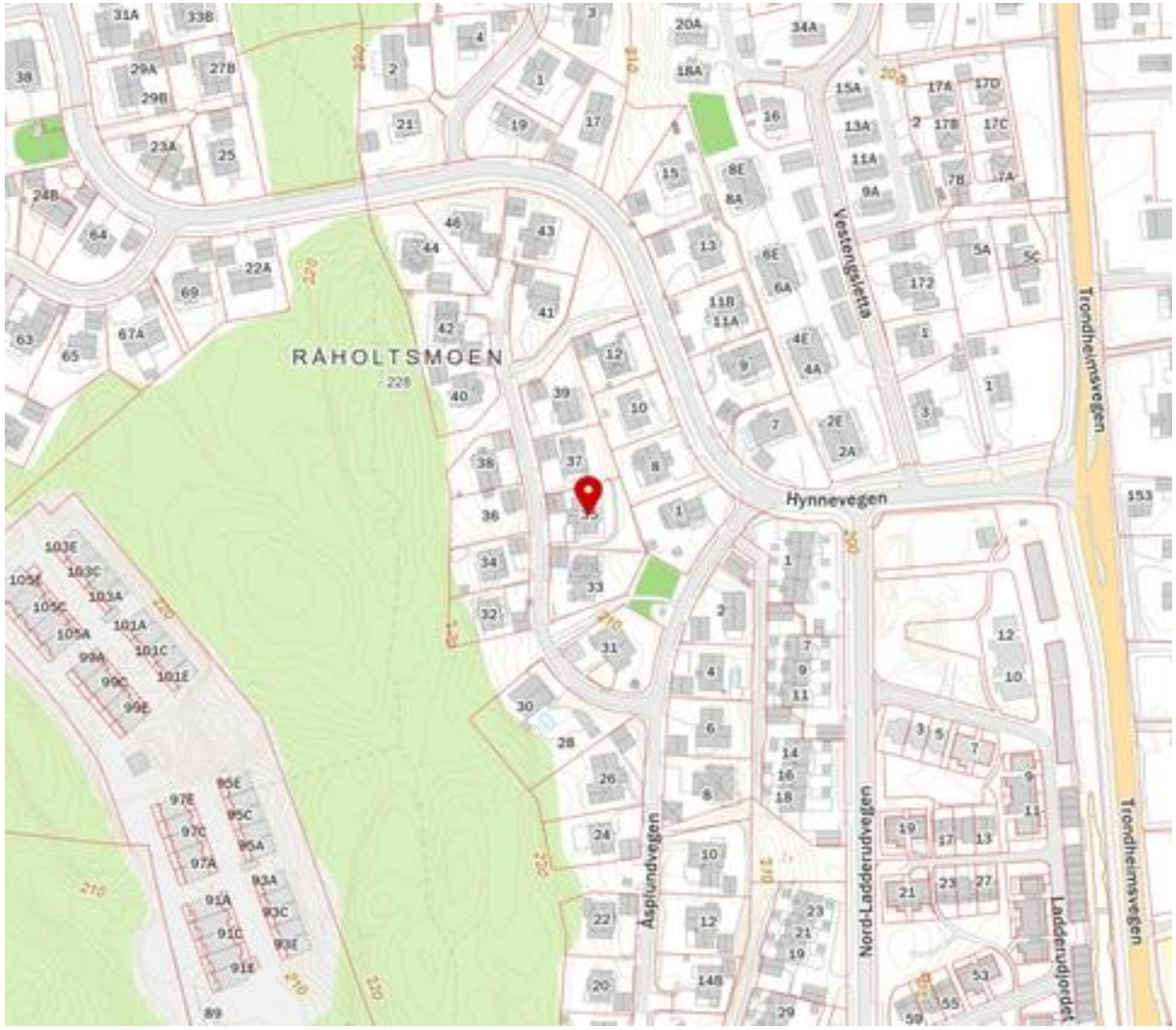
«Er stille og rolig, men gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Demuru, Lars Enzo	9578-5995-4-423045	2026-02-26 08:09:12
Demuru, Elisabeth Elvsveen	9578-5999-4-1726258	2026-02-22 18:21:09

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
22. feb. 2026

Oppdragsnummer
14-0069/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsplundvegen 35, 2070 RÅHOLT

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Lars Demuru, Elisabeth Elvsveen Demuru

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mars 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2353723
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygget og sto ferdig for overtagelse av oss i 2011. JOS-bygg, Vognvegen 1 B, 2072 Dal (Norgeshus) var totalentreprenør og leverte alt innen bad/våtrom. Utleieleilighet: sto ferdig i 2013, arbeid nytt våtrom ble gjennomført av JOS-bygg as Bad i kjeller sto ferdig i 2016; arbeid nytt våtrom ble gjennomført av Romerike mur og flis as.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt innen tettesjikt, membran eller sluk nybygg 2011/utleieleilighet 2013 ble utført av faglært fra JOS-bygg, Vognvegen 1 B, 2072 Dal (Norgeshus). Alt innen tettesjikt, membran eller sluk i bad kjeller sto ferdig i 2016; arbeid ble gjennomført av Romerike mur og flis AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygget og sto ferdig for overtagelse av oss i 2011. JOS-bygg, Vognvegen 1 B, 2072 Dal (Norgeshus) var totalentreprenør og leverte alt innen nevnte ovenfor (unntatt garasje). Terrasse ble bygget i 2014 av JOS-bygg. Garasje ble bygget i 2015, dette ble utført gjennom egeninnsats.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved nybygg 2011 ble utført av faglært fra JOS-bygg, Vognvegen 1 B, 2072 Dal (Norgeshus).

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved nybygg 2011 ble utført av faglært fra JOS-bygg, Vognvegen 1 B, 2072 Dal (Norgeshus). Alt innen elarbeid utleieleilighet: arbeid i 2013 ble utført av Moelven elektro. Alt innen elarbeid i kjeller i 2016 ble utført av Moelven elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert 2 stk elbilladere, de ble montert av Bravida

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun ved nybygg i 2011 av JOS-bygg.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Satt inn lettvegg til soverom i kjellerstue samt kjøkken.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: offentlig

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det ble gjennomført en rens av ventilasjonsanlegget i høst 2025. Det er jevnlig foretatt service på varmepumpe, sist i februar 2026.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble bygget Pergola på veranda i 2021. Hele huset ble malt i 2024, med Butinox Futura 16. Det ble bygget utekjøkken på veranda i 2025. Det ble skiftet verandagulv i 2025 til Møre Royal. Støttemur med gjerde mot nabo nord satt opp i 2015. Støttemur sør/øst satt opp i 2013, satt opp av Walan og Engebretsen maskin as.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: pipe aldri vært benyttet

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Alt av innvendige rør ble skiftet i varmepumpen i 2025. Skiftet ekspansjonsventil varmepumpe og uteføler i februar 2026. Monterte magnetitttfilter i varmepumpen som en oppgradering i februar 2026.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent ved ferdigattest.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det er tinglyst samtykke til at takutstikk nordre del av garasje går litt inn på naboeiendom. Det er tinglyst rett til å vedlikeholde garasje fra naboeiendom.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Pliktig medlemsskap i huseierlag, medlemsavgift kr 1650,- per 2025. Dette inkluderer snørydding og strøing av villaveiene. Det gjennomføres en felles dugnad årlig på felles lekeplass.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0069/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Demuru, Elisabeth Elvsveen	**2026-02-22**	**Demuru, Lars Enzo**	**2026-02-26**

Identifikasjon

bankID Demuru, Elisabeth Elvsveen

Identifikasjon

bankID Demuru, Lars Enzo

Signicat

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ÅSPLUNDVEGEN 35, 2070 RÅHOLT

Gnr: 96 Bnr: 416 3240 Eidsvoll kommune.
Selveier enebolig (med leilighet og hybel)

Dato befaring:	27/02/2026
Utskriftsdato:	30/03/2026
Oppdragsnummer:	99018
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje , 1.- og 2. etasje.
Det er etablert en leilighet, samt en hybel i deler av boligens underetasje.

Garasje over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje. EL-bil ladere er montert i garasje. For øvrig biloppstillingsplasser på tomt.

Standard

Velholdt bolig med god standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:
– Byttet ekspansjonsventil på varmepumpe, samt rør opplegg til varmepumpe.
– Montering av integrert kjøl/frys.
– Service av varmepumpe.

2025:
– Nye terrassebord på veranda.
– Bygget utekjøkken.
– Rulleplen lagt på eindommen.
– Rens av ventilasjonsanlegg.

– Kontroll av takvinduer.
– Nytt dusjarmatur og gjennomstiktige fuger i dusj.

2024:
– Malt utvendig kledning.

2023:
– Nye hvitevarer på kjøkkenet med unntak av oppvaskmaskinen og kjøleskap.

2021:
– Oppføringen av pergola på veranda.

2017:
– Etablering av hybel med kjøkken. (Stue og bad ferdigstilt i 2016 ifølge eier)

2013:
– Etablering av leilighet i underetasjen (ferdigattest gitt i 2017)
– Brostein lagt på eiendommen.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2011 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar (Bad (Hybel) / Underetasje)
- Innvendig dør (Bad (Hybel) / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad (Leilighet) / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad (Leilighet) / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad/Vaskerom / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad/Vaskerom / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad/Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lars Enzo Demuru
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Lars Enzo Demuru ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier enebolig (med leilighet og hybel)
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3240 Eidsvoll Gnr: 96 Bnr: 416
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Lars Enzo Demuru og Elisabeth Elvsveen Demuru
Adresse:	Åsplundvegen 35, 2070 RÅHOLT

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	09/03/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	09/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	25/02/2026		Godkjente plantegninger er tilsendt av megler		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	2011

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	110	0	0	0
1. etasje	120	0	0	93
2. etasje	100	0	0	4
Sum bolig:	330	0	0	97
Sum BRA:	330			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad (Hybel), Bad (Leilighet), Entré, Entré, Stue/kjøkken, Stue/kjøkken, Soverom, Innredet rom, Gang, Bod, Teknisk rom		
1. etasje	Bad/Vaskerom, Wc, Entré/hall, Stue/kjøkken, Stue		
2. etasje	Bad, Fire soverom, Stue		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet/ 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 110 m².

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	40	0	0
Sum bolig:	0	40	0	0
Sum BRA:	40			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftet/ 2. etasje er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 25 m².

Bolig

Brannskille

Beskrivelse:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført. Det er dog ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i kosntruksjonen.

Lovlighet

Beskrivelse:	Det foreligger ferdigattest: - Ferdigattest for enebolig med tilleggsdel - Gbnr 96/416 –Aspelundvegen 35, 2070 Råholt. Avvik fra godkjente plantegninger: - Det er oppført en lettvegg i underetasjen i stue/kjøkken, som har ført til etablering av ett innredet rom. For øvrig stemmer godkjente plantegninger overens.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppgraderinger utført de siste fem år.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 1.

TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Eventuelt fall mot bygningen medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, med tilhørende risiko for fuktproblematikk. Forholdet er ikke undersøkt pga. at terrenget var dekket med snø.

TG: IU

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det er observert riss i murpussen på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet.
Tilstandsvurdering:	Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel stedvis ført helt ned til terrasser ol. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Det er utført stikkprøver med fuktindikator på overflater i himling, det er ikke funnet indikasjoner på fukt. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen. TIlkstandsvurderingen er derfor basert på alder. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 1. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken.
Tilstandsvurdering:	Taket var dekket med snø under befaringen, og eventuelt utstyr på tak er derfor ikke besiktighet. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år. Utvendige beslag har ikke oppnådd halvparten av forventet levetid, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: - Entrédør med trelags isolerglass, produsert i 2008. - Entrédør med trelags isolerglass, produsert i 2007. 1. etasje: - Tofløyet verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2010. - Isolert ytterdører med glassfelt, produsert i 2010 2. etasje: - Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Underetasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010 1. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010 2. etasje: - Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass. - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2010.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bemerkes at vinduer nærmer seg halvparten av forventet levetid. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Underetasje: - Profilerte innvendige dører. 1.etasje: - Tofløyet dør med glassfelt mellom entrè/hall og stue/kjøkken. - For øvrig profilerte innvendige dører. 2.etasje: - Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i forbindelse med inngangspartiet, ca. 4 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Terrasse med adkomst fra vaskerom, ca. 4 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Terrasse/veranda med adkomst fra gårdsplass, samt fra stue i 1.etasje, ca. 85 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Deler av terrassen/verandaen er overbygd med pergola. Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 2.etasje, ca. 4 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 110 cm.
Tilstandsvurdering:	Deler av terrasser var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen. Veranda i 2.etasje, er overliggende innredet del av bolig. Tettesjikt lot seg ikke inspisere, grunnet snø og at konstruksjonen er overbygd med terrassebord. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetiden asfaltbasert takmembran estimert til 20-30 år. Tekkingene har snart oppnådd forventet halvparten av lengste forventet levetid. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken i begge enheter.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av enkelte yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

For øvrig har rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Hulltaking er utført i følgende rom : Innredet rom i underetasje.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ekstrudert polystyren er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbygningen kan forhindre uttørking av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen.

For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

TG 1 er gitt da boligen i dette tilfellet er av nyere dato, og drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er vurdert til å ha tilfredsstillende funksjon.

TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe.

Tilstandsvurdering: Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

TG: IU

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom i underetasje.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Vanninntak samt ledningsnett i teknisk rom av kobber.
Hovedstoppekran er lokalisert på vanninntaket i teknisk rom.
Stakeluke er lokalisert bod i underetasje.
Sluk i teknisk rom.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Ved byggeåret var det ikke krav om montering av automatisk vannstopper i "rom uten sluk med vanninstallasjoner", det anbefales å montere dette i WC og i tilknytning til kjøkkeninnredninger.

TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2011, montert i teknisk rom i underetasjen.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette ikke oversteget mer enn anbefalt brukstid, og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i samtlige rom i underetasje og 1.etasje, samt i loftsstue og bad.
Røropplegg til underetasje er lokalisert i teknisk rom.
Røropplegg til 1.etasje er lokalisert i fordelerskap i vaskerom.
Vann til vann varmepumpe er montert i teknisk rom i underetasje.

Tilstandsvurdering: Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler.
Eier informerer om at det er utført service i 2026. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Leilighet:
- Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, og bad.
- Luftespalte under dør til bad.
- Tilluft soverom og stue/kjøkken.

Hybel:
- Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, og bad.
- Luftespalte under dør til bad.
- Tilluft innredet rom og stue/kjøkken.

Øvrig del av boligen.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Luftespalte med lufttilførsel under dører til øvrige våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i lettbetongelementer mellom underetasje og 1. etasje.
Bjelkelag i tre mellom øvrige etasjer.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken i 1.etasje.
To soverom i 2.etasje.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapper og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Manglende rekkverk tilhørende utvendig trapp i betong.

Tilstandsvurdering: Det mangler rekkverk/håndløper til utvendig trapp, manglende rekkverk/håndløper medfører forhøyet risiko for fallskader.

Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten i henhold til forskrift til avhendingslova.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med styring til avtrekk i tilstøtende bad. Komfyrvakt er montert. Frittstående kjøl/frys, for øvrig integrerte hvitevarer.

Innredning i leilighet.
Kjøkkeninnredning fra 2013.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er observert enkelte svellingsskader på innredningen.
Det mangler automatisk vannstopper, forholdet kan medføre forhøyet risiko ved en eventuell vannlekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Frittstående hvitevarer. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Innredning i hybel.
Kjøkkeninnredning fra 2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er observert enkelte hakk/merker i innredningen. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin og kombinert dampovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
Kjøl/frys integrert i 2026.
Øvrige hvitevarer med unntak av oppvaskmaskin er fra 2023.

Tilstandsvurdering: Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Ved oppføringen av kjøkkenet var det ikke krav om komfyrvakt, det anbefales at dette monteres. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:

Underetasje:
- Flislagte overflater i entrè.
- Flislagte overflater i gang, teknisk rom og bod.
- For øvrig er innvendige overflater belagt med laminat.

1.etasje:
- Flislagte overflater i entrè/hall og WC.
- For øvrig er innvendige overflater i 1.etasje belagt med parkett.

2.etasje:
- Overflater i 2.etasje er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering:

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert stedvis knepping/knirk i overflater i leilighet, samt at det er registrert enkelte hakk/merker på overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

Underetasje:
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

1.etasje:
- Sparklet og malte plater.

2. etasje:
- Malt panel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

Sparklet og malte plater.
Trepanel.

Himlingshøyder
ca. 2,40 m målt i stue/kjøkken i underetasjen.
ca. 2,61 m målt i stue/kjøkken i 1.etasje.
ca. 2,40 m målt i soverom i 2.etasje, himlingshøyden i 2.etasje varierer grunnet takets utforming.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det er tre sikringstavler med automatsikringer, montert i leilighet, hybel og hoveddel.

Samsvarserklæring signert og datert 19.07.2011 er fremvist for følgende arbeider:
- EL-innstallasjon i ny enebolig.

Samsvarserklæring signert og datert 24.05.2013 er fremvist for følgende arbeider:
- El installasjon i kjeller, hybelleilighet.

Varmefolie på ett soverom i 2.etasje over inngangspartiet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår, gjort oppgraderinger i forbindelse med kjeller.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Det mangler kursfortegnelse for sikringsskap i hybel og leilighet.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Andre forhold

Beskrivelse: Øvrig informasjon fra eier:
I kjeller er det etablert et rack for nettverksutstyr. Nettverket er tilkoblet fiberlinje med kapasitet på 1 Gbit/s. Systemet består per i dag av en Unifi Dream Machine SE med tilhørende switcher fra samme leverandør.

Fra racket er det trukket nettverkskabler til uttak i store deler av boligen, inkludert kjeller, hovedetasje, loft og garasje. Det er også trukket kabling fra racket til utvendige kameraer, ringeklokke ved hovedinngang samt kamera i garasje. Videre er det lagt opp kabling til to utendørs trådløse aksesspunkter for WiFi-dekning utendørs.

Det opplyses at installert nettverksutstyr kan avklares nærmere mellom partene ved et eventuelt salg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad (Hybel), Underetasje

Beskrivelse: Bad fra 2016.
Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Våtromsgulv – Bad (Hybel), Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad (Hybel), Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad (Hybel), Underetasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, og ett veggskap med speil fronter og belysning.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av bruksslitasje, samt påbegynnende svellingskader. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (Hybel), Underetasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant, opplegg for vaskemaskin og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Innvendig dør – Bad (Hybel), Underetasje

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Hulltaking bad – Bad (Hybel), Underetasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra innredet rom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad (Leilighet), Underetasje

Beskrivelse:	Bad fra 2013. Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Våtromsgulv – Bad (Leilighet), Underetasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.
Tilstandsvurdering:	Det er noe begrenset fall utenfor dusjsonen. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Fallforhold i dusjsonen er tilstreskkelig. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Tyder

Våtromsvegger – Bad (Leilighet), Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad (Leilighet), Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, og ett veggskap med speil fronter og belysning.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad (Leilighet), Underetasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, opplegg for vaskemaskin og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad (Leilighet), Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerom/bad fra byggeår.
Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Våtromsgulv – Bad/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er tilnærmet flatt fall utenfor dusjsonen, fall i dusjsonen er ok. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Vindu i våtsone

Tilstandsvurdering: Vindu i vaskerom er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: Veggskapet har fuktskader/svelling.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad – Bad/Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført. Veggene i våtsonen vender mot yttervegg samt mot plassbygget kjøkken. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom.

Det er foretatt fuktmåling med fuktindikator på tilgjengelige overflater, uten utslag som indikerer forhøyede fuktverdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Ved oppføringen av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper i rom med vanninnstallasjoner uten sluk, det anbefales at dette monteres.

TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.
Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.
Vindu i våtsone.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, badekar, to servanter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Dobbel garasje med dekke i betong. Grunnmur i lettklinkerbetong. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon, med kledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.	
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

enova

Energiattest



Adresse **Åsplundvegen 35, 2070 RÅHOLT**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272246**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300135684**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **416**
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 **2011**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **330,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **330,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **81,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **90,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 776 kWh**



Åsplundvegen 35, 2070 RÅHOLT

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Åsplundvegen 35, 2070 RÅHOLT

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 96, Bruksnr 416	**Kommune:**	3240	Eidsvoll
Adresse:				
Veiadresse:	Åsplundvegen 35, gatenr 10139 2070 Råholt	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	609 2	Vestenga Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2070304 675	Råholt Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 39	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.02.1997	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	909,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3240/96/416	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3240/96/416	0,0

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:	13.02.1997	Avgiver	3240/96/374	-910,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/96/416	910,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsplundvegen 35	U0101	Bolig	107,0	Kjøkken	3	1	1
Åsplundvegen 35	H0101	Bolig	217,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	174,0	Rammetillatelse:	06.05.2010
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	324,0	Igangset.till.:	16.06.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	17.02.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	324,0	Midl. brukstil.:	30.09.2013
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300135684			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		107,0		107,0				
H01	1		117,0		117,0				
H02			100,0		100,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	43,4	Rammetillatelse:	02.07.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	39,6	Igangset.till.:	02.07.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	20.01.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	39,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300491911			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			39,6		39,6		39,6		39,6

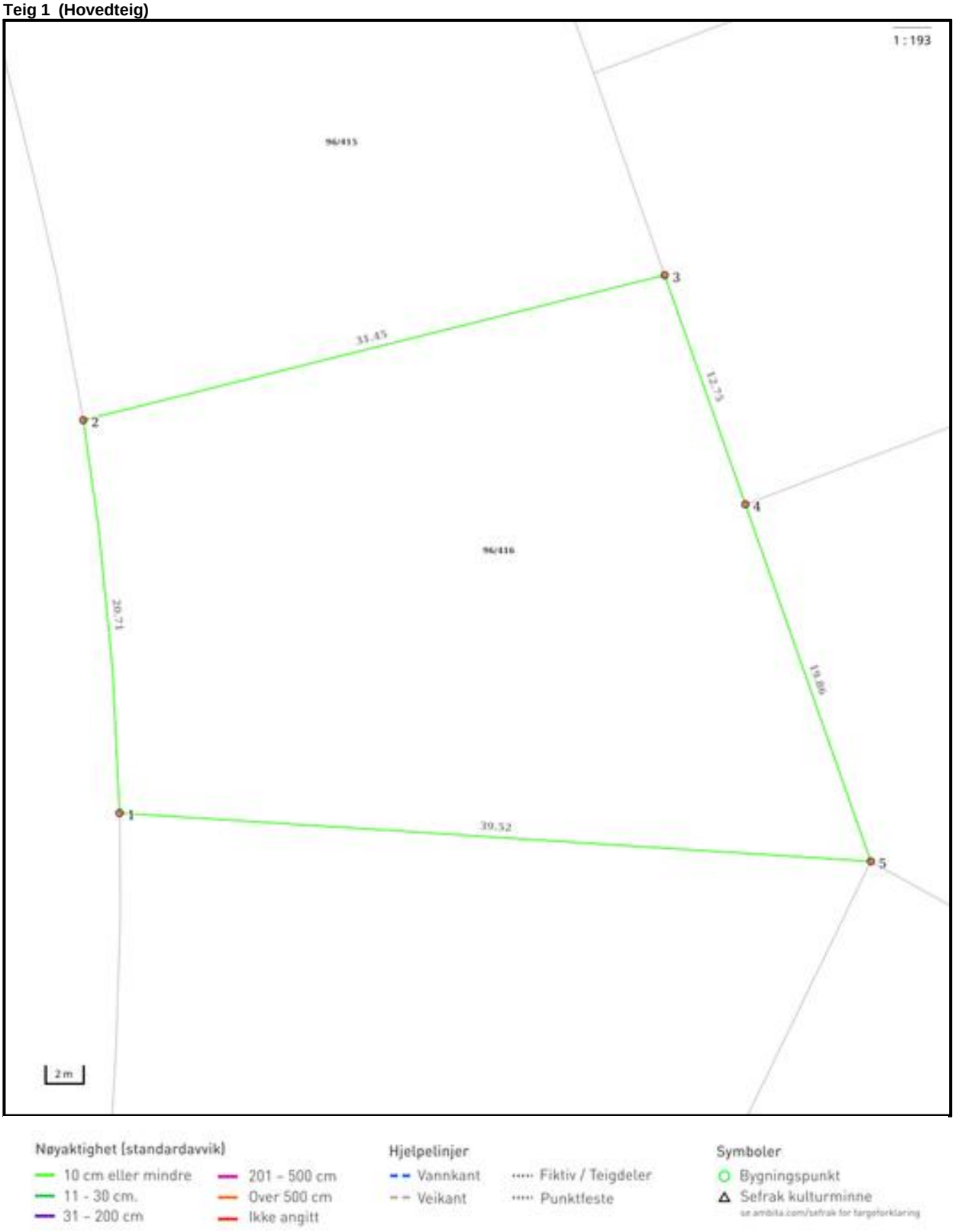
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 909,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 683 186,69	620 511,14	20,71m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	-153,97	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 683 207,04	620 507,38	31,45m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 683 217,39	620 537,08	12,75m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 683 205,80	620 542,39	19,86m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 683 187,74	620 550,65	39,52m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Ladderudåsen Huseierforening

Vedtekter

§1

Foreningens navn er Ladderudåsen Huseierforening.

§2

Formålet med dannelsen av huseierforeningen er å:

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

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

§3

Huseierforeningens utgifter dekkes av medlemsavgift som fastsettes på generalforsamlingen.

§4

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

Salg og utleie skal meldes til styret for registrering.

§5

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

§6

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

§7

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

§8

På ordinær generalforsamling skal behandles:

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

§9

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

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

Protokollen skal holdes tilgjengelig for medlemmene.

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

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

§10

Til å forestå driften av huseierlaget velger generalforsamlingen et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer.
Leder velges for 1-år, øvrige styremedlemmer velges for 2 år. Styremedlemmene kan ikke velges samme år.

Styret skal føre protokoll over sine handlinger.
Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§11

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

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

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

§12

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

§13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på generalforsamlingen.

§14

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

19. November 1996

Endret: 11.juni 2002

Sist endret: 23.11.2011

Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/416
Adresse: Åsplundvegen 35
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

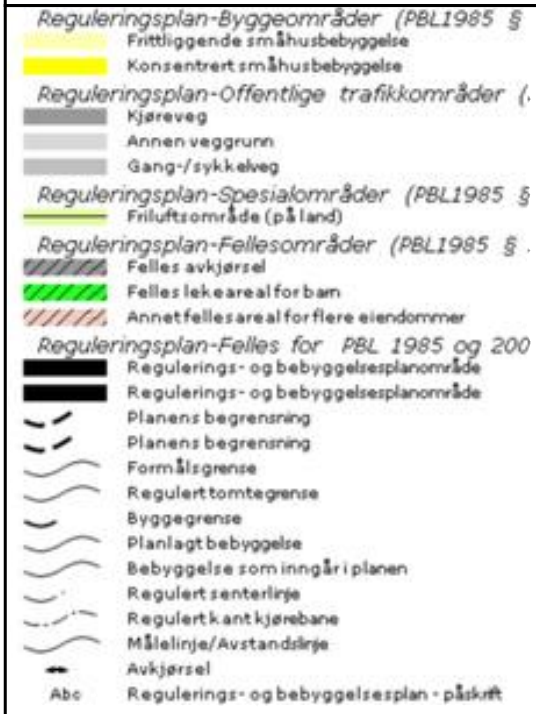
N

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



Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/416
Adresse: Åsplundvegen 35
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

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



Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/416
Adresse: Åsplundvegen 35
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

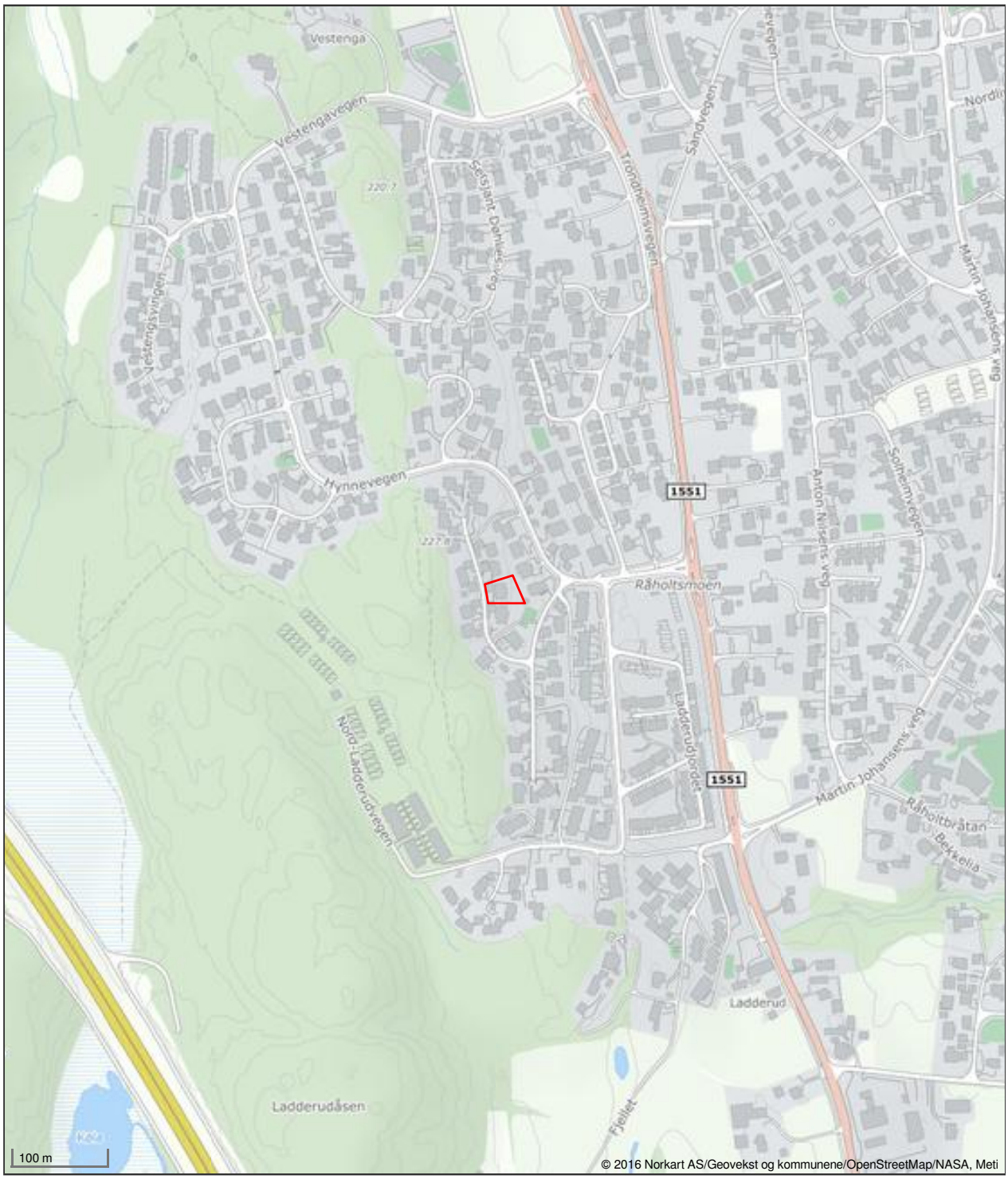
UTM-32



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

Utskriftsdato: 09.02.2026

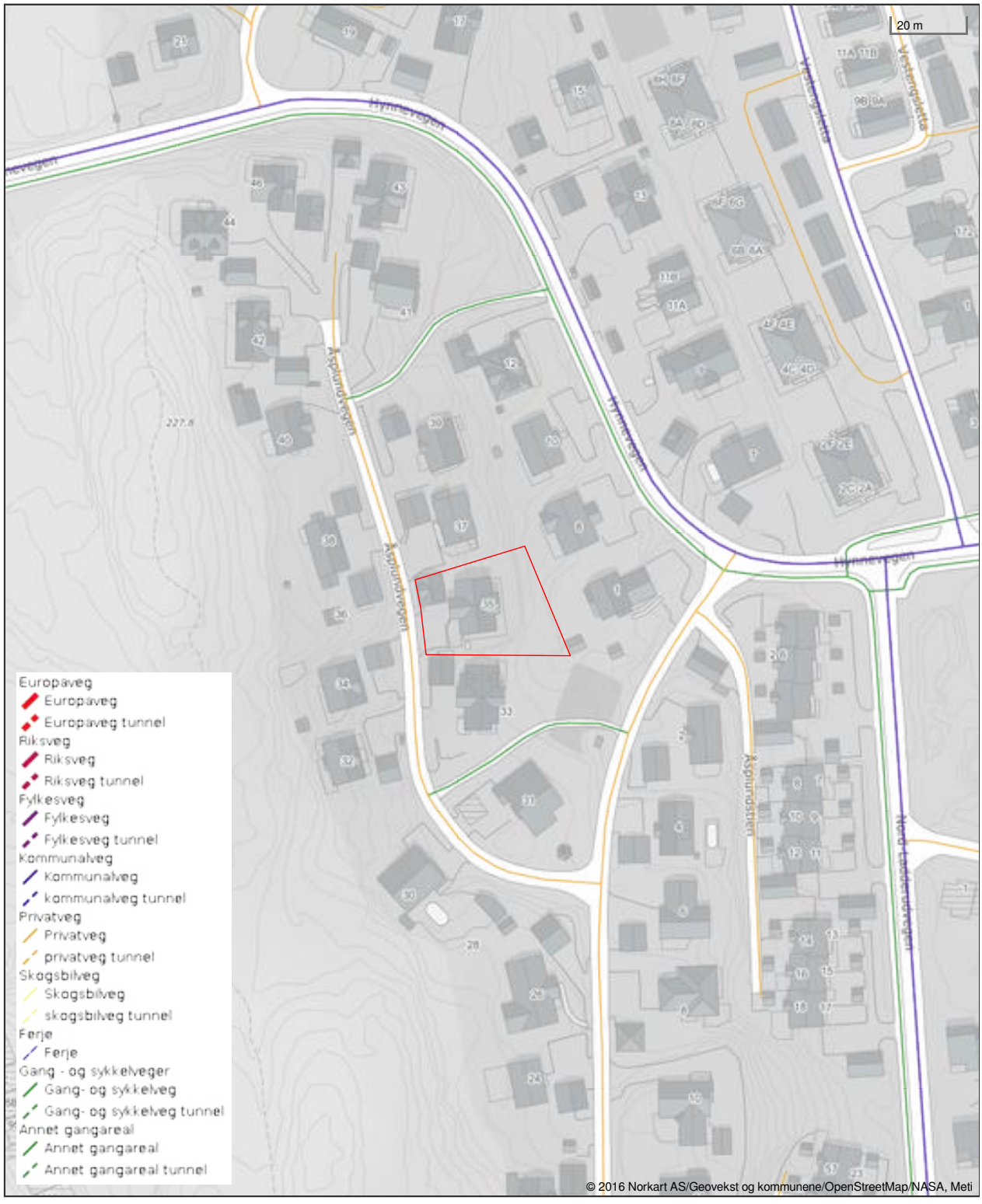
Oversiktskart for eiendom 3240 - 96/416//



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.

Utskriftsdato: 09.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 96/416//



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.

Utskriftsdato: 09.02.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsplundvegen 35, 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** 910 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** 910 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

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan

LADDERUDÅSEN NORD, RÅHOLT

- Planen er datert: 28.10.1992, rev.: 24.11.1993
- Bestemmelsene er datert: 28.10.1992, rev.: 10.10.1994
- Vedtatt av kommunestyret: 28.02.1994

Bebyggelsesplan for felt B3 og B4
- Planen er datert: 29.01.1996
- Vedtatt av bygningsrådet: 22.10.1996
- Mindre vesentlig endring vedtatt i bygningsrådet: 07.10.1997

Bebyggelsesplan for felt B2
- Planen er datert: 09.07.1999
- Vedtatt av det faste utvalg for plansaker 22.06.2000
- Mindre vesentlig endring vedtatt av teknisk sjef: 09.07.2003

Bebyggelsesplan for felt B1 og B5
- Planen er datert: 21.05.2002, sist rev.: 27.03.2003
- Vedtatt av faste utvalg for plansaker: 10.04.2003

1 GENERELT, REGULERINGSFORMAL

1.1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2. I planen er det regulert områder for følgende formål:
- byggeområder for boligbebyggelse (B1-B5)
- offentlige trafikkområder -friområde (F1)
- fellesområder for flere eiendommer/parseller:
  * felles avkjørsel/adkomstveger (FV1-FV4)
- spesialområder
  * frisiktsoner - inngår i byggeområdene og friområdet
  * friluftsområde
- fareområde
  * høgspent - inngår i byggeområdene og trafikkområdene

1.3. Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan. når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

1.4. Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

1.5. I de enkelte 'områder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, skolekapasitet mv er etablert.

1.6. Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbygg-eprogram og utbyggingsavtaler, jfr plan- og bygningslovens § 26.

1.7. Første etappe av utbyggingen utgjør inntil 40 boligenheter. Før ytterligere utbygging kan skje skal det foreligge reguleringsplan som omfatter fullkanalisert kryss med Trondheimsvegen, og gjennomføring av avkjørselssanering for søndre del av Vestenga.

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

2.1. I områdene skal det kun oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Ved bygging av mindre leiligheter tillates tomannsboliger.

2.2. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hvert enkelt av områdene før det gis tillatelse til fradeling og utbygging i områdene. Planen skal vise nødvendige interne veger, gangveger, og lekeplasser.

2.3. I alle områdene skal det i planene vises lekeplasser slik at en hver bolig. innenfor en avstand på ca 50m. har tilgang på et fellesområde på mm 100m for lek og opphold.

2.4. Tillatt utbygget areal skal ikke overstige BYA=23 % inkl garasje (jfr byggeforskriftene kap 22.1.a).

2.5. Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde = 5m og mønehøyde = 9 m over gjennomsnittelig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak.

2.6. Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet inkl. garasje.

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises plass for dobbeltgarasje samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

2.7. I bebyggelsesplanen for område B3 skal det innarbeides stiforbindelse fra veg 1 mot planlagt boligområde på gnr 95 bnr 30 nord for planområdet.

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

3.1. Områdene skal bebygges med tett/lav bebyggelse som kjedehus, atriumshus, rekkehus el. Ved svært bratt terreng (B5 og deler av 82) kan bebyggelsen terrasseres.

3.2. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hvert enkelt av områdene før det gis tillatelse til fradeling og utbygging i områdene. Planen(e) skal vise nødvendige interne veger med snuplasser. gangveger. garasjer /biloppstillingsplasser samt lekeplasser.

3.3. I alle områdene skal det i bebyggelsesplanen(e) vises lekeplasser slik at hver bolig innenfor en2 avstand på ca 50m, har tilgang på et fellesområde på min. 100m for lek og opphold.

3.4. Tillatt utbygget areal skal ikke overstige BY A=35% inkl garasje (jfr byggeforskriftene kap 22.1.a).

3.5. Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde = 5m og mønehøyde = 9m over gjennomsnittelig planert terreng. Bygningene skal ha skrå- tak. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.

3.6. Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst en i garasje.

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

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1. Trafikkområdene skalopparbeides som vist i planen med unntak av
- eventuell forlengelse av veg 1 (først aktuell ved eventuell utbygging vest for planområdet).
- gangveg langs veg 1 (skalopparbeides ved eventuell utbygging vest for planområdet).

4.2. Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 150m. Som rettstrekning regnes også kurve med radius 100m eller slakere.

5 FRIOMRÅDER

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

6 FELLESOMRÅDER

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

knyttet til adkomstvegene med pil i hht plankartet.

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

7 SPESIALOMRÅDER

7.1. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon. gjerder, murer e l med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

7.2. Frisiktsonene inngår i reguleringsformålet for tilliggende områder som vist på planen.

7.3. Friluftsområdet skal nyttes av allmennheten til friluftsliv.

8 FAREOMRÅDE

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

9 FELLESBESTEMMELSER

9.1. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, takvinkel og møneretning. Kravet gjelder også uthus, lager m v.

9.2. Gjerder over 1 m samt støttemurer over 0,5 m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av bygningsrådet.

9.3. Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker m v som etter bygningsrådets skjønn er generende for den offentlige/allmenne ferdsel (konf bl a veglovens §§ 29 og 31).

9.4. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendoms grensen mot offentlig veg, og minst 5 m fra eiendoms- grensen mot felles avkjørsel. Dersom åpningen ikke vender mot veg, kan bygningsrådet godkjenne plassering av frittliggende garasje på inntil 50 m2 med avstand minst 2 m fra eiendoms grensen mot offentlig veg og 1 m mot felles avkjørsel. Bygningen skal da ikke ha dør eller vinduså pning i vegg mot offentlig veg.

9.5. Detaljplan for tekniske anlegg veg-vann-avløp. samt detaljplan for evt. fartsdempende tiltak skal, for de enkelte områdene, være god- kjent av kommuneingeniøren før arbeidene igangsettes. Før byggetil- latelse gis skal anleggene være godkjent av kommuneingeniøren.

VEILEDNING TIL BEBYGGELSESPLANEN (B3 og B4)
I tillegg til reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen Ladderudåsen Nord gjelder følgende:

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsplundvegen 35, 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	33 429,97 kr
Eiendomsskatt	8 726,09 kr
Renovasjon	13 169,01 kr
Vann	24 381,77 kr
Sum	**79 706,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	2 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	3 774,00 kr	320,54 kr
Avfallsbeholder 360 L.	25%	1 STK	9856.00	1/1	0 %	9 856,00 kr	837,09 kr
Grunngebyr avløp	15%	2 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	4 800,01 kr	400,00 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	211 m^3	47.00	1/1	0 %	9 917,00 kr	9 917,00 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	211 m3	43.24	1/1	0 %	9 123,64 kr	9 123,64 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	421 m3	38.00	1/1	0 %	15 996,32 kr	1 333,02 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-253 m^3	47.00	1/1	0 %	-11 891,00 kr	-11 891,02 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-253 m3	43.24	1/1	0 %	-10 939,72 kr	-10 939,74 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr vann	15%	2 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	3 304,00 kr	275,33 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	25,33 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	211 m^3	34.00	1/1	0 %	7 174,00 kr	7 174,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	211 m3	31.28	1/1	0 %	6 600,08 kr	6 600,08 kr
Forskudd vanngebyr	15%	421 m3	26.00	1/1	0 %	10 946,63 kr	912,21 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-253 m3	34.00	1/1	0 %	-8 602,00 kr	-8 601,98 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-253 m3	31.28	1/1	0 %	-7 913,84 kr	-7 913,82 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	4381500 prom	1.80	1/1	0 %	7 887,00 kr	657,17 kr
					Sum	**50 336,12 kr**	**-1 771,15 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	416	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsplundvegen 35, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121922538	1288	14.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	422

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kulturminnerapport

Eiendom	3240 96/416		
Utskriftsdato	09.02.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Eidsvoll kommune
byggesak

Deres ref:
Vår ref.: 2010/1589/KNO
Dato: 17.02.2017
Saksbehandler: Knut Nordhagen

Lars Enzo Demuru
Åsplundvegen 35,
2070 Råholt.

Att. la-ede@online.no

Ferdigattest for enebolig med tilleggsdel - Gbnr 96/416 – Aspelundvegen 35, 2070 Råholt.

I medhold av plan- og bygningsloven av 1985 § 99 gis ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Kommunen har den dato mottatt din søknad om ferdigattest

Tillatelse til oppføring av enebolig med tilleggsdel ble gitt den 06.05.2010.

Endringstillatelse for flytting av bolig ble gitt den 16.06.10.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 10.05.2011 og 30.09.13.

De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk, tilfredsstiller kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 97 kapittel 3.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. 1985 § 93).

Klageadgang
Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se Plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø, før den eventuelt videresendes til fylkesmannen.

Avsenderadresse.:
Postboks 90
2081 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Dir.telefon: 66107154
Telefaks:

Bankkonto:
8601.41.88209
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

Med hilsen

Na Stephansen
Bygningssjef

Knut Nordhagen
avd. ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottaker:

JOS Bygg AS	Vognvegen 1B	2072 Dal

Interne kopimottaker:

AHJ – Arnfinn Hjell	avd. for kommunal Drift
AVA – Alexander vatnehagen	avd. for kommunal drift

Eidsvoll kommune
byggesak

Deres ref:
Vår ref.: 2014/1488/KNO
Dato: 17.02.2017
Saksbehandler: Knut Nordhagen

Lars Enzo Demuru
Åsplundvegen 35,
2070 Råholt.

Ferdigattest for enebolig - Gbnr. 96/416 - Åsplundvegen 35 A

I medhold av plan- og bygningsloven av 1985 § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for enebolig med tilleggs-leilighet i kjeller beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Kommunen har den 16.02.2017 mottatt din søknad om ferdigattest.

Tillatelse til oppføring av enebolig ble gitt den 06.05.2010.
Endringstillatelse for flytting av boligen ble gitt den 16.06.2010.
Midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket ble gitt 10.05.11, jf. tillatelse av 30.09.13.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk, tilfredsstiller kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 97 kapittel 3.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. 1985 § 93).

Klageadgang
Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø, før den eventuelt videresendes til fylkesmannen.

Avsenderadresse.:
Postboks 90
2081 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefons: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Dir.telefon: 66107154
Telefaks:

Bankkonto:
8601.41.88209
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

Med hilsen

Na Stephansen
Bygningssjef

Knut Nordhagen
avd. ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottakere:

JOS BYGG AS	Vognvegen 1B	2072	DAL	Jon Olav Sigvartsen
NANNESTAD/RÅHOLT RØRLEGGERBEDRIFT NÆSS	Nordlivegen 13B	2070	RÅHOLT	

Interne kopimottakere:
Arnfinn Hjell Kommunalteknikk

Eidsvoll kommune
byggesak

Deres ref:
Vår ref.: 2014/1488/LML
Dato: 20.01.2017
Saksbehandler: Leif Magne Lye

Lars Enzo Demuru
Åsplundvegen 35
2070 Råholt

Ferdigattest for garasje - Gbnr. 96/416 - Åsplundvegen 35

Ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket oppføring av garasje beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Kommunen har den 17.01.2017 mottatt din søknad om ferdigattest.

Tillatelse til tiltak ble gitt den 02.07.2014.

Det er bekreftet at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets og byggeproduktenes egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV).

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk, tilfredsstiller kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 10 kapittel 3.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2, 2. ledd. Gebyr for tilsyn beregnes etter kommunens gebyrregulativ, jf. pbl. § 33-1.

Avsenderadresse.:
Postboks 90
2081 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Dir.telefon:
Telefaks:

Bankkonto:
8601.41.88209
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

Klageadgang
Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø, før den eventuelt videresendes til fylkesmannen.

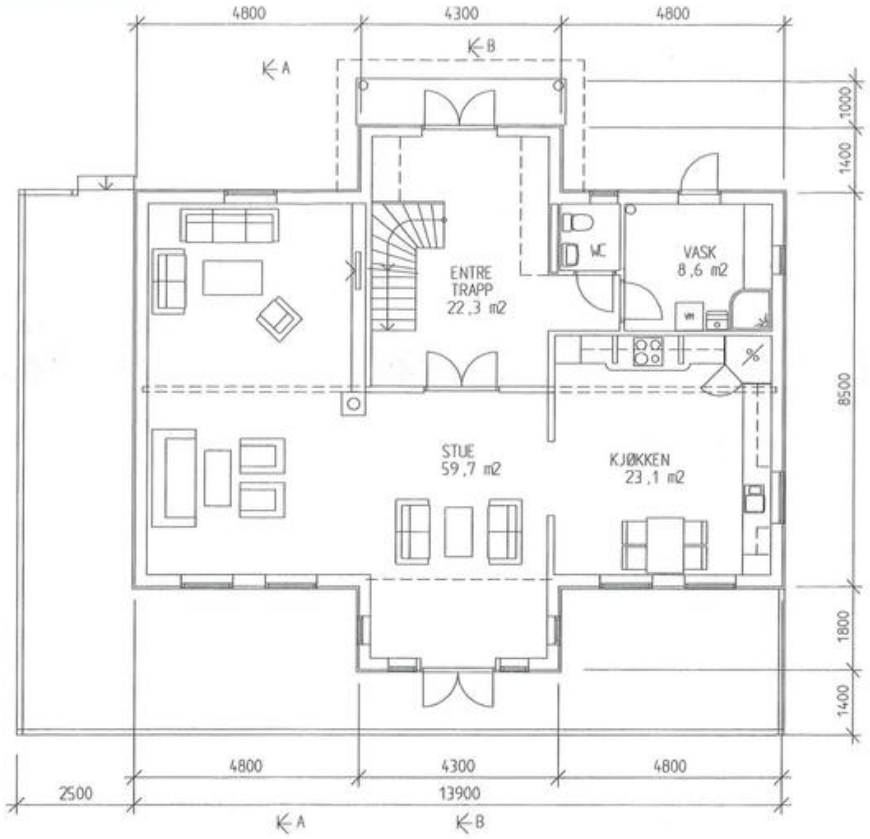
Med hilsen

Na Stephansen
Bygningssjef

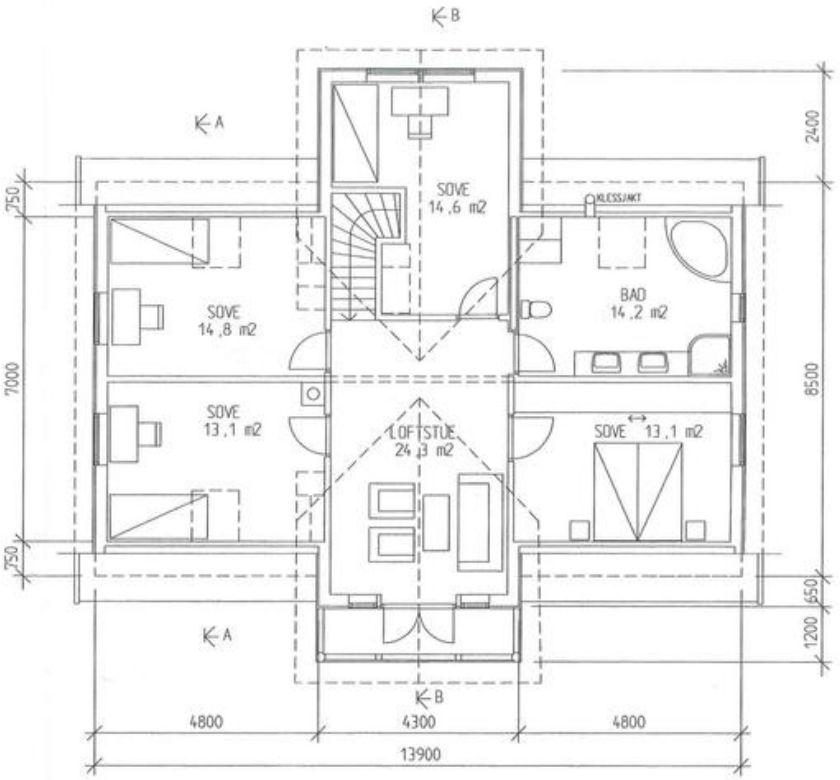
Leif Magne Lye
avd. ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

E1



BRA 119,8 m2



BRA 94,3 m2

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
B	2	TAKVINDU SOVEROM, VINDU OG DISJ BAD	FR	110310
A	4	GESIMS, ARKER/TAKVINDUER, INNREDNING, TERRASSE	FR	030310

Plan 1. og loftetasje bolig i Åspelundvegen

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
250110	Frostad	disk 1366	1:100
Filnavn		Godkjent	
demuru2			

Ing Håkon Frostad
Damv 23 2050 Jessheim
Tlf/fax 63970396 mobil 91770215

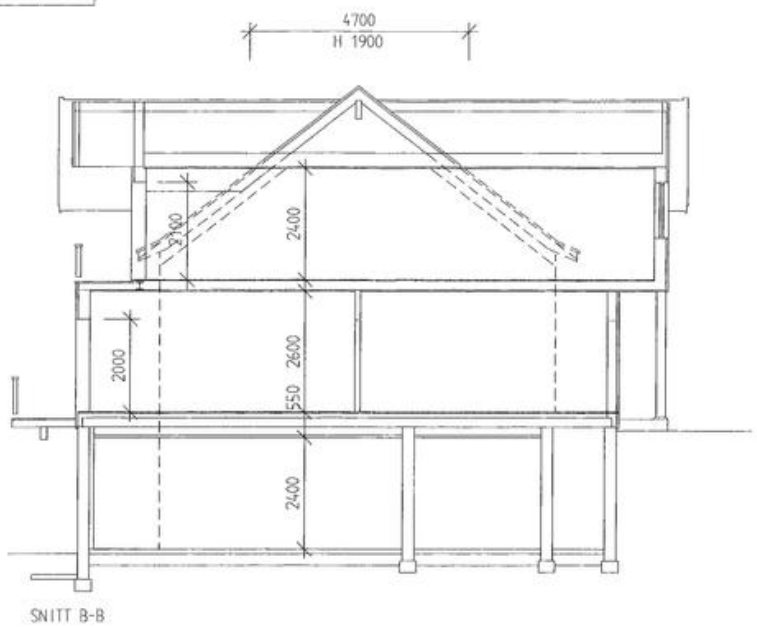
Elisabeth og Lars Demuru
Råholtveien 109 A
2070 Råholt

Erstatning for:	Erstattet av:

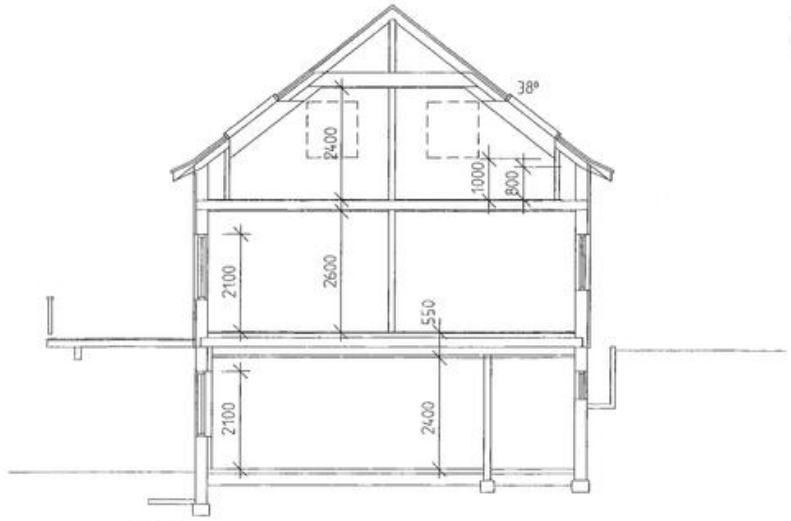
01-10-11 B

Henvisning: Index: Beregning:

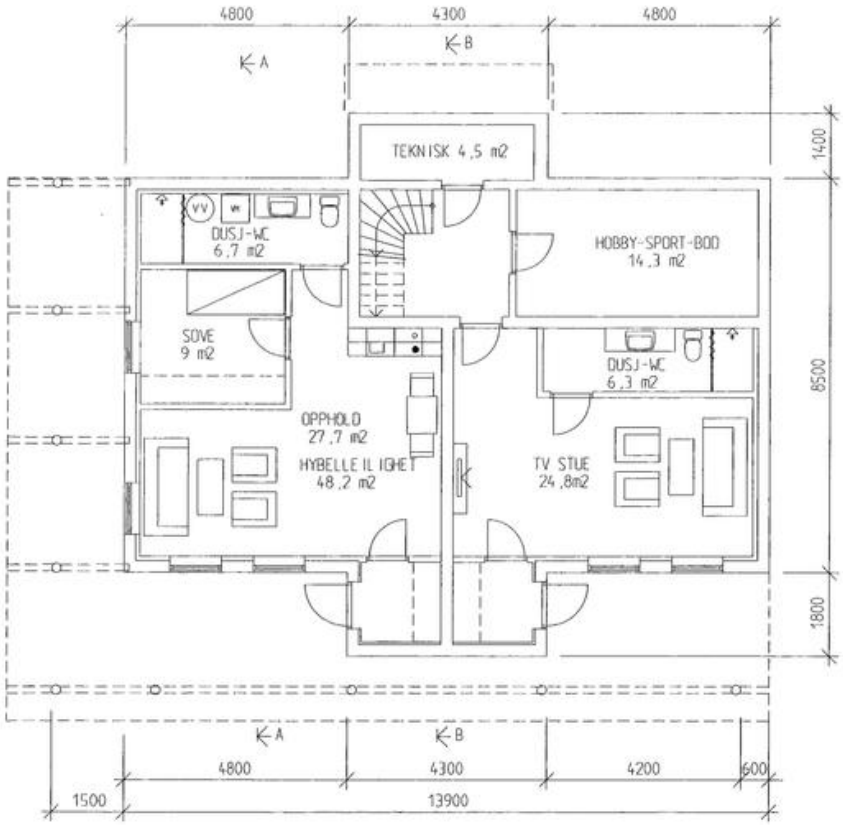
E2



SNITT B-B



SNITT A-A



BRA 116,4 m2

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
A	4	GESIMS, ARKER/TAKVINDUER, INNREDNING, TERRASSE	FR	030310

Plan kjeller og snitt bolig i Åspelundvegen

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
250110	Frostad	disk 1366	1:100
Filnavn		Godkjent	
demuru2			

Ing Håkon Frostad
Damv 23 2050 Jessheim
Tlf/fax 63970396 mobil 91770215

Elisabeth og Lars Demuru
Råholtveien 109 A
2070 Råholt

Erstatning for:	Erstattet av:

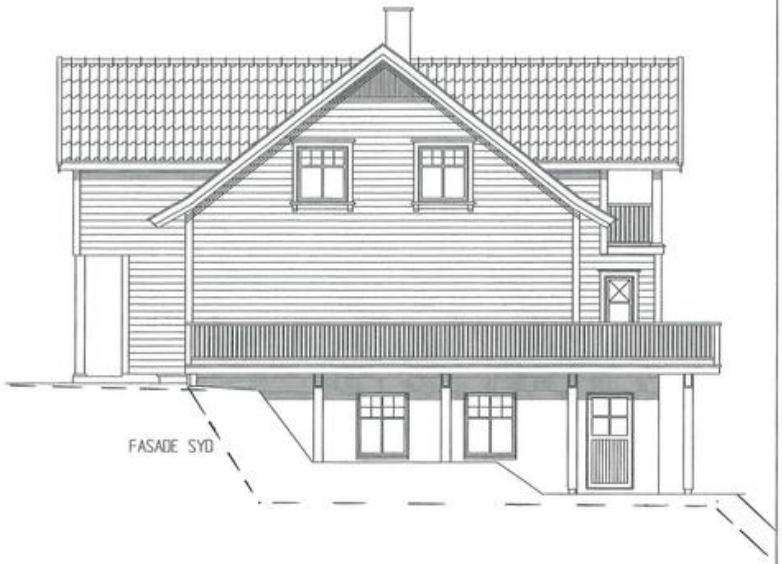
01-10-10 A

Henvisning: Index: Beregning:

E3



FASADE ØST



FASADE SYD

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
B	1	TAKVINDU	FR	110310
A	4	GESIMS, ARKER/TAKVINDUER, INNREDNING, TERRASSE	FR	030310

Fasade øst og syd bolig i Åspelundvegen

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
250110	Frostad	disk 1366	1:100
Filnavn		Godkjent	
demuru2			

Ing Håkon Frostad
Damv 23 2050 Jessheim
Tlf/fax 63970396 mobil 91770215

Erstatning for: | Erstattet av:

Elisabeth og Lars Demuru
Råholtveien 109 A
2070 Råholt

01-10-20 B

Henvisning: Index: | Beregning:

E4



FASADE VEST



FASADE NORD

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
B	1	VINDU BAD	FR	110310
A	4	GESIMS, ARKER/TAKVINDUER, INNREDNING, TERRASSE	FR	030310

Fasade vest og nord bolig i Åspelundvegen

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
250110	Frostad	disk 1366	1:100
Filnavn		Godkjent	
demuru2			

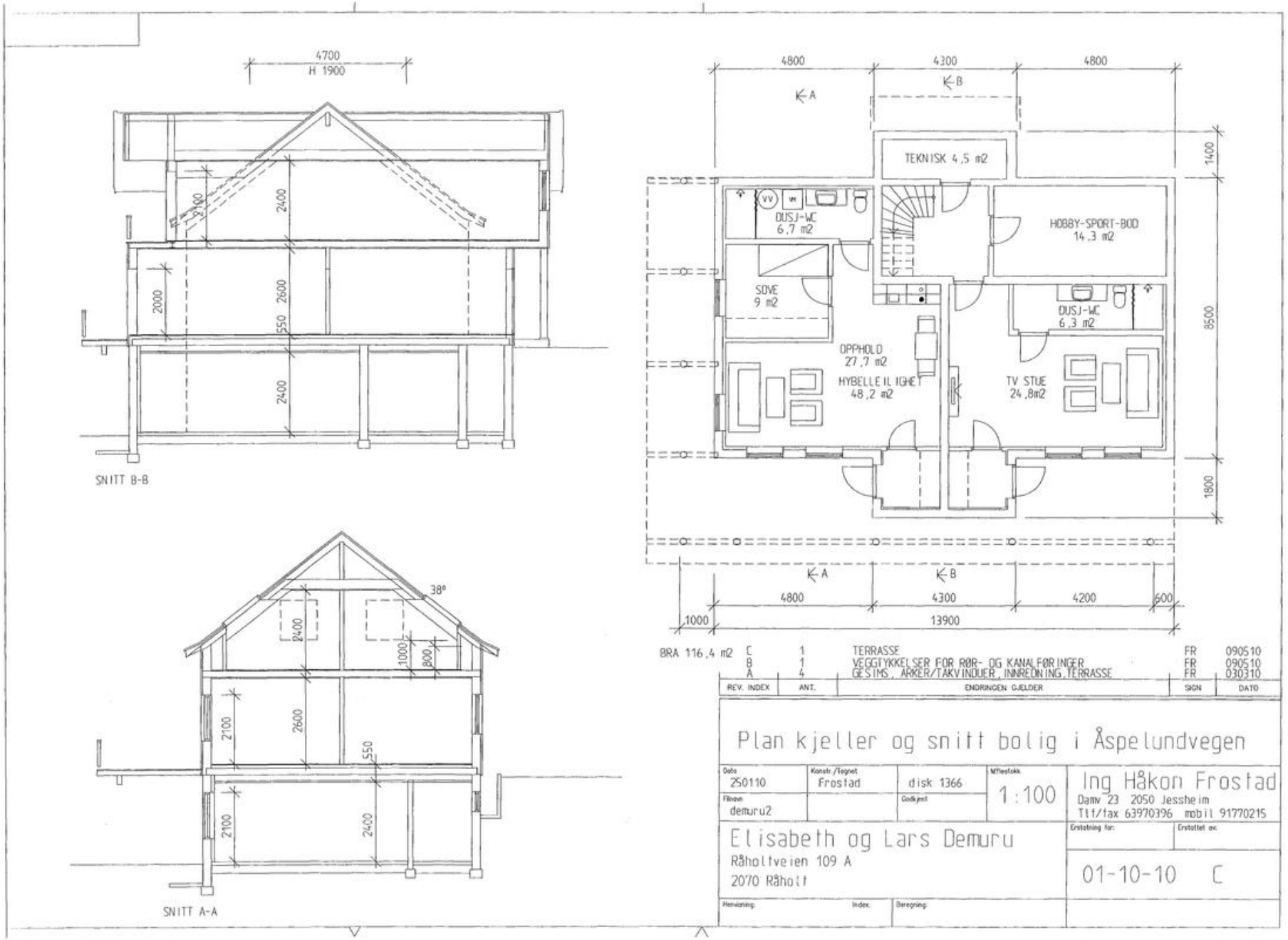
Ing Håkon Frostad
Damv 23 2050 Jessheim
Tlf/fax 63970396 mobil 91770215

Elisabeth og Lars Demuru
Råholtveien 109 A
2070 Råholt

Erstatning for:	Erstattet av:

01-10-21 B

Henvisning	Index:	Beregning



BRA 116,4 m2

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
C	1	TERRASSE	FR	090510
B	1	VEGGTYKKELSER FOR RØR- OG KANALFØRINGER	FR	090510
A	4	GESIMS, ARKER/TAKVINDUER, INNREDNING, TERRASSE	FR	030310

Plan kjeller og snitt bolig i Åspelundvegen

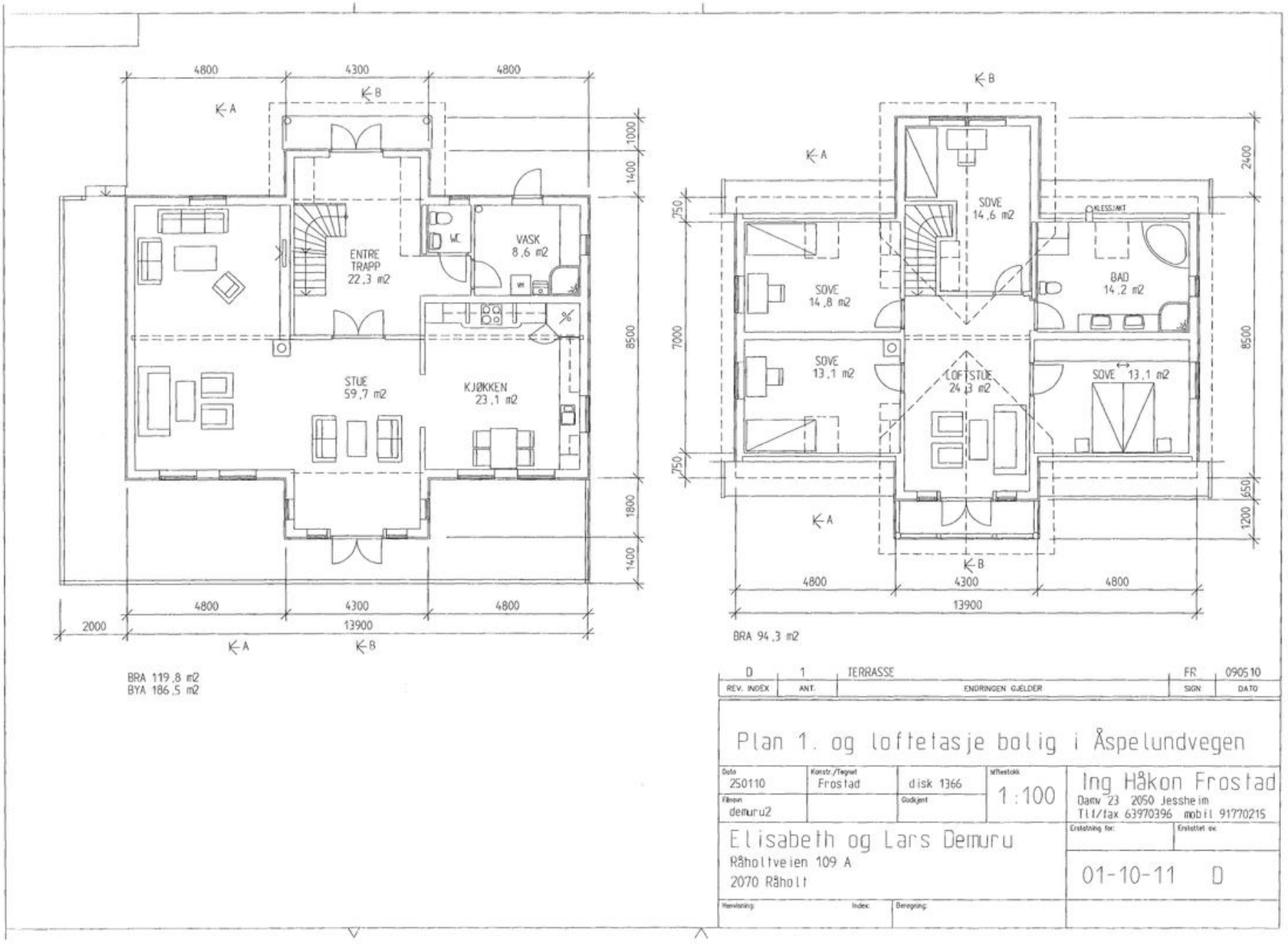
Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
250110	Frostad	disk 1366	1:100
Filnavn		Godkjent	
demuru2			

Ing Håkon Frostad
Damv 23 2050 Jessheim
Tlf/fax 63970396 mobil 91770215

Elisabeth og Lars Demuru
Råholtveien 109 A
2070 Råholt

Erstatning for:	Erstattet av:
01-10-10 C	

Henvisning:	Index:	Beregning:


4800
4300
4800
A
B
1000
1400
8500
1800
1400
ENTRE
TRAPP
22,3 m2
WC
VASK
8,6 m2
STUE
59,7 m2
KJØKKEN
23,1 m2
2000
13900
BRA 119,8 m2
BYA 186,5 m2
SOVE
14,6 m2
KLESSKAP
SOVE
14,8 m2
BAD
14,2 m2
SOVE
13,1 m2
LOFTSTUE
24,3 m2
SOVE 13,1 m2
2400
7000
750
650
1200
13900
BRA 94,3 m2
D
1
TERRASSE
FR
090510
REV. INDEX
ANT.
ENDRINGEN GJELDER
SIGN
DATO
Plan 1. og loftetasje bolig i Åspelundvegen
Dato
250110
Konstr./Tegnet
Frostad
disk 1366
M/Restokk
1:100
Filnavn
demuru2
Godkjent
Ing Håkon Frostad
Daam 23 2050 Jessheim
Tlf/fax 63970396 mobil 91770215
Elisabeth og Lars Demuru
Råholtveien 109 A
2070 Råholt
Erstatning for:
Erstattet av:
01-10-11 D
Henvisning:
Index:
Beregning:



FASADE ØST



FASADE SYD

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
C	1	TERRASSE	FR	280510
B	1	TAKVINDU	FR	110310
A	4	GESIMS, ARKER/TAKVINDUER, INNREDNING, TERRASSE	FR	030310

Fasade øst og syd bolig i Åspelundvegen

Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
250110	Frostad	disk 1366	1:100
Filnavn		Godkjent	
demuru2			

Ing Håkon Frostad
Damv 23 2050 Jessheim
Tlf/fax 63970396 mobil 91770215

Elisabeth og Lars Demuru
Råholtveien 109 A
2070 Råholt

Erstatning for:	Erstattet av:
01-10-20 C	

Henvisning:	Index:	Beregning:



FASADE VEST



FASADE NORD

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
C	1	TERRASSE	FR	280510
B	1	VINDU BAD	FR	110310
A	4	GESIMS, ARKER/TAKVINDUER, INNREDNING, TERRASSE	FR	030310

Fasade vest og nord bolig i Åspelundvegen

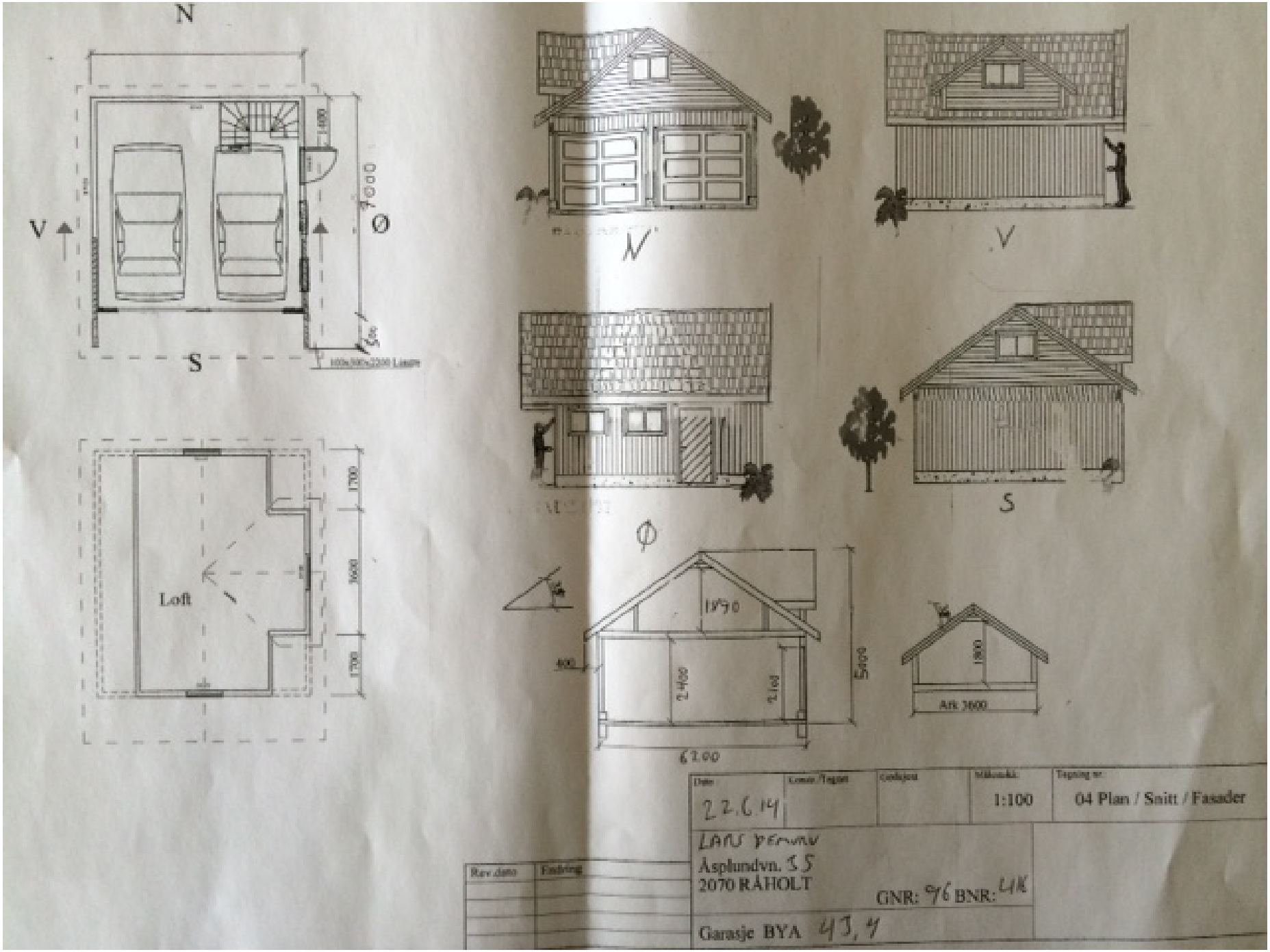
Dato	Konstr./Tegnet		M/Restokk
250110	Frostad	disk 1366	1:100
Filnavn		Godkjent	
demuru2			

Ing Håkon Frostad
Damv 23 2050 Jessheim
Tlf/fax 63970396 mobil 91770215

Elisabeth og Lars Demuru
Råholtveien 109 A
2070 Råholt

Erstatning for:	Erstattet av:
01-10-21 C	

Hemlaning	Index	Beregning



Dato	Tegnet/Tegnet	Godkjent	Målestokk	Tegning nr
22.6.14			1:100	04 Plan / Snitt / Fasader

LARS PERSHV
Åsplundvn. 35
2070 RÅHOLT

GNR: 96 BNR: 418

Garasje BYA 43,4

Rev.dato	Endring

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Lars Demuru	
Adresse:	
Åsplundvegen 35	
Postnummer: 2070	Poststed: Råholt
Fødselsnr./Org.nr. 050773[redacted]	Ref.nr.

Doknr: 533489 Tinglyst: 27.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Emil Anfinnes	110678[redacted]
Heidi Svee	310888[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0237	Eidsvoll	96	415		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

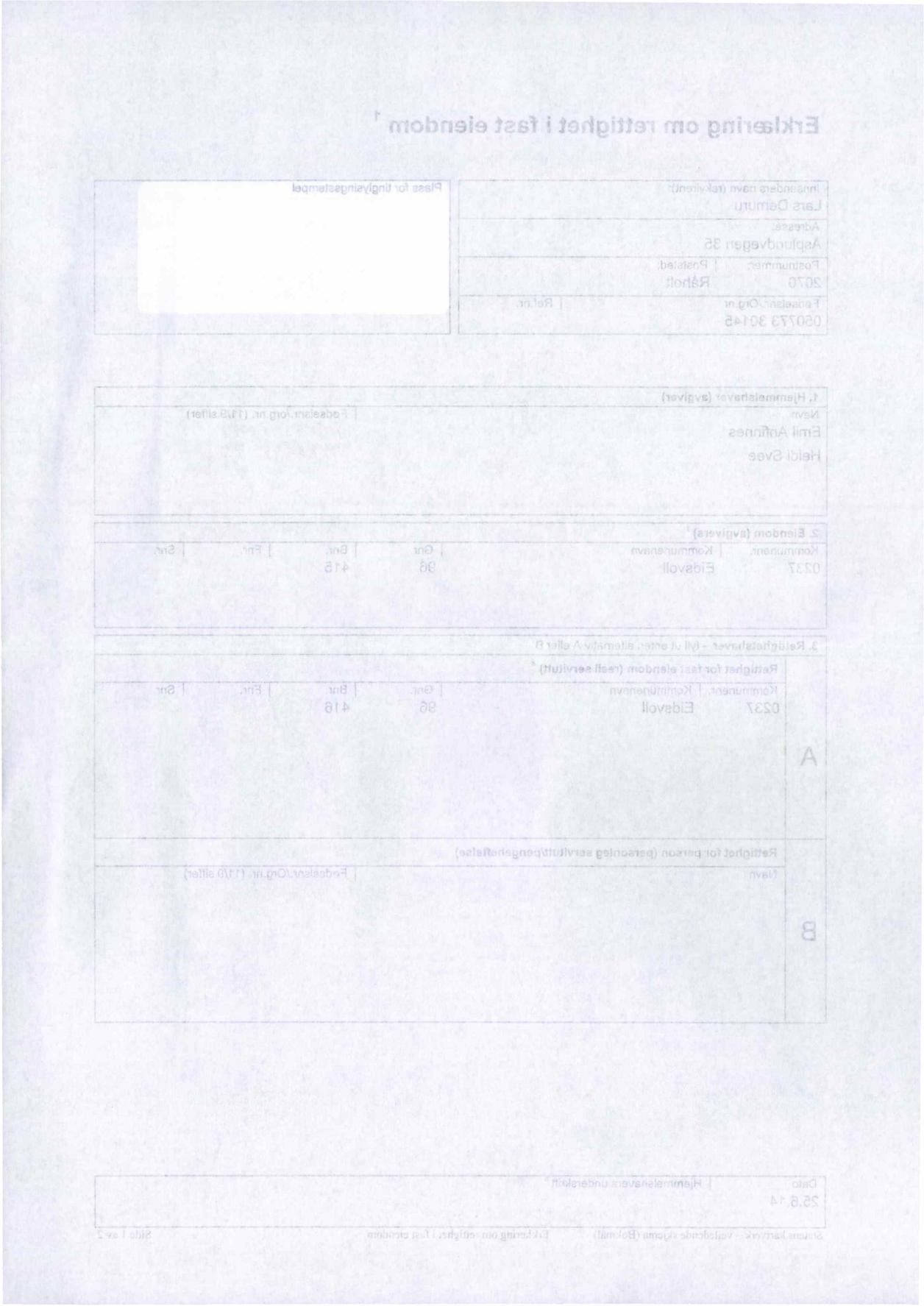
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0237	Eidsvoll	96	416		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
25.6.14	Emil Anfinnes Heidi Svee



4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Garasjens grunnmur på Gnr. 96 Bnr. 416 er oppført i nordre grense. En konsekvens av dette er at takutstikk på deler av garasjens nordre gavlvegg går inn på eiendom Gnr. 96 Bnr. 415. Vi erklærer at det foreligger samtykke til dette ved denne tinglysning, samt at vedlikehold av garasjen kan foretas fra vår eiendom.

En viser til vedlagte kartutsnitt. Rød strek rundt garasjen er markering av takutstikk som på nordre gavlvegg er ca. 40 cm.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Råholt 25.6.14	Emil Johnsen Heidi Sveen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Emil Johnsen Heidi Sveen

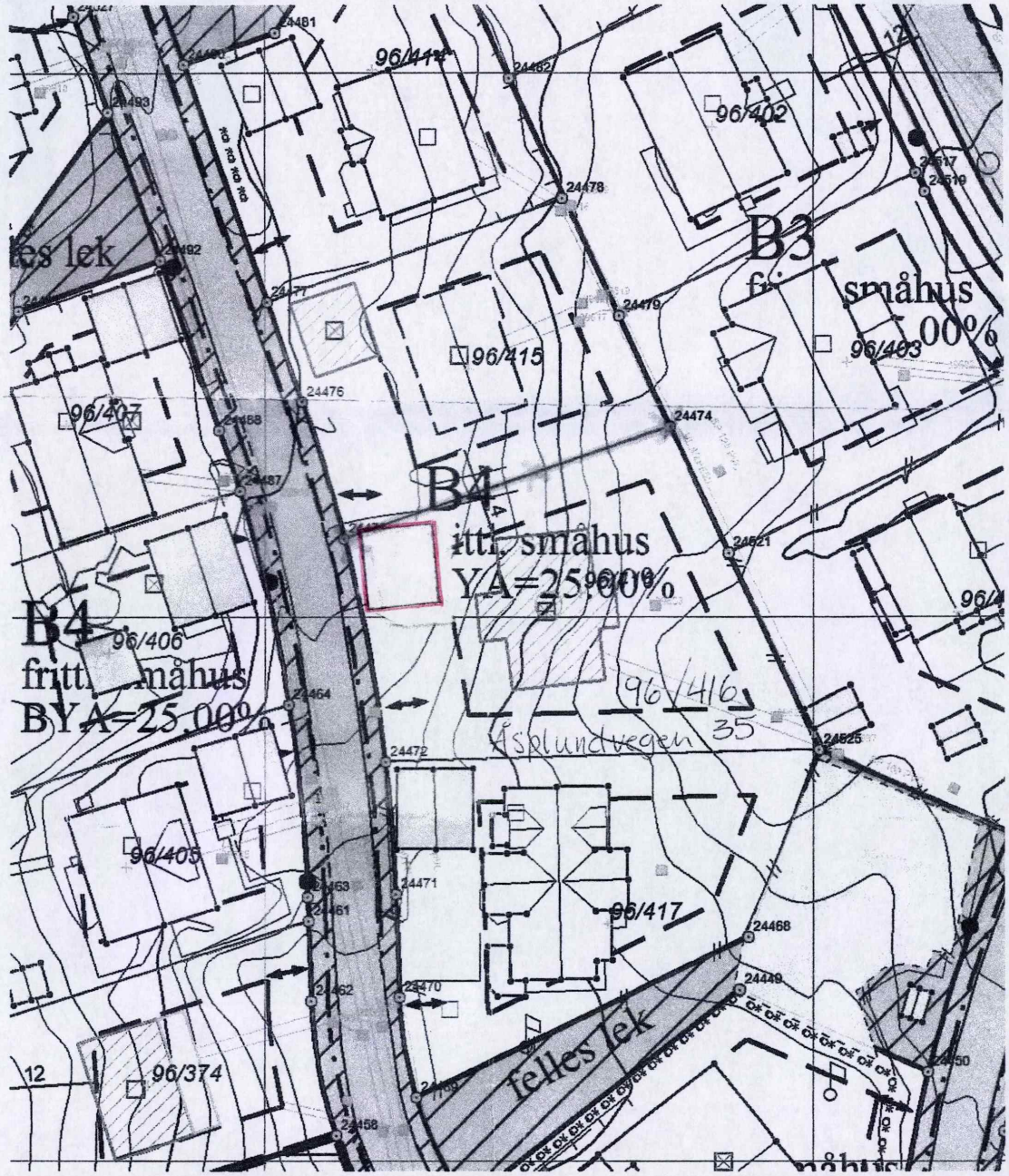
AREAL:

Målestokk: 1:500
Ekv.distanse

TEGNFORKLARING

Eiendomsgrense høy nøyaktighet
Eiendomsgrense middels nøyaktighet
Eiendomsgrense lav nøyaktighet
Midlertidig forretning, eiendomsgrense
Vannledning
Spillvann
Overvann
Gjerde
Høyspent ledning
Planomriss regulering
Byggegrense
Senterlinje reg.veg
PBL Godkjent tiltak
PBL Godkjent tiltak
Fornminne
Høyspent mast
Septiktank
Lysstolpe
Kum
Ubestemt tre

Kommunen er ikke ansvarlig for kartets unøyaktighet og ufullstendighet

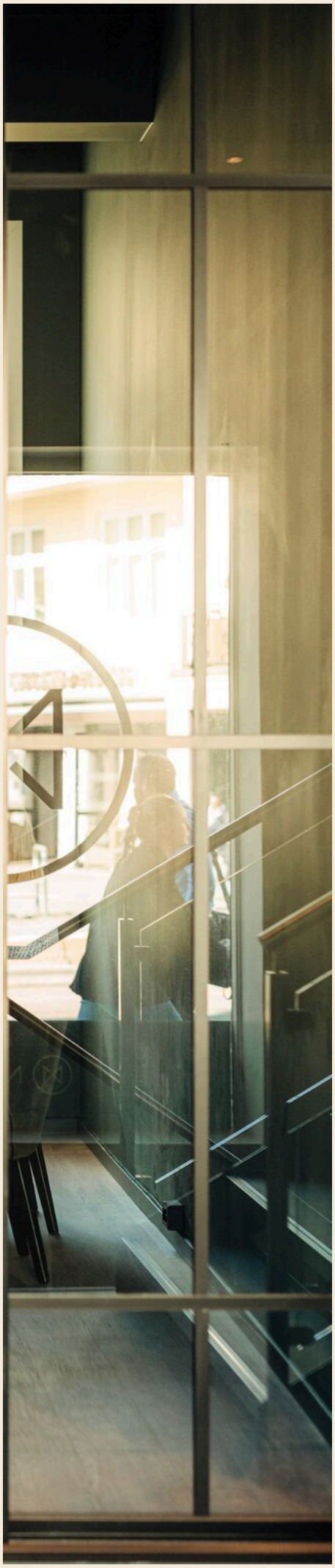


Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

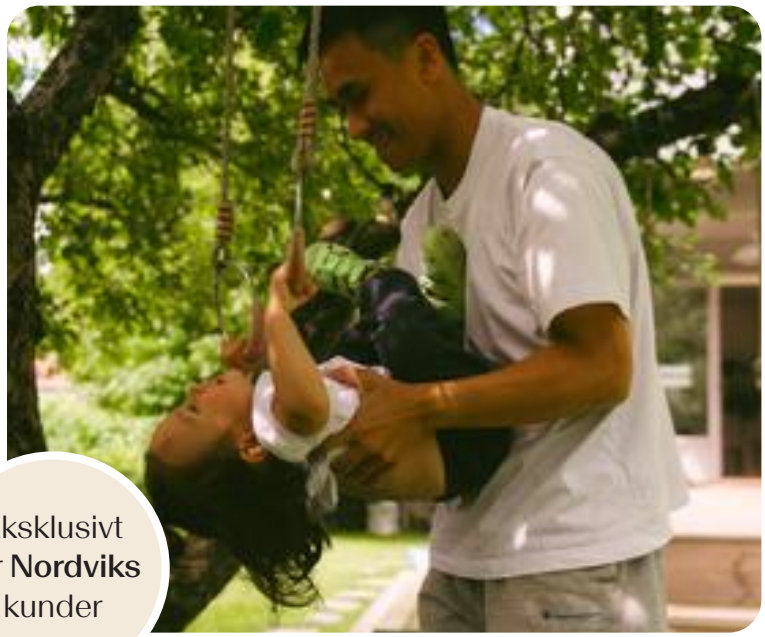


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0069/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsplundvegen 35 2070 RÅHOLT
Matrikkel: Gnr 96, bnr 416 (ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905