

Lysakervegen 6

RÅHOLT

notar



Prisantydning Kr. 7 250 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 222/328 kvm
Megler William Helder Tlf 477 51 266

NOTAR.NO

notar



Lysakervegen 6

**Innholdsrik enebolig med utleiedel og flott tomt
på 1096,3 kvm | Solrike uteplasser |
Dobbelgarasje |**

Adresse	Lysakervegen 6 2070 RÅHOLT
Prisantydning	Kr 7 250 000,-
Omkostninger	Kr 200 240,-
Totalpris	Kr 7 450 240,-
BRA-i/BRA Total	222/328 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2000
Soverom	4

William Helder v/ Notar Romerike har gleden av å presentere en innholdsrik enebolig med utleiedel og en flott og velstelt tomt på hele 1 096,3 kvm. Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, hekker og beplantning som skaper en grønn og innbydende ramme rundt boligen.

Boligen har utleiedel (Sokkelleilighet) i underetasjen på ca. 55 kvm. Sokkelleiligheten ble pusset opp i 2022 med nytt kjøkken, nye gulv samt oppgraderte vegger og himlinger, og fremstår som lys og moderne. Her ble også badet fornyet i 2012.

Eiendommen har dobbel garasje og fine uteområder, og i tillegg har eiendommen to praktiske utvendige boder med et samlet areal på 12 kvm som gir god plass til lagring.

Velkommen til visning!

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



William Helder

Eiendomsmegler / Partner
477 51 266 / william@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	24
Nøkkelinformasjon	25
Plantegning	40
Vedlegg	44
Budgivning	118

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





































Badet ble fornyet i 2012 og fremstår lyst og funksjonelt med flislagte vegger og flislagt gulv med behagelige elektriske varmekabler. Det er opplegg for vaskemaskin.



Soverommet har en god størrelse og fremstår som lyst og innbydende. Rommet har plass til dobbeltseng, garderobe og annen ønsket møblering.



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har fin beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Eidsvoll med kort vei til alle fasiliteter.

Boligen har en sentralt og ettertraktet beliggenhet med gangavstand til barneskole og ungdomsskole. Det er svært kort avstand til Råholt sentrum, med alle fasiliteter og offentlig kommunikasjon. Det er kun 1,5 km med gange til togstasjonen. Toget har avgang 2 ganger i timen til Gardermoen og Oslo S, med hhv. 5 og 30 minutters reisetid. Perfekt for pendlere! Buss til Jessheim har avgang hvert 15. minutt. Det er også kort avstand til rekreasjonsområder/turterreng både sommer og vinter.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000, Coop Extra, Kiwi og Spar med post i butikk. Ønsker du flere servicetilbud så ligger boligen nær Eidsvoll AMFI som åpnet våren 2014. Amfi senteret tilbyr klesbutikker, skobutikker, apotek, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, kafe/bakeri med mer. På Råholt finner man også flere butikker som Power, Bilxtra, Europris mv. Det er også kort vei til Jessheim som har alt av bymessige fasiliteter!

Det er flere barnehager, barneskoler samt en ungdomsskole i området. Bønsmoen barneskole ligger 1,6 km unna boligen. Det er nærhet til flere barnehager. Råholt ungdomsskole ligger ca 950 meter gange fra boligen. I tillegg har du Steinerskolen i Eidsvoll med skoletrinn fra 1 - 10 klasse. Av videregående skoler er de nærmeste Eidsvoll, Nannestad og Jessheim videregående skole.

Det er gode turområder og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Hurdalssjøen byr på en idyllisk småbåthavn som er perfekt for båtliv, fiske og bading det ideelle stedet å tilbringe varme sommerdager. Eidsvoll Verk har flotte skiløyper, inkludert en lysløype for kveldsturer, samt turløyper som tar deg opp til vakre utsiktspunkter som Mistberget.

Sundet er kommunesenteret i Eidsvoll, og det ligger ca. 10 minutter kjøring. Her har du blant annet butikker, vinmonopol, restauranter og kommuneadministrasjon, Sundet legesenter, Eidsvoll bibliotek, Rådhus. Her er også barnehage, barneskole, ungdomsskole, skole, videregående skole.

ADKOMST



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lysakervegen 6, 2070 RÅHOLT

OPPDRAGSNUMMER

23-0101/26

SELGER

Eirik Brekke

Tone Mette Brekke

MATRIKKEL

Gårdsnummer 96, bruksnummer 277, , ideell andel 1/1.
i Eidsvoll kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025:

Årsforbruk i hoveddel: 14801 kWh

Årsforbruk i sokkel-utleiedel: 8347 kWh

Selger har avtale om Norgespris på strøm både i hoveddel og i sokkelleilighet.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 1.096 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 1096,3 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.08.2026. utført av Kåre Olav Ramstad.

BYGGEÅR

2000

BYGGEMÅTE

Enebolig med saltak tekket med betongtakstein. Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.

Bygningen har støpt plate som fundament på en byggegrunn av løsmasser.

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker.

Eiendommen har grunnmursbeskyttelse og tomten er opparbeidet med grusmasser. Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast og tilknyttet det offentlige nettet via private stikkledninger.

Ytterveggene er oppført som en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater.

Takrenner og nedløp er av metall, mens vindskier og toppbord er i treverk.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner i kjeller er av betong. Etasjeskiller i første og andre etasje er utført som trebjelkelag.

Boligen har ytterdører i tre med 2-lags isolerglass, samt malte balkongdører. Vinduene er i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Eiendommen har en veranda med utgang fra stuen i andre etasje, samt terrasser på terreng som er understøttet av bjelker eller pilarer.

Eiendommen inkluderer en frittstående garasje med saltak tekket med steinbelagte stålplater. Ytterveggene er i bindingsverk med liggende bordkledning, og det er et støpt betongdekke. Det er også en bod med saltak tekket med pappshingel og yttervegger i en enkel trekonstruksjon.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: • Det er påvist mose på takstein.

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner – 1

Avvik: • Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i kjøkken.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner – 2

Avvik: • Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue og 1 stk. soverom.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad – Overflater gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad – Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.
(I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom - Overflater, vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom - Overflater gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.
(I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: • Det er påvist svertesopp.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Overflater gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Er det påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad?

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 1

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekk i utstikkermur ved siden av trapp til kjeller.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1999.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: 1. Slettvoll Fargerike 2. B&O Forberg 3. Egeninnsats 4. Akershus mur.

Beskrivelse: 1. Gulv på vaskerom 2012 av Slettvoll Fargerike. 2. Montering av kran på vaskerom 2012. Montering av toaletter 2012 av B & O Forberg. 3. Membran på bad ble lagt som egeninnsats under bygging med veiledning og kontroll av fagansvarlig 1999. 4. Flislegging av bad 2012 av murerfirma. Det ble lagt flis på flis fordi det ikke hadde vært noen lekkasjer eller problemer. Sluk ble kontrollert, men de kunne ikke gi dokumentasjon på membran da de ikke utførte arbeid her.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: B&O Forberg.

Beskrivelse: Montering av tilbakeslagsventil 2025.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er sprekk i utstikkermur ved siden av trapp til kjeller.

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

Ja.

Beskrivelse: Det har vært mus i bjelkelaget 2025. Forsikringsselskapet sende spesialist og mulige åpninger ble sperret. Det har ikke vært mus i huset etter dette. Musene ble tatt i felle før tetting.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Sigvartsen elektro.

Beskrivelse: Etter EL kontroll i 2021 ble følgende gjort: - skiftet ledninger i varmtvannsbeholder - festet jordingskabel til en kontakt i kjeller - sikret kabler mellom hus og garasje.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Obligatorisk kontroll 2021.

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

Ja

Beskrivelse: Montert i garasje av Sigvartsen elektro.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: 1. Carl Øistein Grue 2. ufaglært/egeninnsats

Beskrivelse: 1.Oppsett av vindfang og terrasse 2001. Skifte av 3 vinduer 2023, av byggmester Carl Øistein Grue. 2. Utført av ufaglært og med egeninnsats: Garasjen ble bygd i 2009. Terrassen ble utvidet i 2010. Bytte av ytterdører 2018.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet på 55 kvadratmeter. Godkjent byggesøknad fra Eidsvoll kommune 1999.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Ferdigattest fra Eidsvoll kommune.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Bygd på vindfang i 2001 av byggmester Carl Øystein Grue.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Ikke søknadspliktig pga størrelse.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Det er en kommunal kum som er merket, på eiendommen.

21. Er det foretatt radonmåling?

Nei.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei

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

Nei.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Privat vei inn til eiendommen. Snømåking gjennomføres av naboer og betales av alle som bor i veien.

Tilleggscommentar fra selger:

Sokkelleiligheten ble pusset opp i 2022 med nytt kjøkken, gulv, tak og vegger. Badet ble fornyet i 2012. Sprosser på enkelte vinduer bør vurderes å byttes ut.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Granhaugåsen (plan-ID 023710500). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse.. 17.03.1997

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel for 2021-2031, ikraftttredelse 13.04.2021. Et delareal på 1 096 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

I henhold til reguleringsplanen berøres eiendommens område (B7) av et fareområde for høyspent, hvor det er bestemt at eksisterende høyspentlinje skal erstattes med kabel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Det er installert luft-til-luft varmpumpe fra 2023 og elementpipe med peis med innsats og peisovn.

I stuen er det peisovn med kleberstein på sider og topp. Det er i tillegg varmekabler i gang og hall, samt varmemølle i gulv på kjøkken og spisestue. I leiligheten i kjeller er det varmekabler på bad, stue og kjøkken. Alt unntatt soverommet i kjeller.

Det er 2 stk. ca. 200 liters varmtvannstanker fra 1999.

Det er balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internett leveres av Viken fiber.

Boligen er tilkoblet Sector Alarm og kan overføres til ny eier.

PARKERINGSFORHOLD

Parkeringen er svært god med dobbelgarasje og en romslig gårdsplass som gir plass til flere biler.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

BEBYGGELSE

Området består av småhusbebyggelser.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig, datert 21.08.2026.

Det foreligger godkjent byggesøknad – «Søknad om tillatelse til tiltak / søknad om enkle tiltak» etter datidens plan- og bygningslov, datert 26.04.1999.

Det foreligger bygningsanmeldelse for «oppføring av garasje», datert 23.10.2008.

Meglers redegjørelse: Boligen ble byggesøkt og godkjent 26.04.1999. Byggeherre sendte ikke inn søknad om midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest etter at bygget var ferdig oppført. Hjemmelshaver måtte som følge av dette søke om ferdigattest i August 2026. Eidsvoll kommune fattet vedtak om ferdigattest 21.08.26, uten anmerkninger.

Eidsvoll kommune sin byggesaksavdeling bekrefter i epost pr.24.08.26 at det i henhold til tegninger og byggesøknad er en egen boenhet i kjeller og en fordelt over 1- og 2.etasje.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligen, som stemmer overens med dagens bruk.

Ferdigattest, byggesøknad og godkjente tegninger ligger som vedlegg i salgsoppgave.

RADONMÅLING

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

INNHold

1.etasje: Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom.

2.etasje: Gang/trapp, stue, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3.

Kjeller: Vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom.

Bodene gir rikelig med oppbevaringsplass til hagemøbler, sykler, sportsutstyr, redskaper og annet sesongutstyr, og bidrar til en ryddig og funksjonell uteplass.

STANDARD

VINDFANG/HALL M/TRAPP

Du ønskes velkommen inn i et innbydende vindfang med videre adkomst til en stor hall som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Vindfang og hall har et praktisk flislagt gulv som gir et slitesterkt og vedlikeholdsvennlig underlag. Vindfang og hall har praktisk flislagt gulv – et slitesterkt og vedlikeholdsvennlig valg. Varmekabler i gulvet sørger for behagelig komfort. Hallen har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samtidig som den åpne løsningen gir en luftig romfølelse.

STUE/SPISESTUE

Boligen har en lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Stuen er utstyrt med en moderne peisovn som gir både lun varme og et hyggelig samlingspunkt på kjølige dager, i tillegg til varmepumpe som sørger for energieffektiv oppvarming og et behagelig inneklima året rundt.

Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig terrasse med trapp ned til den store, skjermede hagen. Her får du en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, med gode solforhold og god plass til både utemøbler, grill og sosiale sammenkomster. Tomten er pent opparbeidet og har en skjermet karakter med frodig vegetasjon som bidrar til et privat og trivelig utemiljø.

Mellom kjøkkenet og stuen ligger en romslig og innbydende spisestue som binder oppholdsrommene naturlig sammen. Her er det god plass til et stort spisebord, noe som gjør rommet velegnet for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Spisestuen har en stemningsfull peis som bidrar med både varme og en lun atmosfære, mens varmemølle i gulvet sørger for behagelig komfort.

STUE (2.etasje)

I andre etasje finner du en lys stue med mange gode innredningsmuligheter. Rommet har en luftig atmosfære med skråtak og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både TV-stue, lesestol eller et ekstra oppholdsrom etter behov.

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong, hvor du kan nyte rolige stunder med utsikt over hagen og nærområdet. Balkongen har god plass til utemøbler og fungerer som en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

KJØKKEN (1.etasje)

Kjøkkenet er romslig og innbydende med god skap- og benkeplass, samt naturlig plass til en spisegruppe i tilknytning. Innredningen har profilerte fronter, laminat benkeplate og glassmontert benkerygg i en tidløs utførelse. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Varmemølle i gulvet bidrar til behagelig komfort. Gode vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og hyggelig atmosfære. Kjøkkenet har en praktisk planløsning med god arbeidsflyt og ligger i åpen forbindelse med spisestuen, noe som gjør rommet til et naturlig samlingspunkt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.

KJØKKEN/STUE (Kjeller)

Lys og hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning som gir en luftig og sosial planløsning. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet har en praktisk og funksjonell utforming med glatte fronter og laminat benkeplate som gir et moderne og tidløst uttrykk. Innredningen byr på godt med skap- og benkeplass, og det er opplegg for frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel og mikrobølgeovn. For økt sikkerhet er kjøkkenet utstyrt med komfyrvakt, og kjøkkenventilatoren har kullfilter. Varmekabler i gulvet i stue- og kjøkkendelen bidrar til behagelig komfort.

BAD/WC/VASKEROM

BAD/VASKEROM (1.etasje)

Vaskerommet er praktisk innredet med god benkeplass, innredning med nedfelt servant, overskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har vindu som slipper inn godt med dagslys og bidrar til naturlig ventilasjon. Gulvet har slitesterkt vinylbelegg med elektriske varmekabler. Dette gir et funksjonelt og lettstelt vaskerom med gode oppbevarings- og arbeidsmuligheter. Fra vaskerommet er det utgang til en terrasse som gir et praktisk og skjermet uteområde.

TOALETTROM (1.etasje)

Toalettrommet er praktisk innredet med belegg på gulv og vegger med tapet, noe som gir et lyst og lettstelt uttrykk. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap og vegghengt toalett.

BAD (2.etasje)

Badet er romslig og innbydende med flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet er utført med påstrykningsmembran på vegger og gulv. Badet er utstyrt med en stilfull baderomsinnredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett, frittstående badekar og en romslig dusjsone med dusjvegger i glass.

BAD (Kjeller)

Badet fremstår lyst og funksjonelt med flislagte vegger og flislagt gulv med behagelige elektriske varmekabler. Våtrommet er utført med skjult, vanntett sjikt i form av påstrykningsmembran på vegger og gulv. Innredningen består av en moderne baderomsinnredning med nedfelt servant og speilskap med belysning, vegghengt toalett samt dusjhjørne med buede dusjvegger i glass. I tillegg er det praktisk opplegg for vaskemaskin, noe som gjør rommet både funksjonelt og arealeffektivt. Badet har en lys og tidløs utførelse som gir et innbydende helhetsinntrykk.

SOVEROM/GARDEROBE

Boligen har tre soverom i andre etasje og ett soverom i underetasjen.

Hovedsoverommet er romslig og lyst, med god plass til dobbeltseng og øvrig møblering. Rommet har et rolig uttrykk med skråtak og vindusflater som gir godt med naturlig lys og en luftig atmosfære. Fra soverommet er det skyvedør inn til et praktisk walk-in closet med vindu. Garderoberoommet har gode oppbevaringsmuligheter med plass til både klær, sko og annet tilbehør, samtidig som vinduet sørger for naturlig lys og god romfølelse.

De to andre soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, garderobe og skrivepult, og de lyse overflatene sammen med vindusflater gir et trivelig og lyst innemiljø. Skråtaket tilfører rommet en lun og koselig atmosfære.

Soverom-underetasje/Utleiedel

Soverommet har en god størrelse og fremstår som lyst og innbydende. Rommet har plass til dobbeltseng, garderobe og annen ønsket møblering. Gode vindusflater gir godt med naturlig lys, mens de lyse overflatene bidrar til en behagelig romfølelse.

INNENDIGE OVERFLATER

Gulv med laminat, vinyl og flis.

Veggene er kledd med tapet, trepanel, panelplater og malte plater.

Himlingen har trepanel, panelplater og himlingsplater.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken i hoveddel og utleiedel medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Innbo og løsøre som medfølger salget:

- Taklamper og vegglamper.
- Skoskap i entre og på vaskerom.

Innbo og løsøre som ikke medfølger:

- Bordlamper.

AREALER

BRA - i: 222 m²

BRA - e: 106 m²

BRA totalt: 328 m²

TBA: 86 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m² Vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom.

BRA-e: 33 m² Uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 100 m² Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 67 m² Gang/trapp, stue, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

81 m² Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Garasje.

2. etasje

BRA-e: 19 m² Uinnredet loft over garasjen.

BODER

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² 2 boder.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 250 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 29 708,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp kr 8 208,84

Eiendomsskatt kr 6 610,05

Feiing kr 526,40

Renovasjon kr 8 172,-

Vann kr 6 191,28

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år:

Grunngebyr renovasjon: kr 1887,00

Avfallsbeholder 240 l: kr 6571,00

Grunngebyr avløp: kr 2400,00

Avløp etter måler 25% mva: kr 3666,00

Avløp etter måler 15% mva: kr 3372,72

Forskudd avløpsgebyr: kr 6041,36

Grunngebyr vann: kr 1652,00

Vannmålerleie 3/4": kr 304,00

Vann etter måler 25% mva: kr 2652,00

Vann etter måler 15% mva: kr 2439,84

Forskudd vanngbyr: kr 4134,24

Feiegebyr: kr 318,00

Tilsynsgebyr: kr 318,00

Eiendomsskatt - bolig: kr 5990,00

Totalt: kr 30859,76

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen 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.

INFO VANNAVGIFT

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målnummer 53942121 - Stand 81 - Årsavlesning 28.10.2025 - Forbruk i 2025: 156.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 448 949,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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.

OMKOSTNINGER

kr. 7 250 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 181 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 200 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 450 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1987/9474-1/10 16.10.1987 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 135

2002/13291-1/10 31.10.2002 GRENSEJUSTERING

32 kvm overført fra gnr 96/18 til gnr 96/277.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar: Grensejustering

2017/1409404-1/200 15.12.2017

AREALOVERFØRING

VEDERLAG: NOK 10 000

Omsetningstype: Annet

AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 135

Meglers kommentar: Tinglyst dokument, arealoverføring.

Servitutter:

1987/9482-1/10 16.10.1987 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 96 BNR: 65

Rett til tilknytning til avløpsledning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar: Tinglyst erklæring/avtale vedr rett til tilknytning til avløpsledning samt vedlikehold/rettigheter.

GRUNNBOKSDATO

03.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS

Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner

Epost: william@notar.no

Mobil: 477 51 266

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 16 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger (Begrenset til 3.stk) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 1 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.

Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. 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 meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart med bestemmelser

Det foreligger en byggesøknad – «Søknad om tillatelse til tiltak / søknad om enkle tiltak» etter datidens plan- og bygningslov, datert 26.04.1999.

Bygningsanmeldelse for «oppføring av garasje», datert 23.10.2008.

Kommunale gebyrer

Tegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

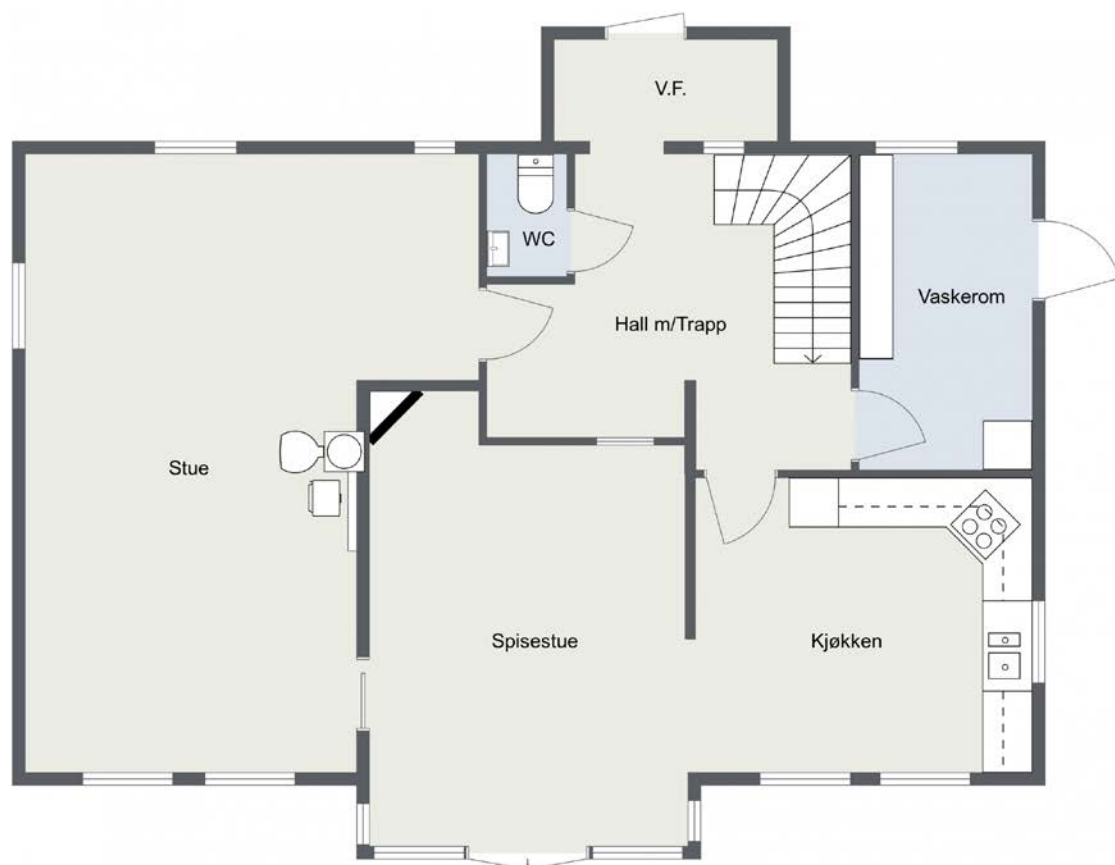
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Lysakervegen 6, 2070 RÅHOLT

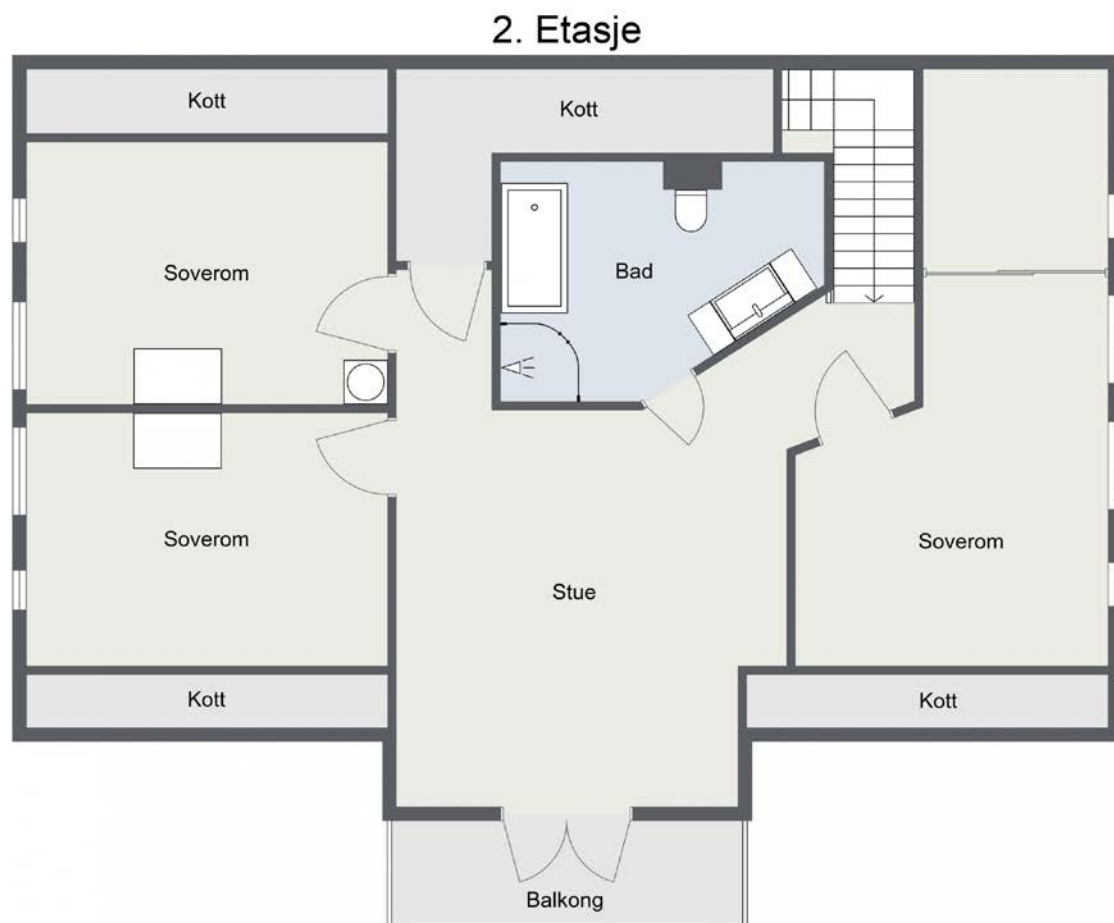
1. Etasje



Plantegning



Lysakervegen 6, 2070 RÅHOLT

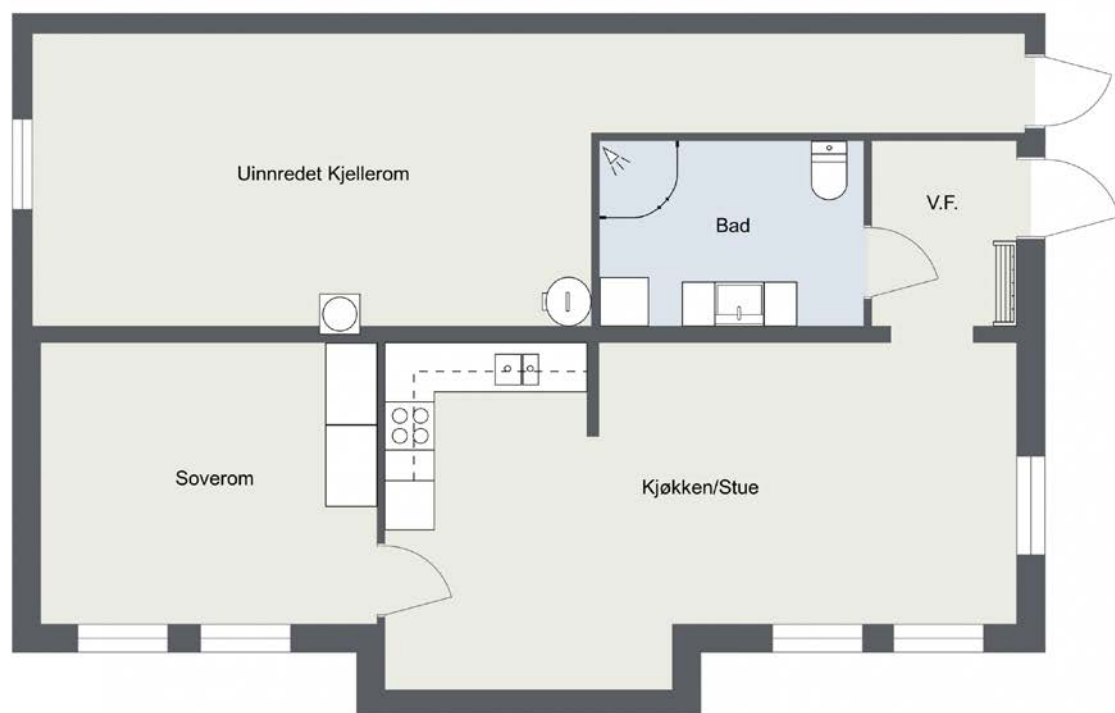


Plantegning



Lysakervegen 6, 2070 RÅHOLT

Kjeller



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

LYSAKERVEGEN 6

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart med bestemmelser

Det foreligger en byggesøknad – «Søknad om tillatelse til tiltak / søknad om enkle tiltak» etter datidens plan- og bygningslov, datert 26.04.1999.

Bygningsanmeldelse for «oppføring av garasje», datert 23.10.2008.

Kommunale gebyrer

Tegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lysakervegen 6, 2070 RÅHOLT

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 96, bnr. 277

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 13.08.2026

Oppdragsnr.: 14283-2145

Eiendomsverdi ref nr: KK1859

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937



RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak teknet med takstein. Yttervegger i bindingsverk. Utevendig kledd med liggende bordkledning. Etasjeskillere i trebjelkelag. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong i kjeller.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat, vinyl og flis. Veggene er kledd med tapet, trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har trepanel, panelplater og himlingsplater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong i kjeller. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i 1. etasje. Etasjeskillet er et trebjelkelag i 2. etasje. Det er elementpipe med peis med innsats og peisovn. Gulvet har laminat på betong. Veggene er kledd med plater, og det er innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Innvendig trapp er en malt tretrapp. Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 20 mm. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på ca. 20 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Fuktmåling er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,5.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Veggene er kledd med våtromstapet/belegg, og det er himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 15 mm. Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er et plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 15 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er foretatt hulltaking i hall m/trapp, uten å påvise unormale forhold. Da veggene består av gips og sprøyteisolasjon er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

Våtrom > Kjeller > Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet/belegg på vegger. Himlingen er malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 15 mm. Våtrommet har skjult vannnett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling er foretatt i uinnredet kjellerrom, med måleresultat 14.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og vegger med tapet. Toalettrom har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besikket i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon. Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er 2 stk. ca. 200 liters varmtvannstanker. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

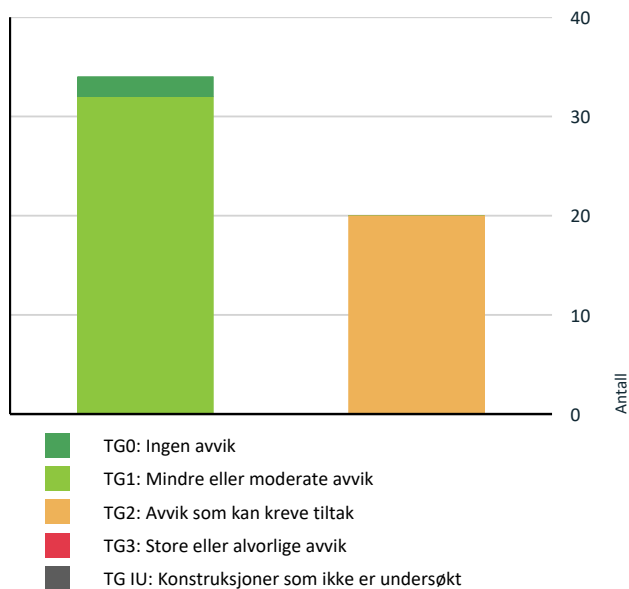
[Gå til side](#)

Enebolig

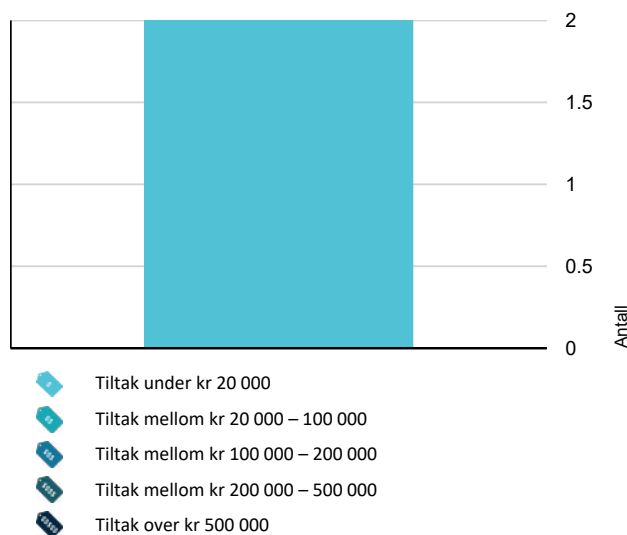
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2000

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på takstein.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne mose på tak.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er sutakplater som undertak.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og med 3-lags isolerglass. Det er 3 stk. vinduer.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene er av tre og med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Det er 2 stk. malte ytterdører med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører - 1

Beskrivelse

Malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører - 2

Beskrivelse

Det er 2 stk. malte ytterdører.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda på 5 m² med utgang fra stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer på ca. 81 m² i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

INNENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat, vinyl og flis.

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet, trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen har trepanel, panelplater og himlingsplater.

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong i kjeller.

Etasjeskiller er målt i stue/kjøkken og soverom.

! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i 1. etasje.

Etasjeskiller er målt i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Stue over 15. kjøkken ok

! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2

Beskrivelse

Etasjeskillet er et trebjelkelag i 2. etasje.

Etasjeskiller er målt i stue og 1 st. soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stue og 1 stk. soverom.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med peis med innsats og peisovn.

! TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat på betong. Veggene er kledd med plater, og det er innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Da veggene består av gips og sprøyteisolasjon er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

! TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge eier: "Det har vært mus i bjelkelaget i 2025. Forsikringsselskapet sende spesialist og mulige åpninger ble sperret. Det har ikke vært mus i huset etter dette. Musene ble tatt i felle før tetting."

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Det er lagt flis på flis på gulv og vegger i 2012.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Det er lagt flis på flis på gulv og vegger i 2012.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 20 mm.
Det er lagt flis på flis på gulv og vegger i 2012.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

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



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,5.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er kledd med våtromstapet/belegg, og det er himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 15 mm.

Ifølge faktura er vinylbelegg på gulv fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er et plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 15 mm.

Ifølge faktura er vinylbelegg på gulv fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.
- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i hall m/trapp, uten å påvise unormale forhold.

Da veggene består av gips og sprøyteisolasjon er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Det er lagt flis på flis på gulv og vegger i 2012.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet/belegg på vegger.
Himlingen er malt innvendig tak.
Det er lagt flis på flis på gulv og vegger i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 15 mm.
Det er lagt flis på flis på gulv og vegger i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

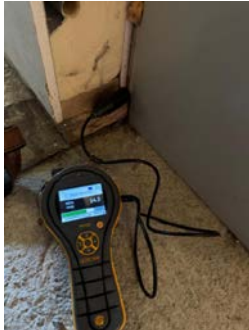
KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i uinnredet kjellerrom, med måleresultat 14.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Er det påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad?
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyrvakt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneløst klima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forstet avtrekk ut fra kokesonen.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv og vegger med tapet.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besikket i rørskap.

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

! TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er grunnmursbeskyttelse og tomten er opparbeidet med grusmasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, og bygningen har støpt plate som fundament.

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 1

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekk i utstikkermur ved siden av trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Deler av terrenget er dekket av platting og terrenget under er derfor ikke kontrollert.

Ellers ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskafe ved ferdse i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod med saltak tekket med pappshingel. Yttervegger i enkel trekonstruksjon (lateplank).

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje med saltak tekket med steinbelagte stålplater. Leddport med elektrisk portåpner. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning. Støpt betongdekke.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

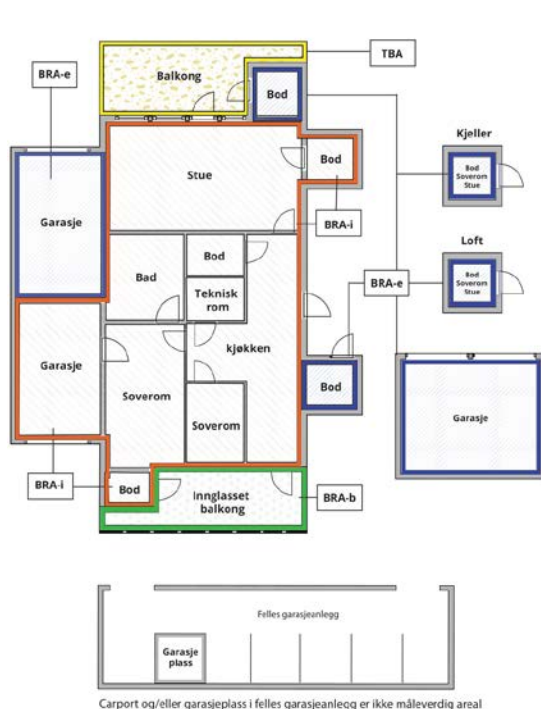
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	67			67	5	14	81
1. Etasje	100			100	81		100
Kjeller	55	33		88			88
SUM	222	33			86	14	269
SUM BRA	255						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang/trapp, stue, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom		
Kjeller	Vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom	Uinnredet kjellerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektriker.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er begrenset dagslysinnslipp til kjellerrommene. Rømningsvinduer tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvindu etter dagens forskrifter.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		42		42			42
Loft		19		19		7	26
SUM		61				7	68
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom	
Loft		Uinnredet loft	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Tone Mette Brekke	Kunde
	Eirik Brekke	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	96	277		0	1096.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lysakervegen 6

Hjemmelshaver

Brekke Eirik, Brekke Tone Mette

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Diverse kvitteringer			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0101/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Mette Brekke	Eirik Brekke

Gateadresse	
Lysakervegen 6	

Poststed	Postnr
RAHOLT	2070

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 23-0101/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TMB, EB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1. Gulv på vaskerom 2012 av Slettvold Fargerike. 2. Montering av kran på vaskerom 2012. Montering av toaletter 2012 av B & O Forberg. 3. Membran på bad ble lagt som egeninnsats under bygging med veiledning og kontroll av fagansvarlig 1999. 4. Flislegging av bad 2012 av murerfirma. Det ble lagt flis på flis fordi det ikke hadde vært noen lekkasjer eller problemer. Sluk ble kontrollert, men de kunne ikke gi dokumentasjon på membran da de ikke utførte arbeid her.

Arbeid utført av

1. Slettvold Fargerike 2. B&O Forberg 3. Egeninnsats 4. Akershus mur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av tilbakeslagsventil 2025

Arbeid utført av

B&O Forberg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sprekk i utstikkermur ved siden av trapp til kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus i bjelkelaget 2025. Forsikringsselskapet sendte spesialist og mulige åpninger ble sperret. Det har ikke vært mus i huset etter dette. Musene ble tatt i felle før tetting.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etter EL kontroll i 2021 ble følgende gjort: -skiftet ledninger i varmtvannsbeholder - festet jordingskabel til en kontakt i kjeller - sikret kabler mellom hus og garasje

Arbeid utført av

Sigvartsen Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Obligatorisk kontroll 2021..

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert i garasje av Sigvartsen Elektro.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1. Oppsett av vindfang og terrasse 2001. Skifte av 3 vinduer 2023, av byggmester Carl Øistein Grue. 2. Utført av ufaglært og med egeninnsats: Garasjen ble bygd i 2009. Terrassen ble utvidet i 2010. Bytte av ytterdører 2018.

Arbeid utført av

1. Carl Øistein Grue 2. ufaglært/egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkelleilighet på 55 kvadratmeter. Godkjent byggesøknad fra Eidsvoll kommune 1999.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest fra Eidsvoll kommune.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygd på vindfang i 2001 av byggmester Carl Øystein Grue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke søknadspliktig pga størrelse.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en kommunal kum som er merket, på eiendommen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Privat vei inn til eiendommen. Snømåking gjennomføres av naboer og betales av alle som bor i veien.

Sokkelleiligheten ble pusset opp i 2022 med nytt kjøkken, gulv, tak og vegger. Badet ble fornyet i 2012. Sprosser på enkelte vinduer bør vurderes å byttes ut

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Mette Brekke	ad78fca32fd9412b3017c9 52ae0ff0e50485c674	24.08.2026 07:46:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Brekke	011800cca47c62cb2f35a3 121fd718067d611179	24.08.2026 07:59:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0101/26

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



Adresse

Lysakervegen 6, 2070 RÅHOLT

Dato for energimerking

14.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-321536

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15271116

Gårdsnummer

96

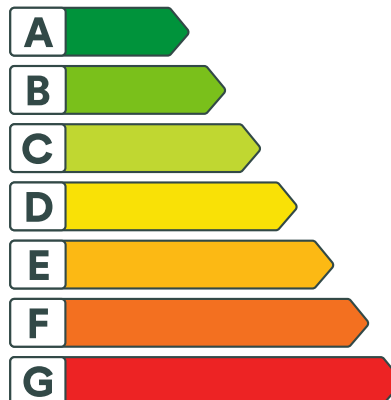
Bruksnummer

277

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

1999

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

270,0 m²

Oppvarmet bruksareal

210,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

142,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

162,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år

35 486 kWh



Lysakervegen 6, 2070 RÅHOLT



Detaljering

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



Lysakervegen 6, 2070 RÅHOLT



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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. Monter 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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 tilsvarende 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: 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. Kjøøl - 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

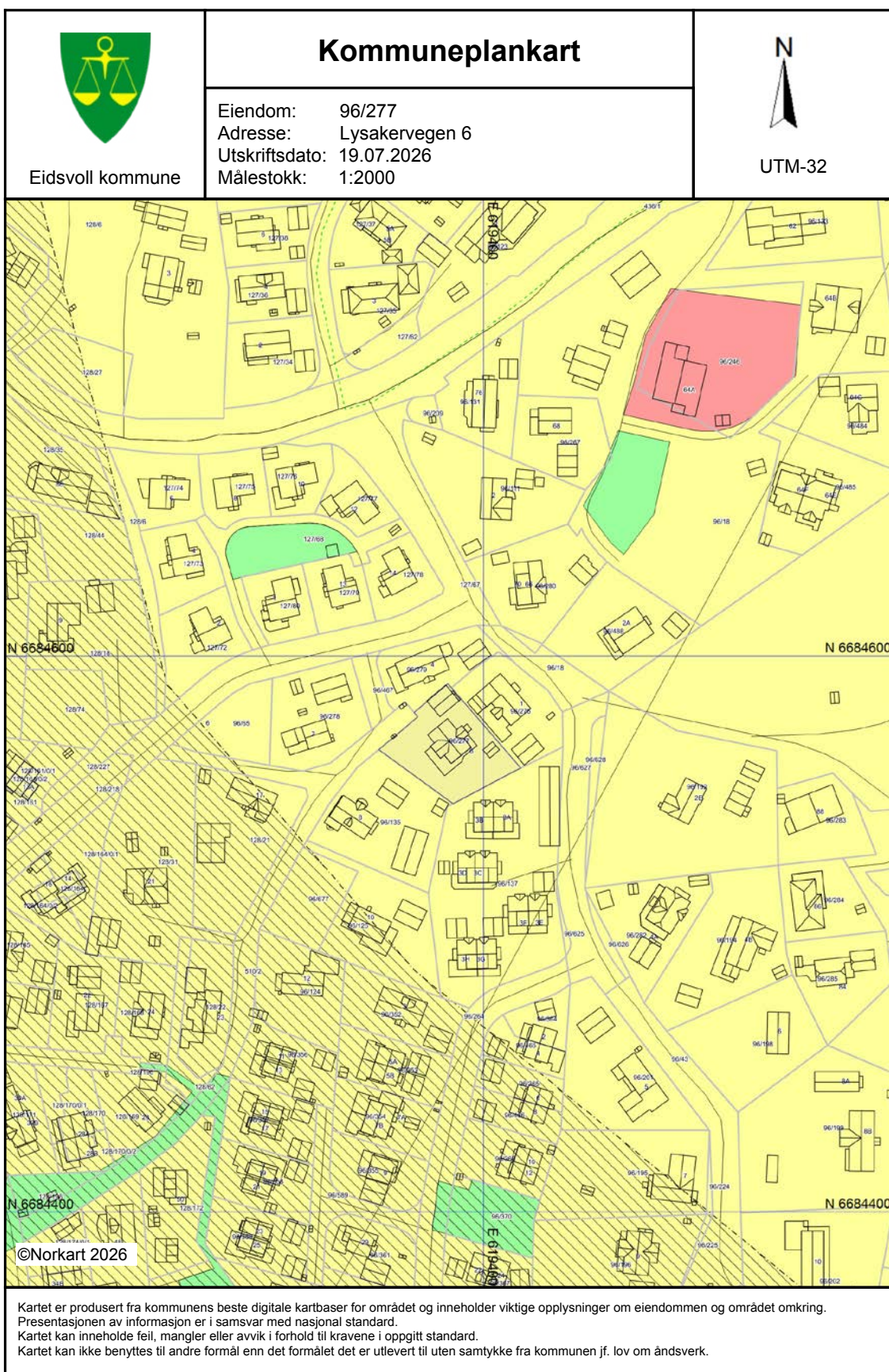


Spørsmål om energiattesten

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>



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i> Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i> Grønnstruktur - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i> Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-i)</i> Bestemmelseområde
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-i)</i> Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Bestemmelsegrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Jernbanetunnel - nåværende



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen for

GRANHAUGÅSEN, RÅHOLT

- Planen er datert: 02.02.1996
- Bestemmelsene er datert: 02.02.1996, sist revidert 09.09.08
- Vedtatt av kommunestyret: 17.03.1997
- Vesentlig endring vedtatt av kommunestyret: 09.09.2008

Bebyggelsesplan gnr/bnr 127/1

- Planen er datert: 20.06.2001
- Vedtatt av hovedutvalget for teknisk: 22.11.2001

1. GENERELLE BESTEMMELSER

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

1.2. Arealene innenfor planområdet er i henhold til Plan og Bygningslovens § 25 regulert til følgende formål:

- Byggeområder: Boligbebyggelse, Offentlig formål (Trafokiosk.)
- Offentlige trafikkområder: Kjøreveg, Fortau, Skulder.
- Fareområde: Høgspennet.
- Spesialområde: Frisiktsoner, Bevaring / Friluftsområde
- Fellesområder: Felles adkomst, Felles sti/turveg, Felles lekeplasser.

1.3. Dispensasjon fra planen kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av Plan og Bygningsloven og bygningsvedtektene i kommunen.

1.4. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent/ stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

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

2.2. Tillatt bebygd areal, BYA=25% inkl. garasje.

2.3. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøgde inntil 5m og mønehøgde inntil 9m over ferdig planert terreng. Bygningene skal ha saltak.

2.4. Det skal avsettes minst to biloppstillingsplasser for hver boenhet. inkl. garasje.

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

Garasjen må ikke være større enn 50m². (Jfr. Fellesbestemmelser 7.4).

2.5. For byggeområdene B5 og B6 forutsettes utarbeidet bebyggelsesplan før utbygging kan finne sted. B7 er et eksisterende boligfelt.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

- 3.1. Adkomstvegen gjennom området er planlagt som del av samlevegen gjennom hele Bekkedalshøgda.

4. FAREOMRÅDER

- 4.1. Eksisterende høgspenlinje som går over områdene B6, B3, B2 og B7 erstattes med kabel. Eksisterende høgspenlinje som går over områdene B6, B2 og FL 1 fjernes helt. Omleggingen må foretas i forbindelse med opparbeidelsen av tekniske anlegg gjennom området.

5. SPESIALOMRÅDER.

- 5.1 I området SB/F avsatt til spesialområde, bevaring / friluftsområde (SB/F) ligger en gravhaug med sikringssone som skal bevares.
- 5.2 Skjøtsel av område SB/F kan bare skje i henhold til skjøtselsplan utarbeidet av fylkeskommunens kulturmyndighet.
- 5.3 I området SB/F er det byggeforbud. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av arealet, når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsformålet.
- 5.4 Tiltak som ikke vil være til skade for bevaringsverdien i område SB/F kan tillates etter godkjenning fra fylkeskommunens kulturmyndighet. Slike tiltak kan være opparbeiding av stier, plassering av benker og oppsetting av opplysningsskilt.
- 5.5 I frisktområdet skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer etc. høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers planum.
- 5.6 Frisiktsonene inngår i reguleringsformålet for frittliggende boligområder og fellesområder som vist på planen.

6. FELLESOMRÅDER.

- 6.1. Felles adkomstveg (FV) skal være felles for de eiendommene/parseller som er som er knyttet til vegene med pil i.h.h. til plankartet.
- 6.2. Eiendommene 128/77 og 128/85 skal bruke felles adkomstveg FV4 som adkomst.
- 6.3. Lekeplassene skal opparbeides av utbygger samtidig med tekniske anlegg. Innen arealene er det tillatt å oppføre innretninger som tjener arealenes bruk som lekeplasser, (lekeapparater, leskur, bord, benker o.l.).

7. FELLESBESTEMMELSER

- 7.1. Kommunen skal ved sin behandling av byggemelding 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, møneretning og fargevalg.
- 7.2. Gjerder høyere en 1 m samt støttemur og andre lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.
- 7.3. Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker o.a. som etter kommunens skjønn er generende for den offentlige/almene ferdsel (konf. veglovens §§ 29 og 31).

- 7.4. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7m fra eiendomsgrense mot offentlig veg, og minst 5m fra eiendomsgrense mot felles avkjørsel. Dersom åpningen ikke vender mot veg, kan kommunen godkjenne frittliggende garasje med minst 2m fra eiendomsgrense mot offentlig veg og minst 1 m mot felles avkjørsel. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot offentlig veg.

8. FORUTSETNING FOR UTBYGGING

- 8.1. I de enkelte boligfelt kan ikke utbygging finne sted før tekniske anlegg, og samfunns- tjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, skolekapasitet m. v. er etablert. Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbyggeprogram og utbyggingsavtaler. (Jfr. Plan og Bygningslovens § 26)
- 8.2. Før bygging av tekniske anlegg som veg, vann, kloakk og elforsyning igangsettes må det foreligge godkjente tekniske planer.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 19.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	277	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lysakervegen 6, 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	8 208,84 kr
Eiendomsskatt	6 610,05 kr
Feiing	526,40 kr
Renovasjon	8 172,00 kr
Vann	6 191,28 kr
Sum	29 708,57 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	943,50 kr
Avfallsbeholder 240 L.	25%	1 STK	6571.00	1/1	0 %	6 571,00 kr	3 285,50 kr
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	1 200,00 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	78 m ³	47.00	1/1	0 %	3 666,00 kr	3 666,00 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	78 m ³	43.24	1/1	0 %	3 372,72 kr	3 372,72 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	159 m ³	38.00	1/1	0 %	6 041,36 kr	3 020,68 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-70 m ³	47.00	1/1	0 %	-3 290,00 kr	-3 290,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-70 m3	43.24	1/1	0 %	-3 026,80 kr	-3 026,80 kr
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	826,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	152,01 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	78 m ³	34.00	1/1	0 %	2 652,00 kr	2 652,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	78 m3	31.28	1/1	0 %	2 439,84 kr	2 439,84 kr
Forskudd vanngebyr	15%	159 m3	26.00	1/1	0 %	4 134,24 kr	2 067,13 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-70 m3	34.00	1/1	0 %	-2 380,00 kr	-2 380,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-70 m3	31.28	1/1	0 %	-2 189,60 kr	-2 189,60 kr
Feiegebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	159,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	159,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	3327900 prom	1.80	1/1	0 %	5 990,00 kr	2 995,00 kr
					Sum	30 859,76 kr	16 051,98 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Seksjon for byggesak og
oppmåling

Deres ref:
Vår ref.: 2008/4163/GOP
Dato: 23.10.2008
Saksbehandler: Gunnar Opsahl

Eirik Brække
Lysakervegen 6
2074 Eidsvoll Verk

Gbnr. 96/ 277 - Melding om tiltak

Jfr. Plan- og Bygningsloven §§ 86 a og SAK §§ 8 og 9

Det er den 17.10.08 mottatt melding om at det på eiendommen Gnr.96 Bnr. 277 skal utføres følgende byggearbeid:

Oppføring av garasje.

BRA: 43m²

Samtlige naboer har samtykket i tiltaket.

Det foreligger skriftlig erklæring fra nabo på Gbnr. 96/276 og Gbnr. 967279 hvor det tillates at garasjen bygges 0,5m fra tomtengrense.

Byggearbeidet kan igangsettes.

De er ansvarlig for at tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslov, teknisk forskrift, reguleringsplan, eller annen lovgivning.

Avkjøringsforhold må ikke endres.

En gjør særlig oppmerksom på at endringer av meldte og godkjente tiltak ikke må foretas uten at dette er godkjent av byggesaksavdelingen.

Dersom De er usikker på hvilke krav som gjelder kan De kontakte saksbehandler for veiledning.

MERKNADER:

1. Gebyr for behandling av saken på kr.3.514,- skal betales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Tore Ulsund
Fagsjef for byggesak og oppmåling

Gunnar Opsahl
avd.leder byggesak

Avsenderadresse.:

Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll

Telefon: 66107000

Telefaks: 66107001

E-post:

post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:

Rådhusgata 1

Dir.telefon.: 66107155

Telefaks: 66107131

Etatens/avdelingens e-post:

teknisk@eidsvoll.kommune.no

Bankkonto:

1637.07.06313

7855.05.02371 (skatt)

Org.nr.:

964 950 113

Internettadr.:

www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:

NO3916370706313

NO2178550502371

BIC-adr.:

DNBAOKK

DNBAOKK



Byggesak

Kvehaugen Bygg As
Kjell Arne Kvehaugen
Frilsetvegen 214
2080 Eidsvoll

Deres ref.:

Vår ref.:
26/5148 - 2

Saksbehandler:
Rajentha Sathasivam

Dato:
21.08.2026

Gbnr. 96/277 - Lysakervegen 6 - Ferdigattest - Bolig

Ansvarlig søker:
Tiltakshaver:

Kvehaugen Bygg As
Eirik Brekke

Orgnr: 976 065 379
Lysakervegen 6

2080

Eidsvoll

Vedtak

Ferdigattest for oppføring av enebolig gis i samsvar med plan- og bygningsloven av 1985 § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for ferdigstilling av nyoppført enebolig beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Søknaden din om ferdigattest er mottatt 19.08.2026
Tillatelse til tiltak nybygg bolig ble gitt den 10.05.1999

Tiltaket ble omsøkt og gitt tillatelse til i 1999.

Brukstillatelse for bygget har ikke vært omsøkt tidligere. Ferdigmelding bekreftet at saken er avsluttet hos bygningsmyndighetene og at bygget kan tas i bruk.

De 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.

Tiltakshaver har bekreftet at arbeidene er ferdigstilt.

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift, TEK 97, kapittel 3.

Postadresse Postboks 90 2081 EIDSVOLL	Besøksadresse Rådhusgata 1 2081 EIDSVOLL	Telefon +47 66 10 70 00	Kontonr. 1802.05.76282 Org.nr. 964 950 113	E-post postmottak@eidsvoll.kommune.no Internett www.eidsvoll.kommune.no
--	---	--------------------------------------	---	--

Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes. Tiltakshaver: Eirik Brekke

Beskrivelse	Beløp
§ 4-11-2 Ferdigattest der det har gått mer enn 3 siden bygget er tatt i bruk	7 600 kr

Klageadgang

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, jf. plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Om vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for avgjørelse.

Med hilsen

Åge André Klefsåsvold
avdelingsleder byggesak

Rajentha Sathasivam
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Eirik Brekke

Lysakervegen 6

2070

Råholt

Vedlegg

20260819132054381

Mottakere

Kvehaugen Bygg As

Frilsetvegen 214

2080

Eidsvoll

Eidsvoll Kommune

Eidsvoll 18.08.2026.

Vedr søknad om ferdigattest for Gbnr 96/277-Lysakervegen 6-2074 Eidsvoll Verk

Denne boligen ble bygget i 1999, og mangler ferdigattest, noe vi forsøker å ordne nå.

Her er det problemer med 1 stk kontrollklærning fra Protan, vedr membranarbeider. Dag Bjørke som har signert her er dessverre død.

Jeg legger derfor ved ny søknad om ansvarsrett for membranarbeider, som da skal stå på Kvehaugen Bygg AS. Dette er arbeider vi har utført mye av, og vi har også våtromskurs/bevis.

Håper dermed ferdigattesten kan skrives ut snarest mulig.



Ferdigmelding

Kontrollør/saksr.

Anmodningen gjelder

Etandom/ byggsted	Gnr. 96 237	Bnr.	Fester.	Seksjonsnr.	Bygningssr.	Bolignr.
Adresse	LYSAKERVEGEN 6					Postnr. 2074
						Postboks Eidsvoll Verk

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspåklig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspåklig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspåklig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Bole tilsket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

18.08.2026

☐ Deler av tilsket

Bestrøt hvilken del av tilsket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Ansj gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tilsket ønskes oppbeit i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tilatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tilatelsen	E	-	☒
Kontrollklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	1 -	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tilsket / Tilskeshaver

Fornavn / Tilskeshaver

KVEHNABEN BYGG AS

Dato

18-2026

Underskrift

Kjell Håve Kvehnaben

Gjettas med bildekopiering

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

ENDSVOL

Vedlegg nr. 1
G-1

Kommunens saksnr.

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

Erklæringen gjelder

Elendom/ byggested	Gnr. 96 Bnr. 277	Festavn.	Seksjonnr.	Bygningen.	Bolignr.
	Adressa			Postnr.	Poststed

Foretak

Foretak

RUWE PETERSEN

Organisasjonsnr.

Adresse

HAUS BORGERSENS VEG 18

Postnr.

2073

Poststed

BDN

Telefon

Telefaks

Kontaktperson

Modifisert

93018540

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

GRAVE ARBEIDER

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	1999	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato	1999
---	---------	------	---	---------	------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter:

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Kontroll dokumenter for gravearbeider

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

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

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

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

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenskr

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

Erklæring og underskrift

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

Dato

18/8-26

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommunen

EIDSVOLL

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

Vedlegg nr. **G-2** dokument saknr.

Erklæringen gjelder

Etandom/ byggested Gr. **96** | Br. **277** | Festeart. | Seksjonnr. | Bygningssr. | Bolignr.

Foretak

Foretak **HAKON UDNES AS** | Postnr. **2150** | Poststed **ÅRNES** | Organisasjonsnr.

Adresse **HVBM**

Telefon

Kontaktperson

Mobiletelefon

Ansvarlig kontrollørendes ansvarsområde knyttet til tilskudd

FORLEGER ARBEIDER UTFØR OG INNVEK

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht. av dato **1999** og kontrollplan for viktige og kritiske områder av dato **1999**

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Kontraddokumenter for var leger av ber den

Ansvarlig kontrollørendes for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettsstillatelse (kontakt og et-trinns søknadshandling)

Ansvarlig kontrollørendes for utførelse

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

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjelder

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

Erklæring og underskrift

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

Dato

18/8-26

For utstedelse av

Bygghjørnet 5149 nov. 2005 - Side 1 av 1

standard
farge

UTSTEDT AV: WAVE - EIDSVOLL
UTSTEDT AV: 2150 ARNES

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommunen

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

Vedlegg nr. **G-3** kommunens saksnr.

Eidsvoll

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggesed Gr. Bm. 277 Festeart. Seksjonnr. Bygningen. Bolignr.

Adresse LYSAKERVEGEN 6 Postnr. 2014 Poststed Eidsvoll Verk

Foretak

Foretak KVEHANEN BYGG AS Organisasjonsnr. 976 065 339

Adresse FRILSTEVEN 214 Postnr. 2080 Poststed Eidsvoll

Telefon Teletaks Kontaktperson Mobiltelefon 900 80 345

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

BYGGING AV NY ENEBOLIG ? 1999

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht av dato 1999 og kontrollplan for viktige og kritiske områder av dato 1999

Det bekreftes at det foreligger kontrollokumenter.

Ansl. hvilke kontrollokumenter som foreligger
Ja vi bruker kontroll dokumenter under bysning for ene boliger.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettningstillatelse (omfatter også et-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

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

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenskr

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

Erklæring og underskrift

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

Dato 18/8-26

**Søknad om ansvarsrett
Kontrollplan**
etter plan- og bygningsloven

Vedlegg nr. **F -** Kommunens saksnr.

Til kommune

Eidsvoll

Søknaden gjelder

Etendom/ byggested	Grnr. 96 Bnr. 277 Feste nr. Saksj. nr. Bygning nr. Bolignr.
Adresse	LYS AKTIVITETEN 6 Postnr. Poststed Organisasjonsnr.
	204 Eidsvoll Verk

Foretak

Foretak	KVEHAGEN RYGG AS	Organisasjonsnr.	976 065 379
Adresse	FRILSSETVEGEN 214	Postnr.	2080
	Eidsvoll	Poststed	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson	
E-post adresse	post@kvebygg.no	Mobiltelefon	908 80345

Ansvarsoppgave

Funksjoner og tiltaksklasse	Ansvarsområde
(PRO, KPR, UTF, KUT), og angitt tiltaksklasse	Beskriv foretakets ansvarsområder, herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"
UTF-KUT	MEMBRAN ARBEIDER-VÅTROM.

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tillegg ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr. 1
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr. F -

Kontroll

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll:
- av egne ansvarsområder i samsvar med eget system

- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato 1999	ikke relevant ☐
--	---------------------	--

Underskrifter

Ansvarlig søker (Søk) for tiltaket	Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning
Foretak KVEHAGEN RYGG AS	Foretak KVEHAGEN RYGG AS
Dato 18/8-26	Dato 18/8-26

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)

Dato

Underskrift

Vedlegg 102

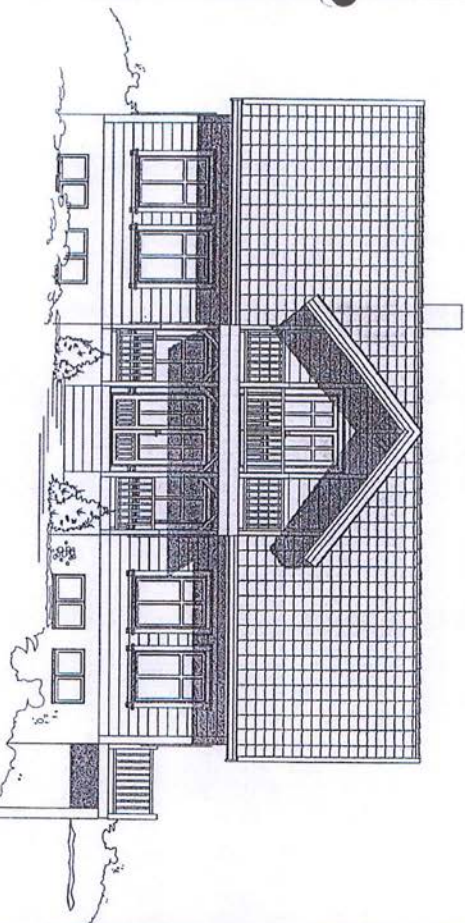
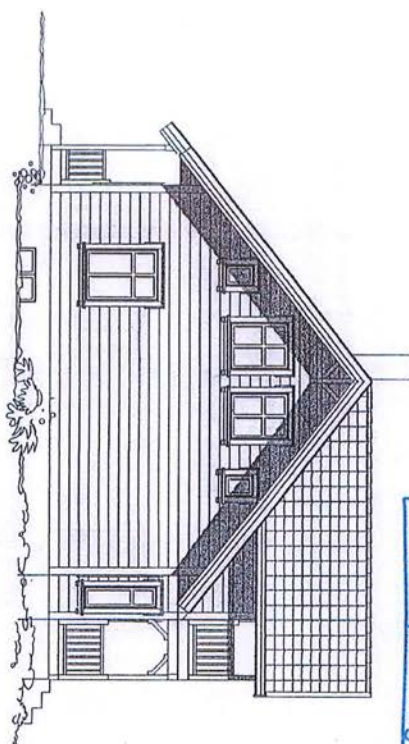
Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes
jfr. lov om åndsværk av 1930.

Kvehaugen Bygg AS
Koblenstadsveien 10, 2280 Eidsvoll
tlf 63955516 fax 63955517

GODKJENT

04 JUNI 1999

Eidsvoll planutvalg



Tone Mette og Eirik Brekke
Sagmoen
Eidsvoll kommune



GEIR & TEGNESTUDIO
4563 Berthaug
tlf 36397600
fax 36397705
021097 G.T.
rev 06.01.99 G.T.

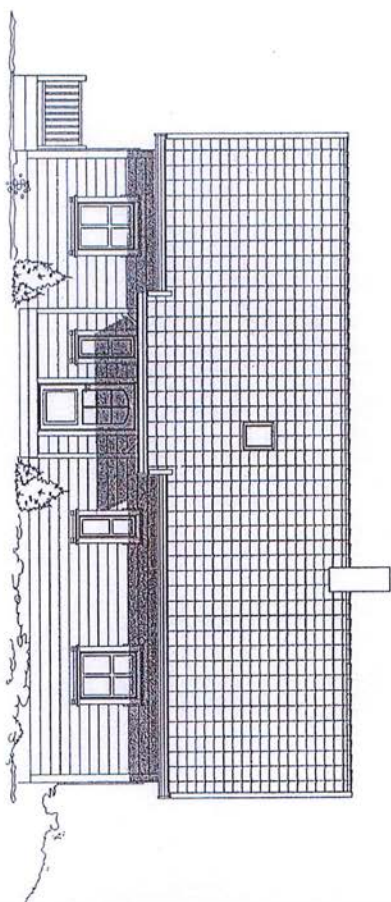
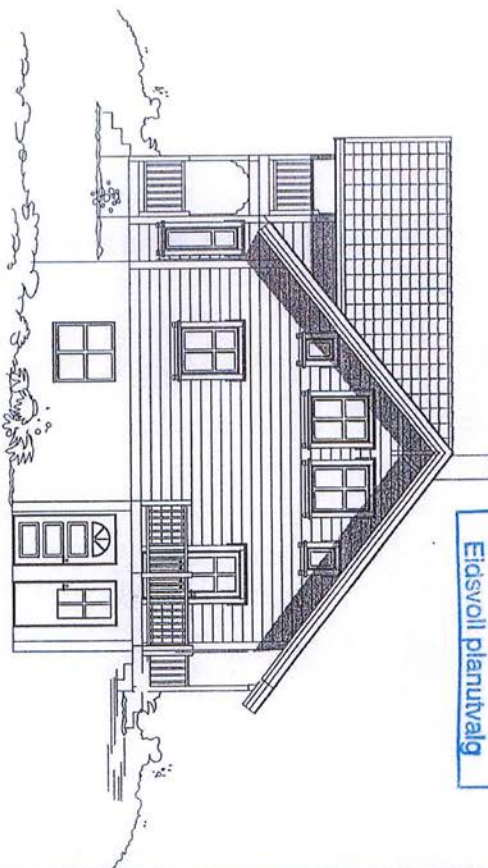
Denne tegning er vår eiendom og må ikke
 utleies eller brukes til andre formål
 jfr. lov om eiendomsrett av 1930.

Kvehaugen Bygg AS
 Kvehaugen 10, 2004 Eidsvoll
 tlf. 63555116 fax 63555117

GODKJENT

04 JUNI 1999

Eidsvoll planutvalg



Tone Mette og Erik Brekke
 Sagmoen
 Eidsvoll kommune



GEIR & TEGNESTUDIO
 4553 Borhaug
 tlf. 38397500
 fax 38397705
 02.10.97 G.T.
 rev. 05.01.99 G.T.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
utleies, brukes eller offentliges
ifl. lov om åndsværk av 1930.

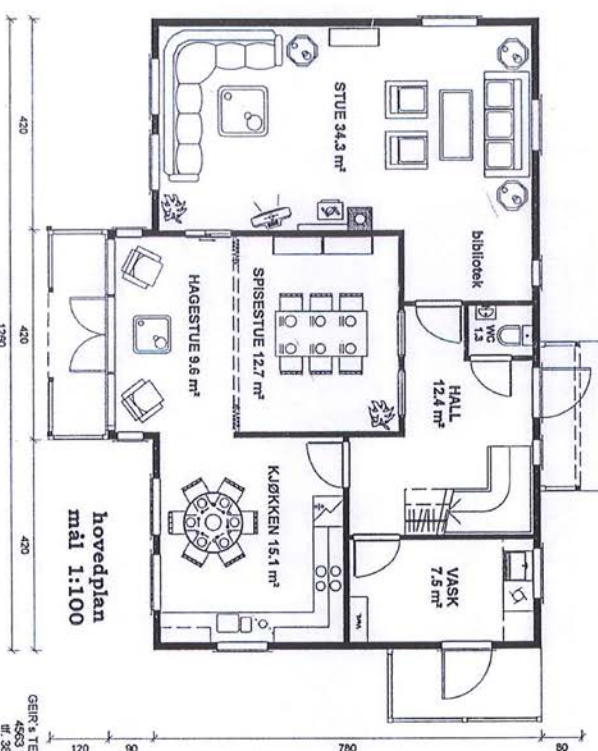
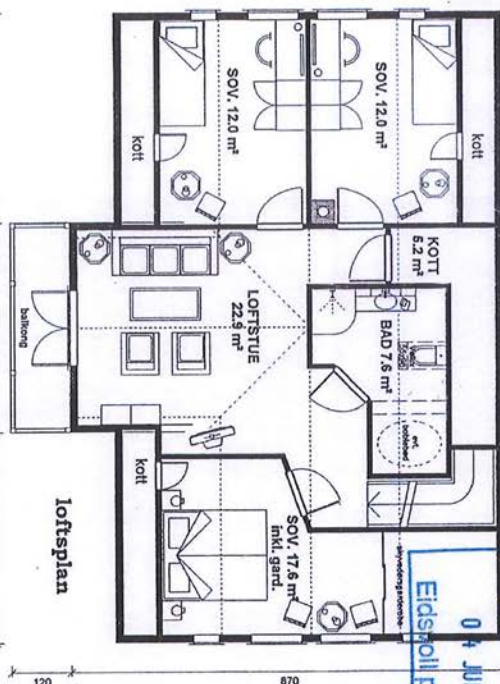
HELLVIK HUS

Kvehaugen Bygg AS
Kosjamsbekken 10, 2050 Eidsvoll
tlf 63955516 fax 63955517

GODKJENT

04 JUNI 1999

Eidsvoll planutvalg



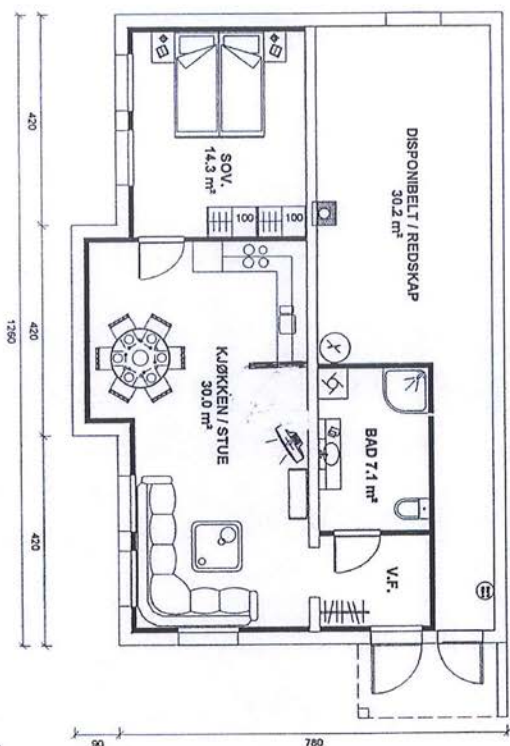
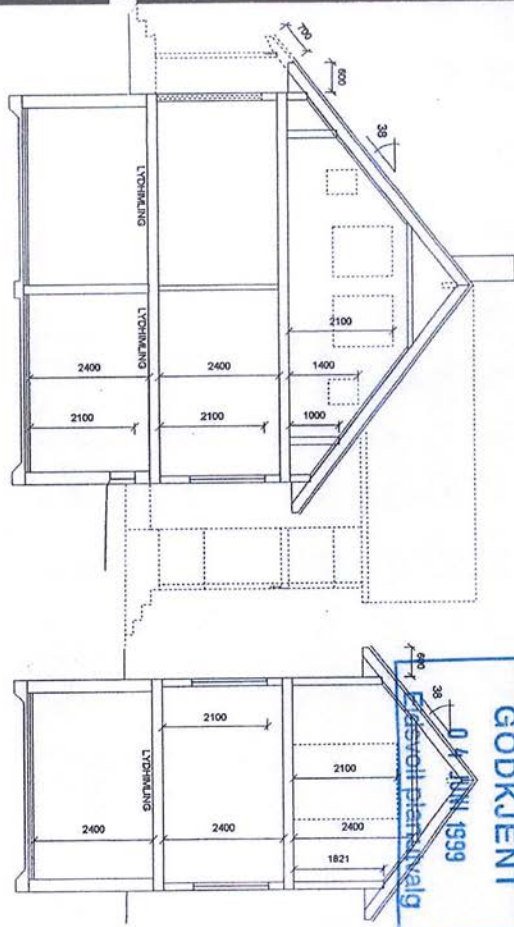
Tone Mette og Erik Brekke
Sagmoen
Eidsvoll kommune



GERA TEGNESTUDIO
4563 Børnhaug
tlf 383977050
fax 38397705
02.10.97 G.T.
rev. 05.01.99 G.T.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
uoffisielt brukes eller etterlignes
Jfr. lov om åndeverk av 1930.

Kvehaugen Bygg AS
Kolbjørnsbakken 10, 2000 Eidsvoll
tlf 63955516 fax 63955517



GEIR F. TEIGNESTUDIO

4553 Bohaug
tlf 38397600
fax 38397705

02.10.97 G.T.
rev. 05.01.99 G.T.

Tone Mette og Eirik Brekke
Sagmoen
Eidsvoll kommune





☒ **Søknad om tillatelse til tiltak**
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12-15.
(Ett-trinns søknadsbehandling)

☒ **Søknad om enkle tiltak**
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 95 b, jf SAK § 16

Stempel

GODKJENT

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19
(for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.plasser)

Til bygningsmyndigheten i: (søknad m vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen)

Eidsvoll kommune
Rådhuset
2080 Eidsvoll

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfyllt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 96 Bnr 277	Festenr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
Adresse Lysakerveien 6, 2074 Eidsvoll verk				
Tiltakets art pbl § 93	(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)			
	☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg	☐ Oppdeling/sammenføyning av bruksenh., bolig m v		
	☐ Varige konstruksjoner og anlegg	☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg		
	☐ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg	☐ Vesentlig terrenginngrep		
	☐ Bruksendring	☐ Anlegg av veg/p-plass		
	☐ Riving	Spesifiser kort tiltakets art		
	☐ Oppføring/ending av bygningstekniske installasjoner	Enebolig i tre: TEKNISK ETAT		
	Byggets/ anleggets art	☒ Bolig	☐ Fritidsbolig	Beskriv 26.04.1999
☐ Garasje		☐ Driftsbygning i landbruket		
☐ Bygg med arb.plasser		☐ Annet		

Dispensasjonssøknad (gjelder ikke ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		
AML	☐ Plan- og bygningslov	☐ Arealplaner	Beskriv
	☐ Forskrifter til pbl	☐ Forskrifter til AML	
	☐ Kommunale vedtekter til pbl		

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja -	Dato(er)
-------------------------------	---	-------------	----------

Ansvar

Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket?	☐ Ja ☒ Nei	Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges.	Vedlegg nr 1a
Søknad om ansvarsrett for:	Vedlegg nr 2a, 9a	- ansvarlig utførende foretak og evt samordner:	Vedlegg nr 1a, 6a, 8a, 9a
- ansvarlig prosjekterende:	Vedlegg nr 2a, 9a	- ansvarlig kontrollerende for utførelsen:	Vedlegg nr 6a, 8a, 9a
Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven.			Vedlegg nr 1d
Oppgave over ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler der det enkelte foretak skal kvittere på oppgaven for sin del av utførelsen.			Vedlegg nr 1e

Kontroll

Kontrollplan for prosjekteringen	Vedlegg nr 2g, 9e	Kontrollplan for utførelsen	Vedlegg nr 6d, 7d, 8d, 9e
----------------------------------	-------------------	-----------------------------	---------------------------

Opplysninger vedr Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best.nr 534)

Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)?	☒ Ja ☐ Nei
Koordinator for prosjekteringen (jf bhf § 7) - navn	Kjell Arne Kvehaugen
Koordinator for gjennomføringen (jf bhf § 7) - navn	Kjell Arne Kvehaugen
Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)?	☒ Ja ☐ Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)
Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)?	☐ Ja ☒ Nei

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Arealdisponering

1. Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv Byggeområde for boliger			Tillatt grad av utnyttning
2. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 812,0 m²		
3. Bebyggelsen - størrelse	Antall etasjer (NS 3940)		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse
				3
	Antall bruksenheter (NS 3940)			2
	Bruksareal (NS 3940)		m ²	253,4 m²
	Bebygd areal (brutto grunnflate)		m ²	114 m²
			Sum	253,40 m²
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket				
4. Avstand	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense 4m	Vegmidje 11,5m
			Annen bygning 2m	
	Er ansv. søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?		☐ Ja ☒ Nei	
	Er ansv. søker kjent med om det går priv/off vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?		☒ Ja ☐ Nei	
Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)?		☒ Ja ☐ Nei		

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

5. Grunnforh. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
6. Rasfare m v	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
7. Miljøforh. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjeffens avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringsstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
	☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☒ Nei	
9. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet			Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
	☒ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk ☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			Beskriv
10. Avløp pbl §§ 66, 67	☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei
	Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?		☐ Ja ☐ Nei	

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/tilpasning SAK § 14 nr 4 e	Forligger det kommunale retningslinjer for estetikk?		Beskriv	
	☐ Ja ☒ Nei			
	Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt?			
	☐ Ja ☐ Nei			
Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt fotomontasje.			Vedlegg nr 10e	
12. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og vegger.			Vedlegg nr 10d

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekteringskonseptet etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

Velges prosjekteringsforutsetninger etter veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses av for bruk av veiledning eller vises til vedk standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldende punkt i veiledning eller standard.

Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr etasje:	Bolig				Antall etasjer	3
Areal pr etasje					Areal totalt	☒ Evt persontall

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen				TEK/Veiledningen til TEK/Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur/Altern. analyse
Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2	Risikoklasser og brannklasser, jf TEK § 7-22	Risikoklasse	Brannklasse		
		4	1		
	Evt beregning av brannbelastning			OK	
	Bæreevne og stabilitet ved brann, jf TEK § 7-23			OK	
	Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk, jf TEK § 7-24			OK	
	Tilrettelegging for slokking av brann, jf TEK § 7-25			OK	
	Brannspredning mellom byggverk, jf TEK § 7-26			OK	
	Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig			OK	
	Rømning av personer, jf TEK § 7-27			OK	
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3	Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf TEK § 7-28			OK	
	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf TEK § 7-31		Pålitelighetskl.		
			3		
	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf TEK § 7-32		Sikkerhetskl.		
Sikkerhet i bruk, jf TEK § 7-4			1		
	Konstruksjonssikkerhet, jf TEK § 7-33			OK	
				OK	
Energiforbruk jf TEK § 8-2	Energi og effekt, jf TEK § 8-21			OK	
	Tetthet, jf TEK § 8-22		Lekkasjetall		
			4 m ³ /h		
Innemiljø jf TEK § 8-3	Energi og miljøvennlige materialer, jf TEK § 8-23			OK	
	Luftkvalitet, jf TEK § 8-32			OK	
	Evt luftrensing			OK	
	Forurensninger, jf TEK § 8-33			OK	
	Dimensjoneringsgrunnlag			OK	
	Ventilasjon, jf TEK § 8-34			OK	
	Lys, jf TEK § 8-35			OK	
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4	Termisk inneklima, jf TEK § 8-36			OK	
	Fukt, jf TEK § 8-37			OK	
	Lydforhold, jf TEK § 8-4			OK	
Ytre miljø, jf TEK § 8-5	Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43				
				OK	
	Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning			OK	
Installasjoner jf TEK kap IX	Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6			OK	
	Tilrettelegging			OK	
	Varmeanlegg, jf TEK § 9-2			OK	
	Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3			OK	
	Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5			OK	
Brukbarhet, jf TEK kap X	Andre tekniske anlegg, jf TEK § 9-2			OK	
				OK	

Arbeidstilsynet

(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall kvinner

Antall menn

Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud

☐ Uttalelse fra AMU (jf AML § 24 c og d)

Vedlegg nr

☐ Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26)

Vedlegg nr

☐ Ingen merknader til planene

Underskrift fra
ansattes
representant

Sted, dato

Navn

Underskrift

Arbeidsmiljøfaktorer

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3)

Vedlegg nr

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivarettatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.
Nedenfor finnes en opplisting over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidsmiljøet. Er arbeidsmiljøfaktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

		Dokumentert/vist i vedlegg om arb.miljøfaktorer	Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr)
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering m v)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk. best.nr 221, 529		
Yrkeshemmede (tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/bevegelseshemmede)	AML § 13		
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning m v)	AML § 8.1 b Forsk. best.nr 529, mv		
3. Ulike former for stråling (skadelig stråling, f eks radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk. best.nr 187, 529, § 8		
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, røyking m v)	AML § 8.1 c, d Forsk. best.nr 529, 361 Veiledning best.nr 444 m v		
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted m v)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk. om helsefaremerking Adm. norm best.nr 361 Forsk. best.nr 445 Veiledning best.nr 390		
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak m v)	AML § 8.1 e Forsk. best.nr 398 a		
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk. best.nr 221, 531 Veiledning best.nr 327 m v		
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn m v)	AML § 8.1, 9.1 Forsk. best.nr 221, 529, 500 m v		

Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder

Virksomhetens navn

Organisasjonsnr

Adresse

Telefon

Sted, dato

Navn (arbeidsgiver/daglig leder)

Underskrift

Statistikk

Arbeidets art	☒	Nybygg	☐	Endring	☐	Annet, beskriv
	☐	Påbygg/tilbygg	☐	Riving	☐	
Fundamentering	☒	Grunnmur	☐	Peler	☐	Annet, beskriv
	☐	Bankett/såle	☐		☐	

Materialer i bærekonstruksjonen (utgjør minst 25% av konstruksj.)		Materialer i yttervegg (min 25% av konstruksj.) (maks 3 kryss)		Oppvarming (maks 1 kryss)	
- vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)		0	Ved
☒ Tre	☒ Lettbetong	☒ Tre	☐ 2 Lettbetong	2	Oljefyrt ildsted
☐ 3 Betong	☐ 4 Metall	☒ Betong	☐ 4 Metall	4	Oljefyr-anl/el
☐ 5 Tegl	☐ 9 Annet	☐ 5 Tegl	☐ 9 Annet	6	Oljefyrt ildsted/el
				☒ 8	El/ved
				1	Oljefyr-anl
				3	El
				5	Oljefyr-anl/ved
				7	Oljefyrt ildsted/ved
				9	Annet

Vedlegg (sett inn vedlegg nr)

	til søknad	til søknad om Arb.tilsynets samtykke
Gjenpart av nabovarsel (ved søknad om enkle tiltak må naboene ha samtykket på nabovarslet)	10a	
Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf pkt 5-7	(evt) -	
Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt) -	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker	(evt) 1a	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende	2a,9a	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen	2a,9a	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig utførende evt samordner	1a,6a,8a,9a	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for utførelsen	6a,8a,9a	
Oppgave over prosjekteringsansvar	1d	
Oppgave over samordning og utførelse	1e	
Oppgave over ansvarlig utførendes representant	-	
Kontrollplan for prosjekteringen	2g,9e	
Kontrollplan for utførelsen	6d,7d,8d,9e	
Situasjonsplan	10d	
Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt brannseksjonering	10e	
Fasadetegninger	10e	
Snitt	10e	
Perspektivtegninger, fotomontasje el	-	
Uttalelser/samtykke fra annen offentlig myndighet	-	
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19		
Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud		
Andre vedlegg, nr 1c		Antall vedlegg

Underskrift

Tiltakshaver		Ansvarlig søker	
Navn Eirik Brekke		Foretak Kjell Arne Kvehaugen	
Adresse Jutulveien 55		Adresse Kolbjørnbakken 10	
Postnr 2074	Poststed Eidsvoll Verk	Postnr, poststed 2080 Eidsvoll	Organisasjonsnr 976065379
Telefon (dagtid) 62 51 54 81	Evt organisasjonsnr	Telefon 63 95 5516	Kontaktperson Kjell Arne Kvehaugen
☒ Enkeltperson	☐ Selskap/lag/sameie	☐ Off. virksomhet	Dato 6.4.99
Dato		Underskrift	
		Gjentas med blok	

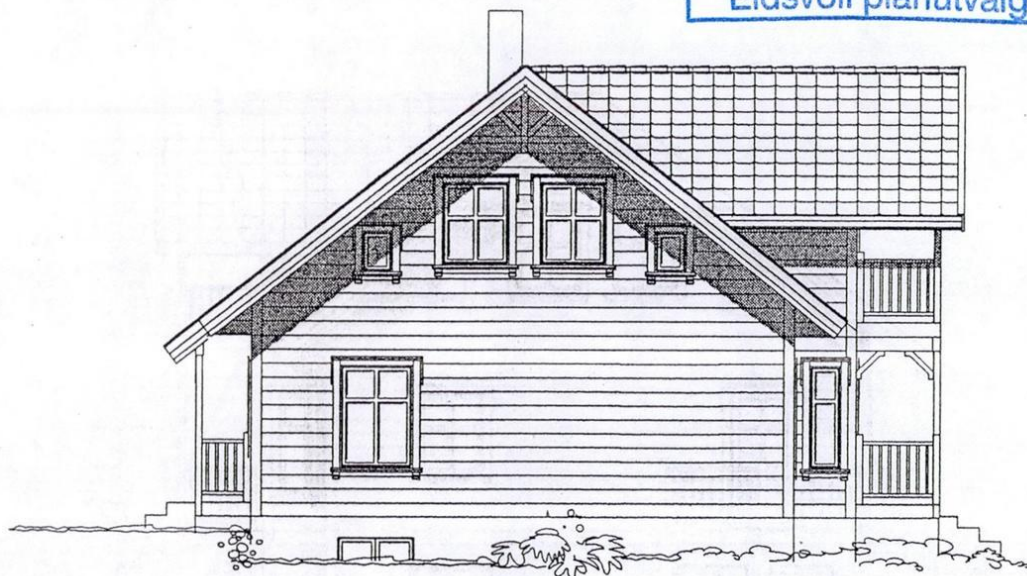
Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterliknes
jfr. lov om åndsverk av 1930.

Kvehaugen Bygg A/S
Kolbjørnbakken 10, 2080 Eidsvoll
tlf 63955516 fax 63955517

GODKJENT

04 JUNI 1999

Eidsvoll planutvalg



Tone Mette og Eirik Brekke
Sagmoen
Eidsvoll kommune

HELLVIK HUS

GEIR's TEGNESTUDIO
4563 Borhaug
tlf. 38397600
fax 38397705

02.10.97 G.T.
rev. 05.01.99 G.T.

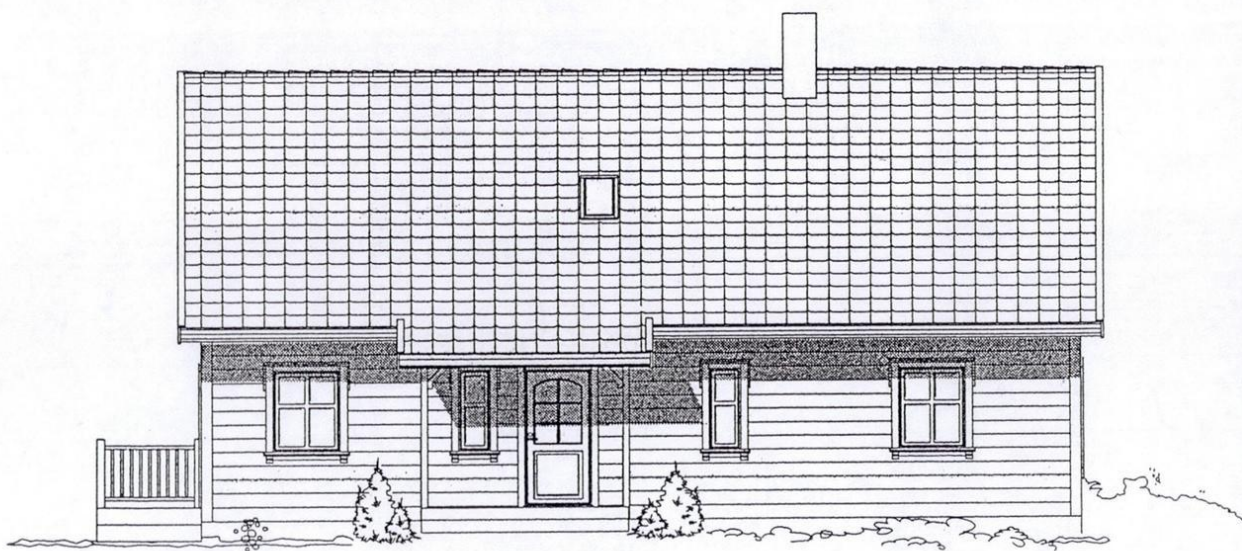
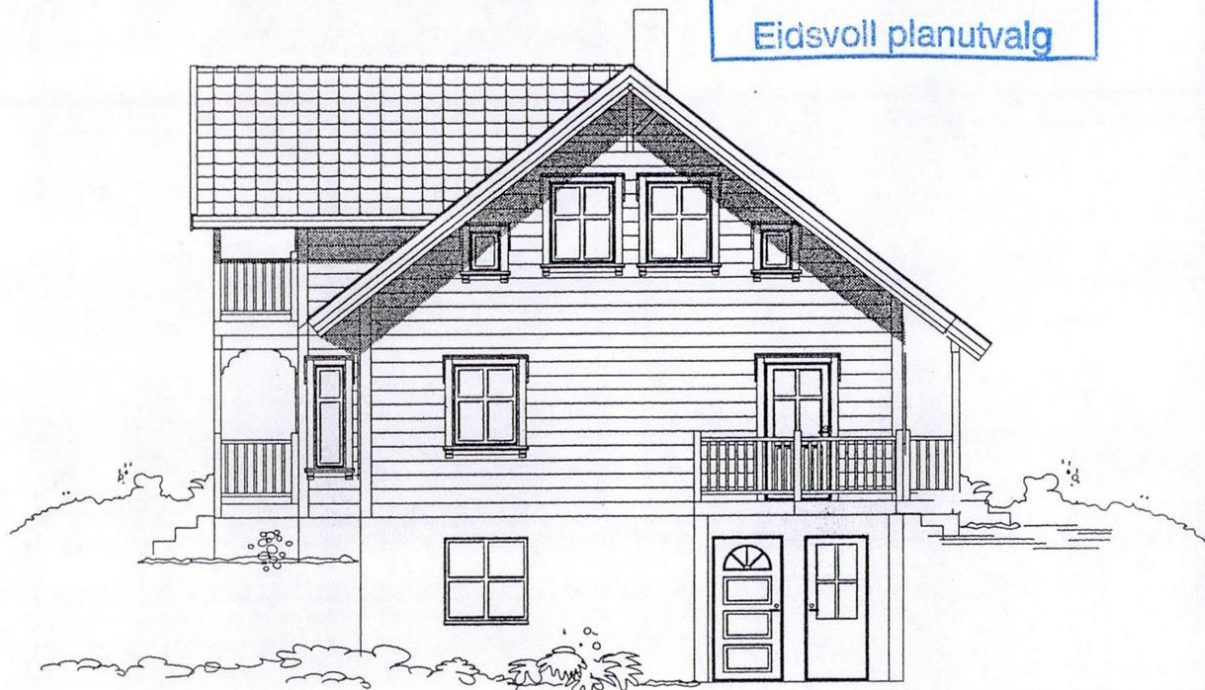
Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterliknes
jfr. lov om åndsverk av 1930.

Kvehaugen Bygg A/S
Kolbjørnbakken 10, 2080 Eidsvoll
tlf 63955516 fax 63955517

GODKJENT

0 4 JUNI 1999

Eidsvoll planutvalg



Tone Mette og Eirik Brekke
Sagmoen
Eidsvoll kommune

HELLVIK HUS

GEIR's TEGNESTUDIO
4563 Borhaug
tlf. 38397600
fax 38397705

02.10.97 G.T.
rev. 05.01.99 G.T.

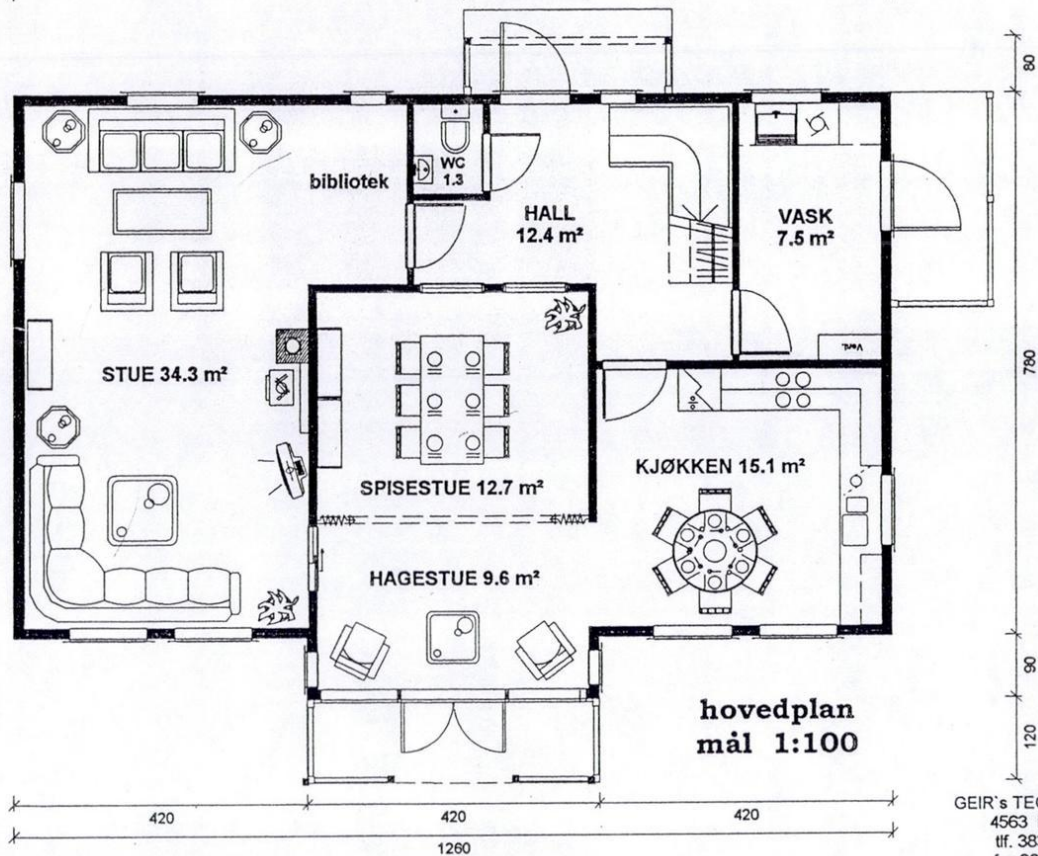
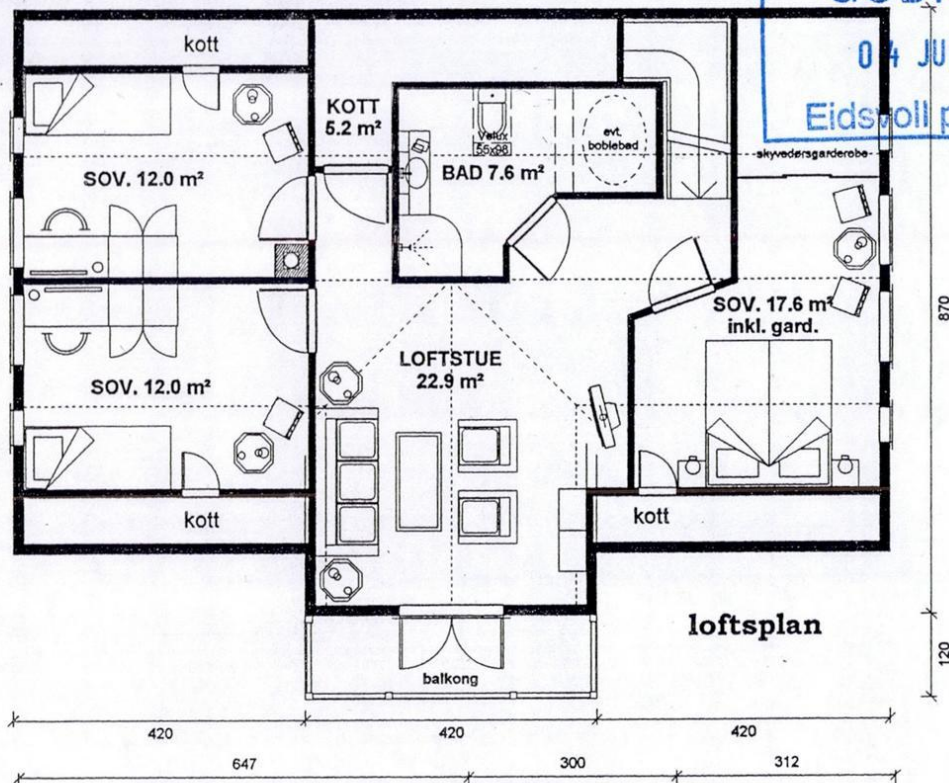
Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterliknes
jfr. lov om åndsverk av 1930.

Kvehaugen Bygg A/S
Kolbjørnbakken 10, 2080 Eidsvoll
tlf 63955516 fax 63955517

GODKJENT

04 JUNI 1999

Eidsvoll planutvalg



Tone Mette og Eirik Brekke
Sagmoen
Eidsvoll kommune

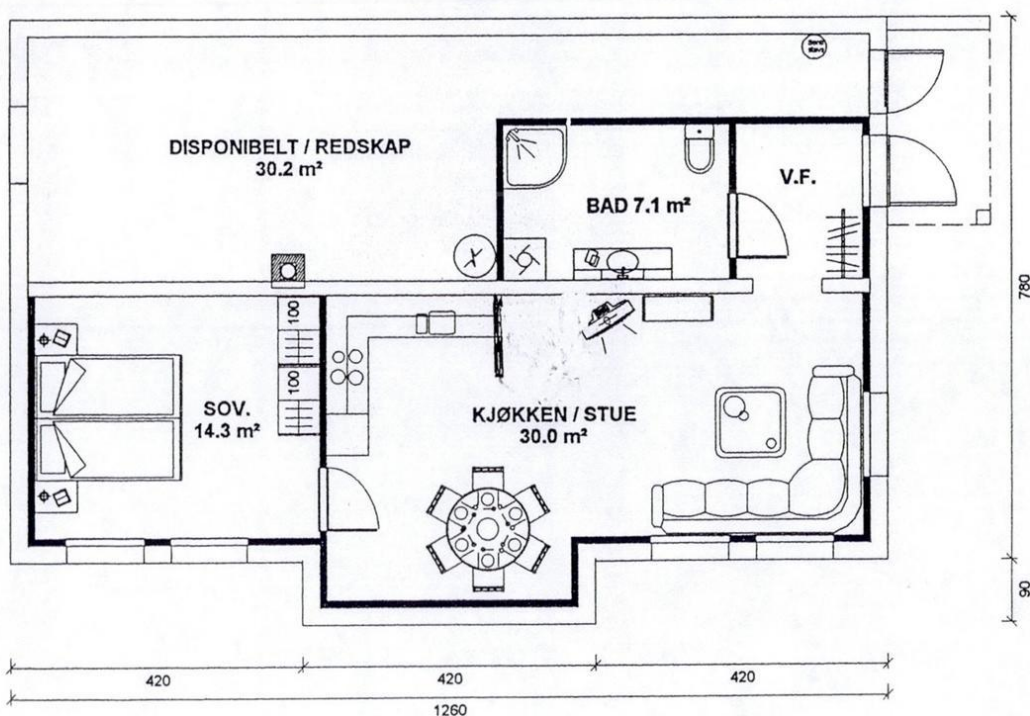
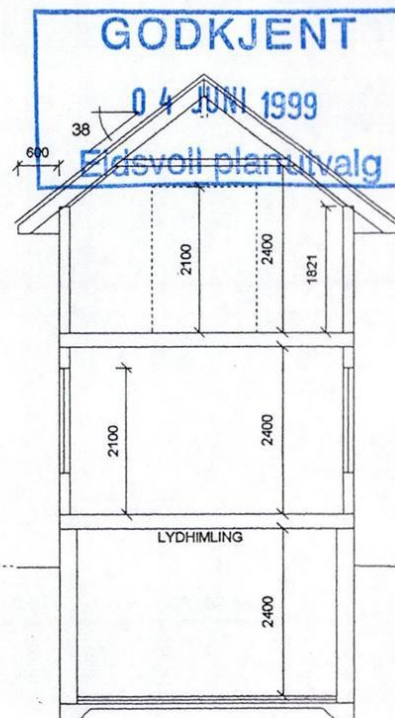
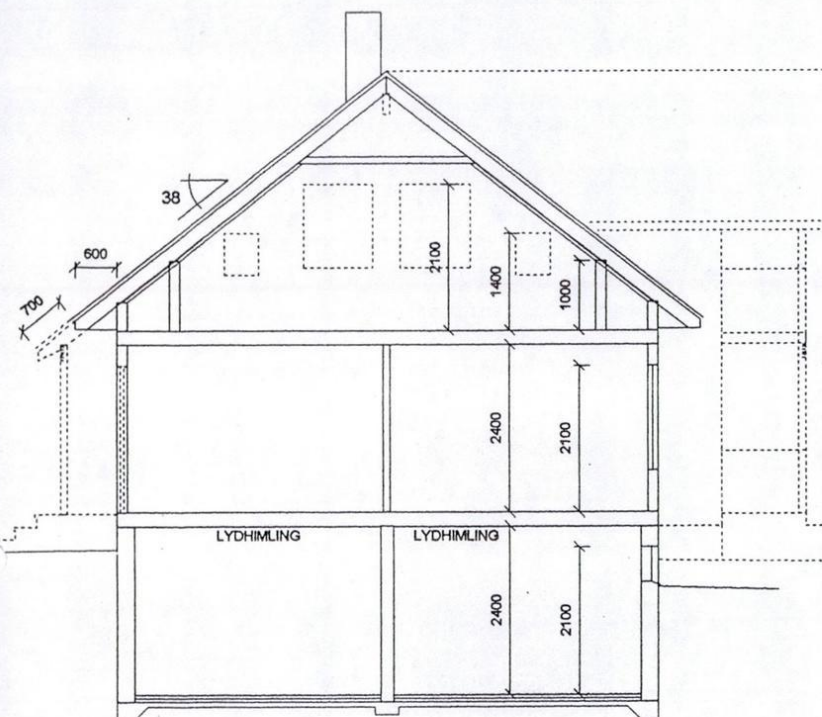
HELLVIK HUS

GEIR's TEGNESTUDIO
4563 Borhaug
tlf. 38397600
fax 38397705

02.10.97 G.T.
rev. 05.01.99 G.T.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterliknes
jfr. lov om åndsverk av 1930.

Kvehaugen Bygg A/S
Kolbjørnbakken 10, 2080 Eidsvoll
tlf 63955516 fax 63955517



Tone Mette og Eirik Brekke
Sagmoen
Eidsvoll kommune

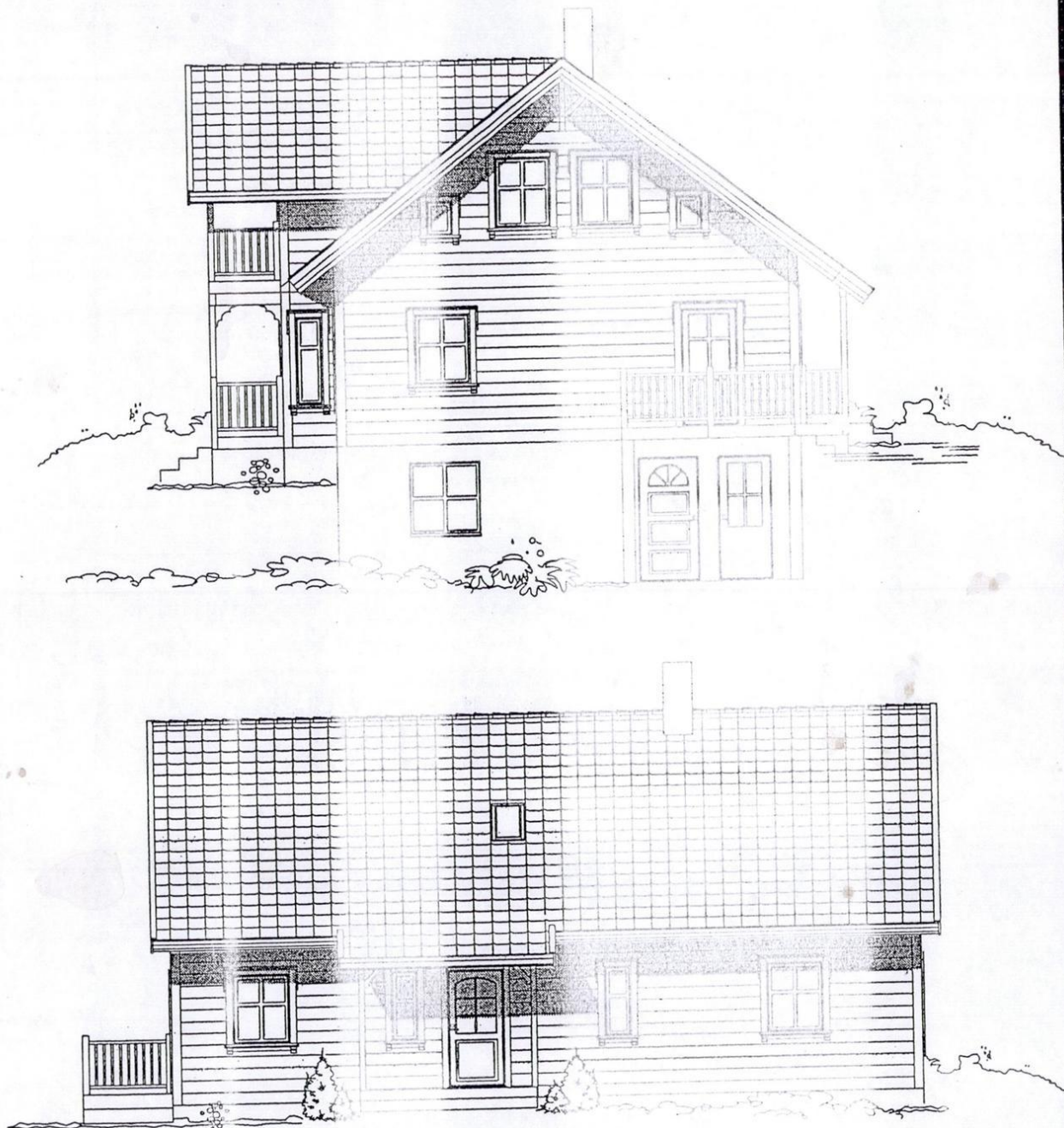
HELLVIK HUS

GEIR's TEGNESTUDIO
4563 Borhaug
tlf. 38397600
fax 38397705

02.10.97 G.T.
rev. 05.01.99 G.T.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterliknes
jfr. lov om åndsverk av 1930.

Kvehaugen Bygg A/S
Korbjørnbakken 10, 2080 Eidsvoll
tlf 63955516 fax 63955517



Tone Mette og Eirik Brekke
Sagmoen
Eidsvoll kommune

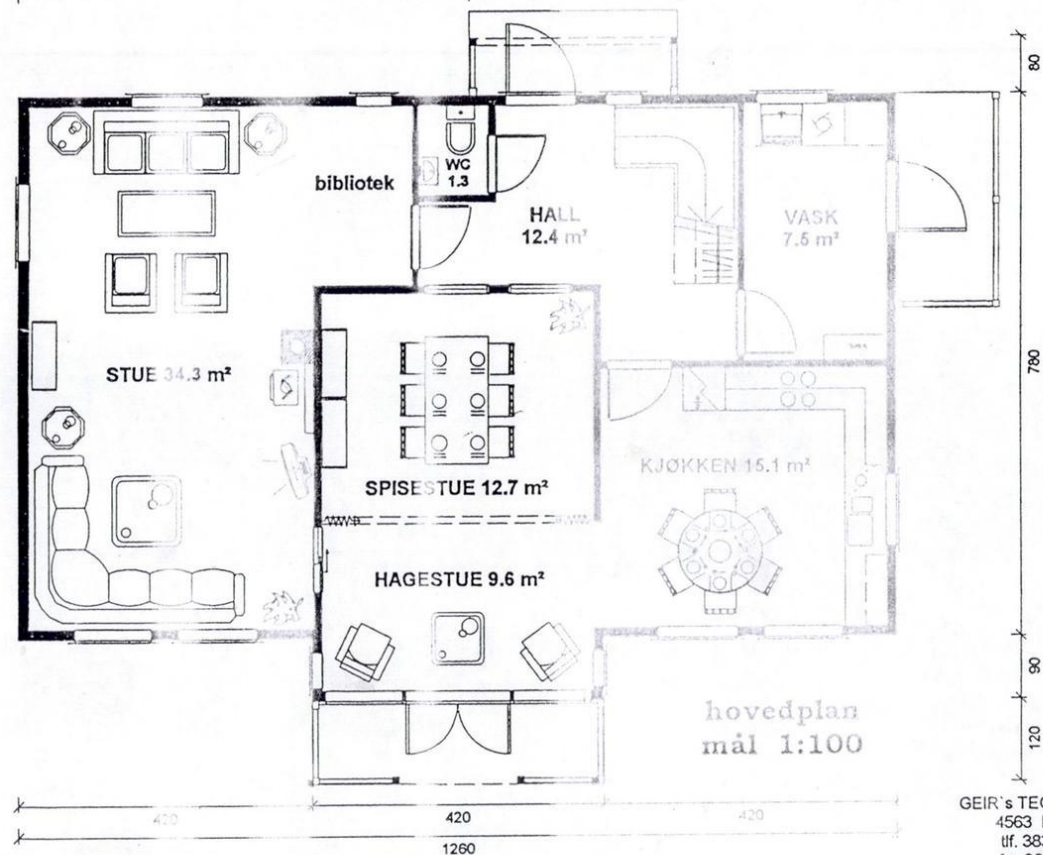
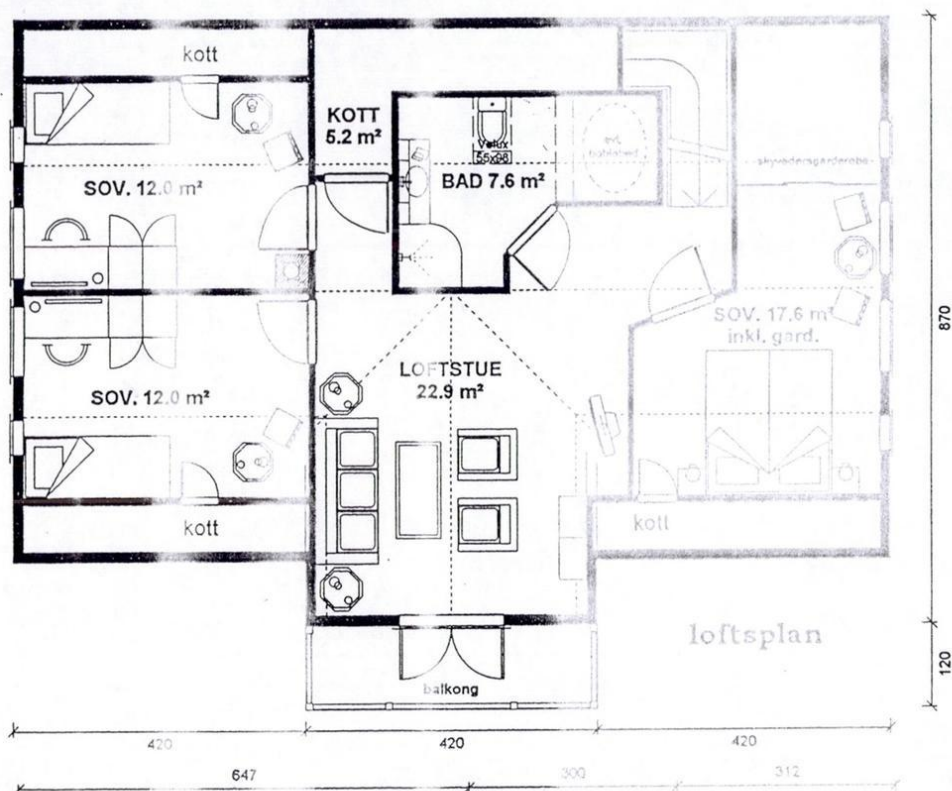

HELLVIK HUS

GEIR's TEGNESTUDIO
4563 Borhaug
tlf. 38397600
fax 38397705

02.10.97 G.T.
rev. 05.01.99 G.T.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterliknes
jfr. lov om åndsverk av 1930.

Kvehaugen Bygg A/S
Kolbjørnbakken 10, 2080 Eidsvoll
tlf 63955516 fax 63955517



Tone Mette og Eirik Brække
Sagmoen
Eidsvoll kommune

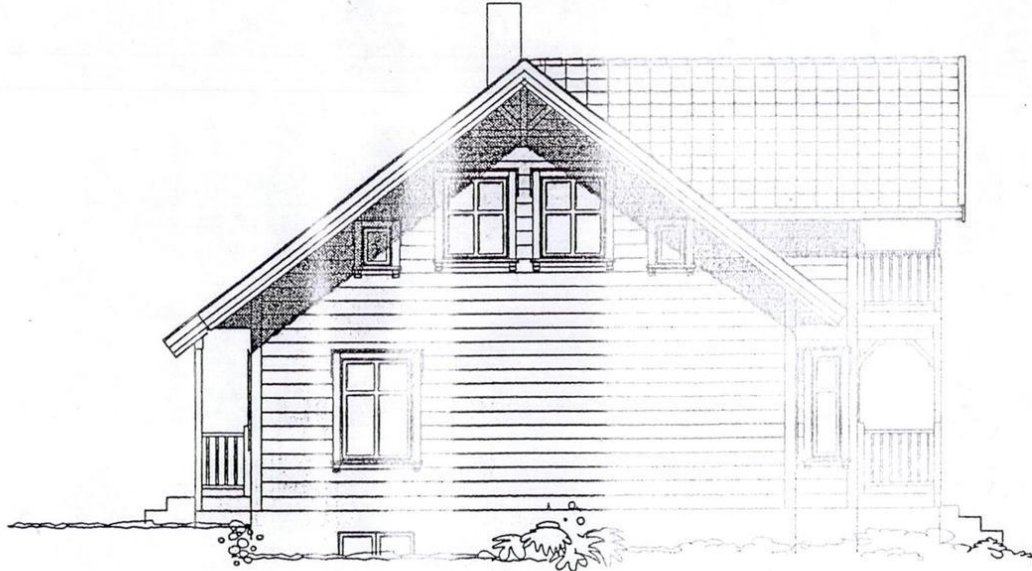
HELLVIK HUS

GEIR'S TEGNESTUDIO
4563 Borhaug
tlf. 38397600
fax 38397705

02.10.97 G.T.
rev. 05.01.99 G.T.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes
jfr. lov om åndsverk av 1930.

Kvehaugen Bygg A/S
Kolbjørnbakken 10, 2080 Eidsvoll
tlf 63955516 fax 63955517



Tone Mette og Eirik Brekke
Sagmoen
Eidsvoll kommune

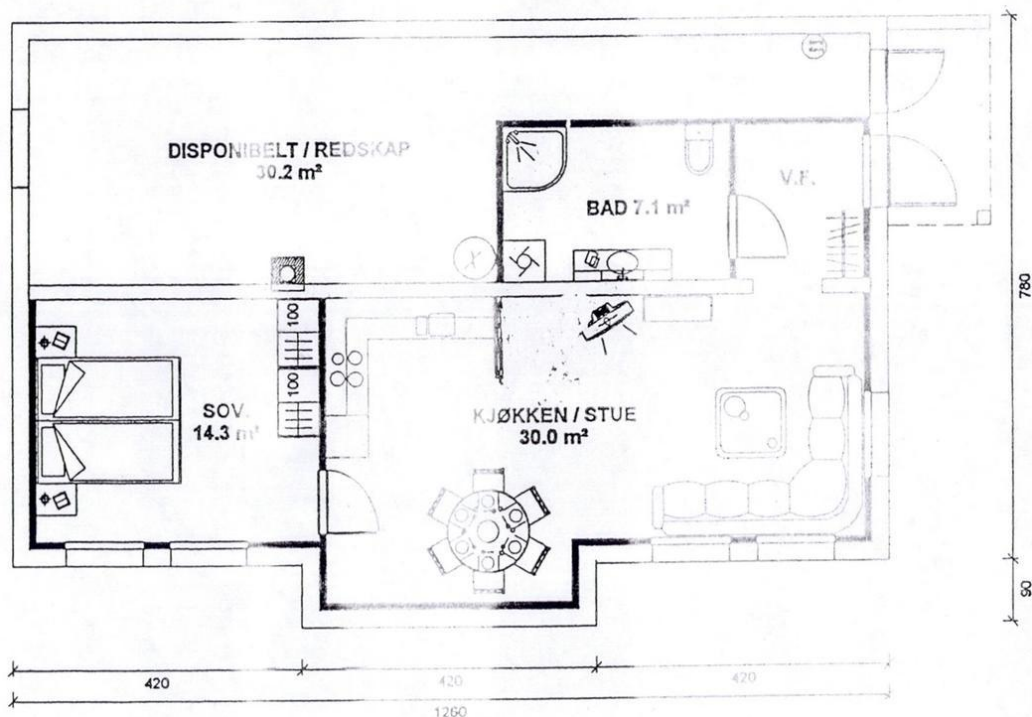
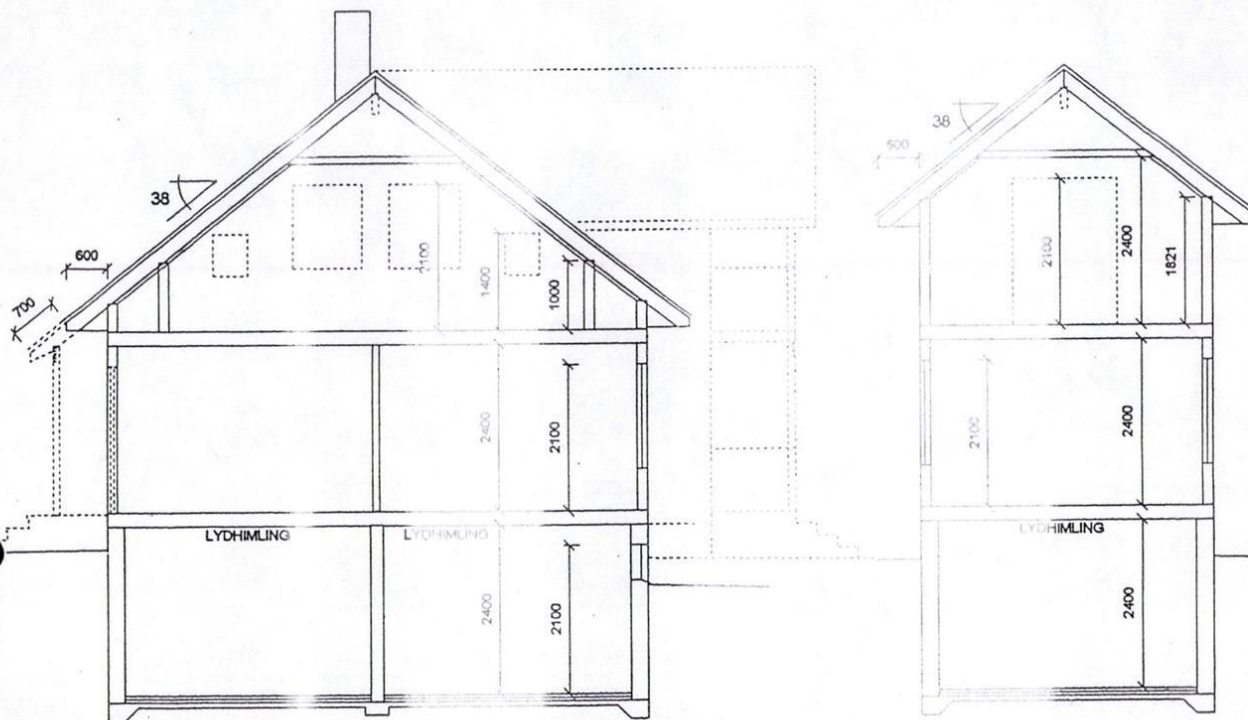
HELLVIK HUS

GEIR's TEKNESTUDIO
4563 Borhaug
tlf. 38 997600
fax 38 997705

02.10.97 G.T.
rev. 05.01.99 G.T.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterliknes
jfr. lov om åndsverk av 1930.

Kvehaugen Bygg A/S
Kolbjørnbakken 10, 2080 Eidsvoll
tlf 63955516 fax 63955517



Tone Mette og Eirik Brøtke
Sagmoen
Eidsvoll kommune

HELLVIK HUS

GEIR's TEGNESTUDIO
4563 Borhaug
tlf. 38397600
fax 38397705

02.10.97 G.T.
rev. 05.01.99 G.T.

Nabolagsprofil

Lysakervegen 6 - Nabolaget Amundrud/Sagmoen - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Øvre Grindaveg Linje 432	2 min
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	17 min
Oslo Gardermoen	19 min

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	17 min
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 220 elever, 13 klasser	4 min
Råholt skole (1-7 kl.) 475 elever, 24 klasser	5 min
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	10 min
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	14 min
---------------	--------

«På bygda, men nært alt...»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

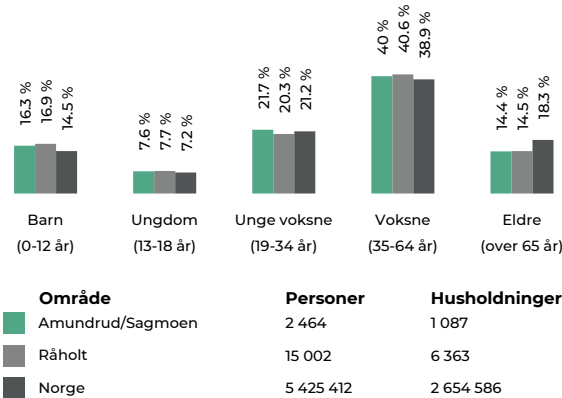
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	17 min
Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min
Råholt naturbarnehage (1-5 år) 123 barn	5 min

Dagligvare

Spar Råholt Post i butikk, PostNord	12 min
Kiwi Råholthallen	13 min



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100

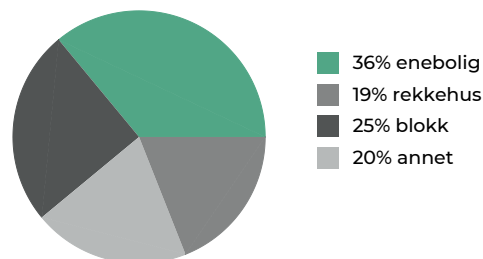
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

🏠 Råholt ungdomsskole	8 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	0.8 km
🏠 Råholt Bad	10 min 🚶
Basseng, klatrevegg	0.9 km
🚲 MOVA Eidsvoll	14 min 🚶
🚲 Fitnesspoint Råholt	16 min 🚶

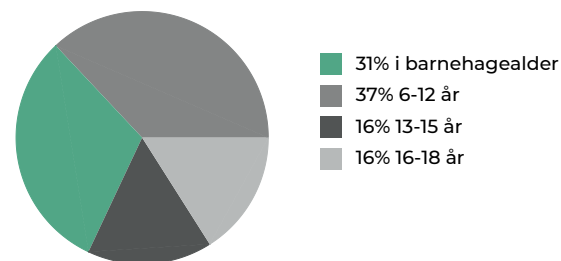
Boligmasse



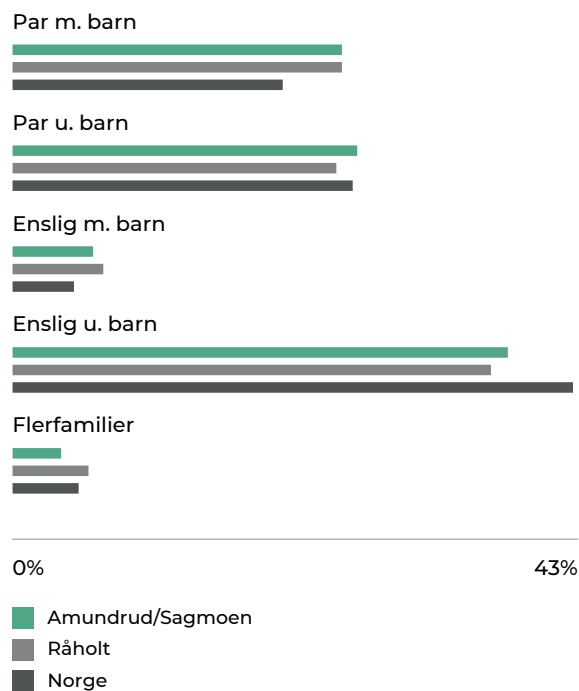
Varer/Tjenester

🏪 AMFI Eidsvoll	15 min 🚶
🏪 Vitusapotek Råholt	15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

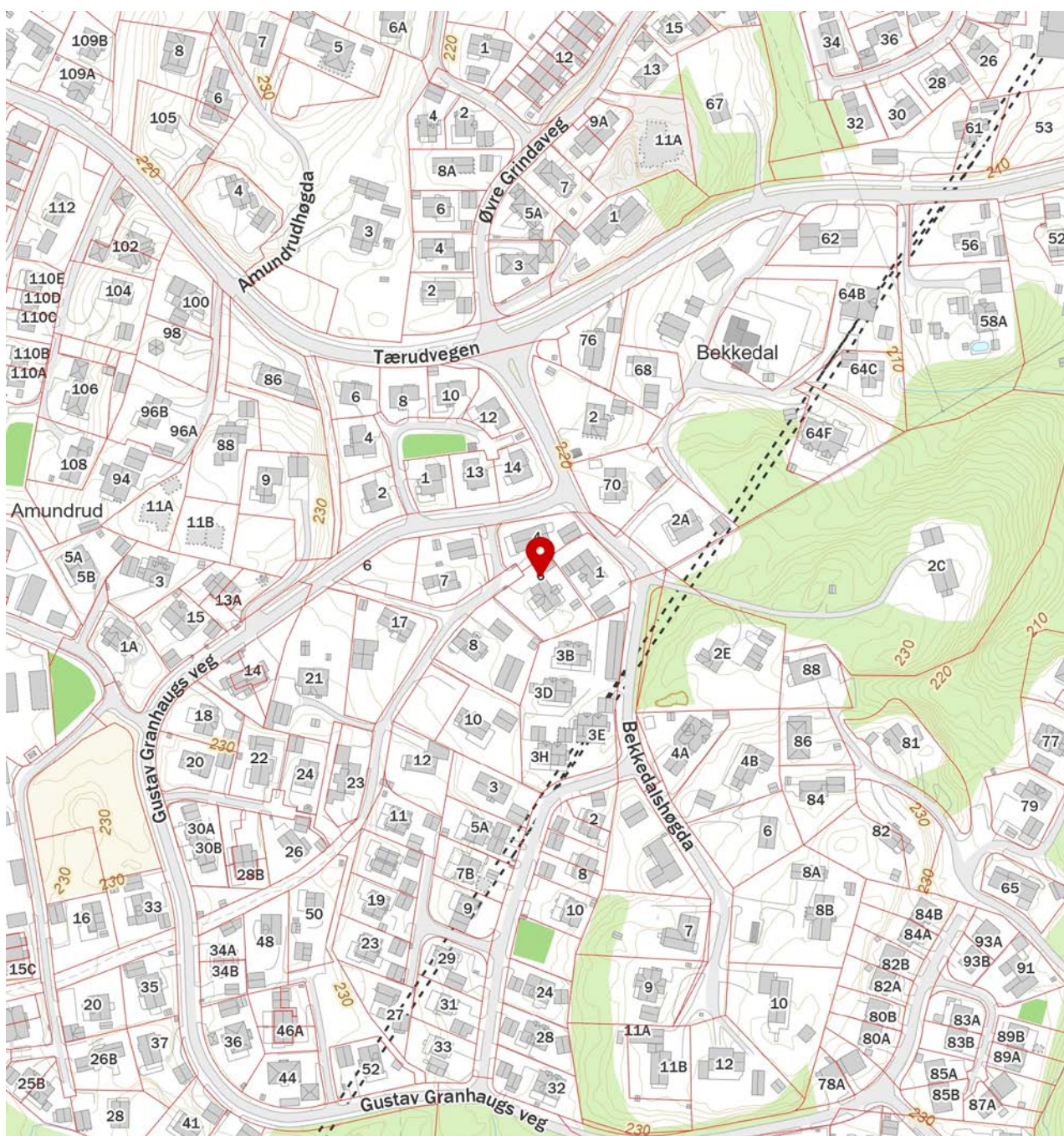


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

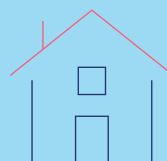
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0101/26

Adresse: Lysakervegen 6, 2070 RÅHOLT, gnr. 96, bnr. 277 i
Eidsvoll kommune.

Kontaktperson: William Helder

Tlf: 477 51 266

Epost: william@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/