





Velkommen til

Einervegen 5, 2070 Råholt

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Einervegen 5,
2070 Råholt

Stor & moderne enebolig med 4 soverom |Flotte uteplasser |4 garasjeplasser og elbillader |Svært barnevennlig beliggenhet

Velkommen til Eienervegen 5!

Dette er en flott og innholdsrik familiebolig over to plan. I hovedetasjen finner man en stor, moderne og oppusset stue med peis, samt et lekkert kjøkken med mye skap- og benkeplass! Underetasjen rommer 4 gode soverom, romslig gang, flislagt bad og et praktisk vaskerom! I tillegg til den fine hagen har man to flotte og ovbygde terrasser! Utvendig har man godt med boltreplass for store og små hvor man kan nyte lange sommerdager. Det er også 4 garasjeplasser og elbillader.

Boligen har en svært populær og barnevennlig beliggenhet på Råholt. Det er kun 60 meter til Råholt skole som ble bygget på og oppusset i 2023. Her har man lekeapperater og skatepark. Det er kort vei til "alt" man trenger i hverdagen. Tog, buss, butikk og barnehage ligger like i nærheten.



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marita Dalsbø Rognhaug
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 926 57 476
E-post: marita.dalsbo@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 300 000
Omkostninger	kr	158 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	6 458 590

BRA Total/BRA-i	222/142 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Festet
Byggeår	1986
Etasje	2
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Einervegen 5, 2070 RÅHOLT

Registerbetegnelse
Gnr. 94, bnr. 449, ideell andel 1/1
i Eidsvoll kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Boligen ligger i et veletablert og rolig boligområde ved Fuglerudskogen på Råholt. Nabolaget preges av hyggelige hager med eneboligbebyggelse med trygge omgivelser. Beliggenheten er ideell for barnefamilier, med Råholt barneskole og idrettsanlegg rett i nærheten. Råholt ungdomsskole ligger en kort kjøretur unna, og det finnes flere barnehager, deriblant Råholtbråtan barnehage, Råholt naturbarnehage og Ladderud barnehage.

For den hverdagslige handelen blir Råholt sentrum beste alternativ. Sentrum er nemlig kun en kort eller en sykkeltur unna. Her finner du AMFI Eidsvoll med et variert utvalg av butikker, spisesteder, apotek og andre servicetilbud, i tillegg til dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra. For svømming og innendørsaktiviteter er Råholt Bad et populært samlingspunkt for både barn og voksne. Området byr dessuten på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med umiddelbar nærhet til skog og mark, preparerte skiløyper vinterstid og flotte turmål avhengig av distanse.

Fra boligen er det gode pendlermuligheter og nærmeste bussholdeplass ligger ved Råholt kirke. Fra Eidsvoll Verk stasjon, som nås på en kort biltur, går det hyppige togavganger både mot Oslo S og Gardermoen. Med bil tar det i underkant av tjue minutter til Oslo Lufthavn, og E6 gir en effektiv reisevei sørover mot hovedstaden og nordover mot Mjøstraktene.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 142 m²
BRA - e: 80 m²
BRA totalt: 222 m²
TBA: 54 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 71 m² Entré m/trapp, 4 soverom, bad, vaskerom, toalettrom
BRA-e: 46 m² Bod, to garasjer

1. etasje
BRA-i: 71 m² Stue m/trapp, kjøkken

TBA fordelt på etasje
Kjeller
10 m² Platting

1. etasje
44 m² Veranda mot øst, veranda mot sør

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 34 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig: Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,35 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,33 m.
BRA-e er utvendig bod og 2 stk garasjer.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.10.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1986. Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon og lettklinkerblokker, med liggende utvendig trekledning. Grunnmuren er murt i lettklinkerblokker og pusset/slemmet over terrengnivå. Støpt gulv på grunn og etasjeskiller i trekonstruksjoner (undersøkt som stikkprøvekontroll iht. NS 3600). Rom under terreng har støpt gulv på grunn, grunnmur i lettklinkerblokker og innvendige påforede trevegger på deler av grunnmuren. Enkle fuktsøk viste normale verdier, og ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier (hulltaking er gjort i yttervegg på soverom). Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Tak:
Taket er tekket med betongtakstein og asfaltpapp (inspisert fra takstige). Saltak i trekonstruksjon, kaldtloft, undertaksplater, luftespalter i raft og luftespalte/ventil i gavl. Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra gangbart gulv ved hjelp av lommelykt. Takrenner/nedløp og beslag i metall, samt vindskier og toppbord i treverk.

Pipe/Ildsted:
Elementpipe. Ildsted i stue.

Vinduer:
Trevinduer med 3-lags isolerglass og 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak 1986.

Dører:
Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass og ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak 1981 og 2023. Innvendig er det formpressede dører.

Trapper/adkomst:
Trapper i trekonstruksjon. Innvendig trapp i trekonstruksjon.

Balkong/terrasse:
Veranda mot øst: Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg. Trapp i trekonstruksjon. 12,8 m².
Veranda mot sør: Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Belysning. Markise. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon. 31,7 m². Platting mot vest: Konstruksjonen ligger direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Trapp i trekonstruksjon. 10 m².

VVS-installasjoner:
Synlige innvendige vannrør i metall og synlige innvendige avløpsrør i plast. Ca. 200 liters varmtvannstank. Sluk i plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bad og vaskerom har naturlig avtrekk med ventil plassert på vegg og tilluftspalte i dør. Toalettrom har naturlig avtrekk med ventil plassert på vegg.

Tekniske detaljer:
Luft/luft-varmepumpe. Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av panelovner, ildsted og varmepumpe. Varme i gulv på bad. Ny brannslukker.

Garasje:
Oppført i 2016 (eiers opplysning) med enkel standard. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein, undertaksplater, takrenner/nedløp og beslag i metall samt vindski i treverk. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende trekledning. Grunnmur av murte vegger av blokker og grovstøpt gulv på grunn. Trevinduer med 1-lags glass, ytterdør i tre og leddporter til garasje med elektrisk garasjeportåpner. Innlagt strøm og elbillader.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap på vaskerom.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år.

- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Undertak er ikke byttet og har usikker fremtidig funksjon i henhold til NS 3600.

- Takkonstruksjon/loft | Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra gangbart gulv ved hjelp av lommelykt.

- Yttervegger/veggkonstruksjon | Kledning bærer preg av slitasje. For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader.

- Vinduer og overlys | Værslitte karmer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Ytterdører | Dør bærer preg av slitasje. Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Overflater - gulv | Noe svikt i laminatgulv i kjeller enkelte steder.

- Innvendige dører | Dør bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.__NA__ alternativ 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Bad - Overflater gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. 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.

- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.__NA__ alternativ 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Vaskerom - Overflater gulv | Sprekk i flis registrert. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Boligen har svært gode parkeringsmuligheter. Med parkering i en nyere frittstående garasje med to elektriske leddporter og i den integrerte garasjen tilknyttet boligen samt på stor gårdsplass på eiendommen.

Det er innlagt strøm og montert elbillader.

Standard
Velkommen til en flott og meget innholdsrik enebolig over to effektive plan med romslige uteplasser, generøs garasjekapasitet og en meget familievennlig planløsning med bant annet separate toalett og baderom og mange soverom og oppholdsrom. I tillegg har boligen helt supre utendørs fasiliteter som to skjermede terrasser med pergola overbygg, med utgang fra boligens hovedetasje fra stuen og fra kjøkkenet. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år. Her kan nevnes at det er satt inn en ny vedovn i stuen med brannvegg i 2018. det ble installert ny varmtvannsbereder i 2021 og boligen ble tilbygget i 2023 med ny stor garasje med overliggende takterrasse. Planløsningen inneholder blant annet stue og kjøkken i 1. etasje, samt entré, bad, toalettrom, vaskerom og soveromsavdeling i underetasjen.

Entré:
Her ønskes du velkommen inn i en moderne og tidsriktig enebolig. Entreen gir et tiltalende førsteinntrykk og har adkomst til bad, toalettrom, vaskerom og boligens soverom.

Fire soverom:
Underetasjen rommer fire soverom, som alle har plass til seng og oppbevaringsløsninger. Rommene har overflater med laminat på gulv.

Soverom nr. 4:
Rommet er etablert i det som tidligere var to bodrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt og godkjent. Selger har nå satt i gang prosessen med å få dette rommet godkjent. Søknad om bruksendring er levert til Eidsvoll kommune.

Bad:
Badet i underetasjen har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt noe panel på vegg og i himling. Rommet er innredet med servantskap, speil med tilhørende belysning og et dusjhjørne på sokkel fuget mot gulv. Badet har som boligen ellers naturlig ventilasjon via veggventil og spalte i dør. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet i underetasjen er innredet med fliser på gulvet, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Veggene har panel og malt mur/betong, og himlingen av panel. Rommet har naturlig avtrekk med veggventil og spalte i dør. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Separat toalettrom i underetasjen, utstyrt med servant med underskap, speil med belysning og gulvmontert toalett. Rommet har laminat på gulv, panelplater på vegg og formpresset panel i himling.

Stue:
Stuen ligger i hovedetasjen og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har elementpipe med vedovn og brannvegg fra 2018, samt luft-til-luft-varmepumpe plassert i trappeløpet. Fra stuen er det direkte utgang via to balkongdører ut til terrasser og hagen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har åpen forbindelse mot stuen via åpning i delevegg. Den moderne innredningen har glatte fronter, laminerte skrog og laminert benkeplate med belysning over benken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenkum og kjøkkenventilator med avtrekk ut fra boligen. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som steketopp, komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap.

Veranda og platting:
Boligen har flotte oppgraderte uteplasser på flere sider av boligen. I 1. etasje er det en østvendt veranda med takoverbygg, samt en sydvendt takterrasse over garasjen som ble tilbygget og er utstyrt med markise og delvis takoverbygg. I underetasjen ligger en vestvendt platting også med takoverbygg og trappeadkomst til hagen.

Overflater:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Fliser, malte plater, murte blokker og panel.
Himling: Formpresset panel og panel.

Lagring:
I boligens mange garasjerom er det rikelig med lagringsplass.
Av eksternt bruksareal er det en utvendig bod og to garasjer i tilknytning til underetasjen av boligen (ca. 46 m²) I tillegg er det en nyere frittstående garasje på 34 m², utstyrt med leddporter, elektrisk portåpner og innlagt strøm og elbillader.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på:
- utskifting av panel på kortvegg
- retting, oppmuring, isolering og drenering av mur
- tilbygg av garasje med terrasse
Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:
Kjeller: entré m/trapp, fire soverom, bad, vaskerom og toalettrom.
1. etasje: stue m/trapp og kjøkken.

Eiendommen har et samlet terrasse- og balkongareal (TBA) på 54 m², fordelt på en platting på 10 m² ved kjelleretasjen, samt en veranda på 12,8 m² og en veranda/terrasse på 31,7 m² (totalt 44 m²) i 1. etasje. Kjelleretasjen har i tillegg et eksternt bruksareal (BRA-e) på 46 m² bestående av en utvendig bod og to garasjer. I tillegg er det oppført en frittliggende garasje på 34 m² på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår

1986

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Takfornying med vasking, oppmaling, nye blekk og beslag

2023:
- Bygget på garasje på huset med ny takterrasse
- Ny ytterdør med isolerglass

2021:
- Ny stoppekran og varmtvannsbereder

2019:
- Lagt ny takmembran og beslag på tak over garasje

2018:
- Ny vedovn og brannvegg i stuen

2017:
- Gravd opp, rettet muren, murt opp ny vegg på innsiden, pusset, isolert og drenert
- Det ble lagt opp for elbillader og strøm til garasjer, utført av Gardermoen Elektro AS
- Gravd, utbedret og lagt ny drenering på bakside, kortside og fremside av huset

2016:
- Skiftet panel på kortvegg

Tomteforhold

Tomtetype
Festet

Tomteareal
Tomtestørrelse 747.6 m²

Beskrivelse av tomten
Boligen står på en festet tomt på 747,6 m². Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og hekk, og er delvis inngjerdet med et hvitt stakittgjerde. Det er etablert en romslig, gruset gårdsplass foran boligen og med en ekstra garasjen er det meget gode parkeringsmuligheter.

Forholdet mellom grunneier/bortfester og fester reguleres blant annet i festekontrakten og i Lov om tomtefeste med forskrifter. Festeren har, i henhold til tomtefesteloven § 16, samme fysiske råderett over festetomten til bruk innenfor festeformålet som en eier har, så langt annet ikke følger av festeavtalen.

Eiendommen ble oppmålt ved kart- og delingsforretning i 1984. Grensepunktene er terrengmålt med nøyaktighet på 10 cm og er markert med offentlig godkjente grensemerker.

Årlig festeavgift
Kr 4 605

Regulering av festeavgift
Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2035. Festeavgiften reguleres i tråd med endring i konsumprisindeksen.

Hovedregel i tomtefesteloven er at festeavgift kan reguleres i henhold til konsumprisindeks hvert tiende år og ikke oftere enn hvert år, dersom bedre vilkår for festeren ikke er avtalt i festeavtalen. Se tomtefesteloven § 15, Regulering av festeavgift.

Festeavgiften ble sist regulert 01.01.2026 etter KPI. Det er ifølge bortfester ikke foretatt engangsløft siden 01.01.2002.

Festekontrakt datert
17.03.1986.

Festetid
Festetiden er 80 år regnet fra 15.08.1984. Ved festetidens utløp har festeren rett til fornyelse av kontrakten på samme vilkår som tidligere.

Innløsningsvilkår festekontrakt
Festeren kan, etter tomtefesteloven kapittel 6, kreve å innløse en festetomt til bolig eller

fritidsbolig når det er gått 30 år av festetiden, om ikke kortere tid er avtalt, eller når festetiden er ute. Etter det er gått 30 år kan festeren kreve innløsning av tomt til bolighus hver gang det er gått to nye år, og for festetomt til fritidshus hver gang det er gått ti nye år.

Innløsningsvilkår er regulert i tomtefesteloven. Lovens hovedregel er at innløsning kan kreves til 25 ganger oppregulert festeavgift på innløsningstidspunktet. For tidsbestemte festeavtaler (festeavtaler inngått for et gitt antall år) kan bortfester kreve at innløsningssummen skal være 40% av råtomteverdien på innløsningstidspunktet. Se tomtefesteloven kapittel 6 for utfyllende informasjon om innløsning.

En fester av tomt til fritidsbolig tilhørende en landbrukseiendom hvor festeinntektene utgjør en viss del av inntekstgrunnlaget for bortfester, kan ikke kreve innløsning. Det kan heller ikke kreves innløsning av festetomt til bolig eller fritidsbolig på tomt som tilhører bygdeallmenninger. Det samme gjelder tomt til fritidsbolig som tilhører statsallmenninger.

Kjøper har risiko for om innløsing av festetomten kan gjennomføres.

Bortfester har gitt opplysninger om at innløsning kan være aktuelt til en pris kr 600 000,- + kjøpsomkostninger, herunder bl.a. dokumentavgift og tinglysingsgebyrer. Megler eller selger har ikke foretatt en vurdering av innløsningsprisen og om denne er iht. reglene i tomtefesteloven. En eventuell innløsning vil være et forhold mellom bortfester og ny fester/ kjøper og selger eller megler har ikke ansvar for at en slik innløsning faktisk kan gjennomføres.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 6 300 000,-
Omkostninger	Kr 158 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 6 458 590,-

Kjøpsomkostninger

Kr 6 300 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 157 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 158 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 176 490 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 24 018 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 6 654,-
- Eiendomsskatt: kr 4 639,-
- Feiing: kr 526,-
- Renovasjon: kr 8 172,-
- Vann: kr 5 067,-

Totalt: kr 25 058,-

Årsprognose for 2026 er kr 24 018,-.

Eiendommen har installert vannmåler. Siste avlesning var 14.11.2025 med målerstand 1 252 m³, og registrert forbruk for 2025 var 97 m³.

Eiendomsskatt
Kr 4 639 pr 2026
Eiendomsskatten utgjør 1,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 2 312 900 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 974 486 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 897 943 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen
Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.08.1986, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. I den midlertidige brukstillatelsen er følgende anmerket:
- Montere ubrennbar plate e.l. kvalifisert som A30 ved feieluke slik at det blir 30 cm fra luka til brennbart materiale.
- Føre pipa over tak. Beslå og pusse pipa over taket. Pipa må ha pipehatt.
- Dører direkte ut fra kjøkken og stue må holdes forsvarlig stengt til balkong/terrasse er ferdig. Eventuelt trapper med mer enn 2 opptrinn må ha rekkverk.
- Pusse mur over terreng.
- Oppfylling og planering med full 1:50 i avstand 2 m fra muren. Arbeidet måtte være utført innen 15.11.1986. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger ferdigattest datert 12.01.2024 for oppføring av tilbygg bod/garasje (sak 23/3105-8, tillatelse gitt 28.09.2023). Tilbygget ble oppført i 2023.

Det foreligger tillatelse (vedtak) datert 30.11.2011 for oppføring av frittliggende garasje på 36 m² (sak 2011/4496/GOP). Tillatelsen ble gitt med dispensasjon for plassering to meter fra tomtegrense mot Furuvegen, på vilkår om at fasaden mot veien ikke har vinduer. Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen i mottatt dokumentasjon. Byggeår er oppgitt til 2016.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 15.11.1984. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. I underetasjen er tidligere klesbod og matbod (tilleggsdel) innredet og tatt i bruk som soverom (hoveddel), slik at boligen i dag har fire soverom mot tre godkjente. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Selger har nå lagt inn en søknad der dette soverommet er søkt bruksendret, og det antas at dette kommer i orden innen overtakelse slik at boligen vil få 4 godkjente soverom.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.
I 1. etasje er en dør mellom stue/hall og kjøkken tettet igjen, og det er etablert en åpning i delevegg på kjøkkenet mot stuen. Endring av ikke-bærende innervegger innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig. Balkongdøren ut fra kjøkkenet er flyttet og dette er normalt et søknadspliktig tiltak, som vi ikke finner dokumentasjon for at foreligger hos kommunen.
Ta gjerne kontakt med megler for nærmere informasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.
Det fører en privat vei frem til denne eiendommen. Den private veien er tilknyttet offentlig vei. De eiendommene som er tilknyttet den private veien må dekke utgifter til vedlikehold, snømåking osv.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av reguleringsplan Fuglerud skog (plan-ID 023703800), med ikrafttredelse 04.05.1979. Et delareal på 747 m² er regulert til boliger innenfor Felt C.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 (plan-ID 0237202001), med ikrafttredelse 13.04.2021. I kommuneplanen er 748 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn a_B).

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom arealformålene. Når arealformålet i eldre reguleringsplaner ikke strider imot arealformålet i kommuneplanen, gjelder den eldre reguleringsplanens bestemmelser.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon.

Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser i eiendomsrett:

1986/4449-3/10 06.05.1986 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,496
ANFØRT PRIORITET: MED LÅN FESTEREN OPPTAR I BANKER
LEIEN KAN REGULERES
MED FLERE BESTEMMELSER

Festekontrakt datert 17.03.1986 hvor grunneier bortfester tomt nr. 12 (gnr. 94 bnr. 449, ca. 748 m²) for en festetid på 80 år regnet fra 15.08.1984, med rett til fornyelse på samme vilkår. Festeavgiften er opprinnelig fastsatt til kr 2,- pr. m² pr. år (totalt kr 1 496,- pr. år) med forfall 15. januar og regulering hvert 10. år i samsvar med levekostnadsindeksen. Festeretten kan overdras. Grunneier har panterett for festeavgiften, men viker prioritet for lån festeren opptar i banker eller offentlige låneinstitusjoner. Festeren svarer for grunnskatter og refusjonsutgifter.

Heftelser i festerett:

1986/4449-3/10 06.05.1986 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,496
ANFØRT PRIORITET: MED LÅN FESTEREN OPPTAR I BANKER
LEIEN KAN REGULERES
MED FLERE BESTEMMELSER

Festekontrakt tinglyst på festeretten med likelydende vilkår som redegjort for under eiendomsretten.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 94, bnr. 1) før eiendommen ble utskilt:

1983/4137-1/10 11.05.1983 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 94 BNR: 50 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 94 BNR: 50 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 94 BNR: 50 FNR: 0 SNR: 3
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1902/900092-1/10 20.09.1902 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

1916/900140-1/10 08.01.1916 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 94 BNR: 15
Rett til jordtak.

1921/900257-1/10 07.12.1921 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 93 BNR: 31

1934/900118-1/10 01.06.1934 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

1937/990107-1/10 25.05.1937 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1942/229-1/10 04.02.1942 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 94 BNR: 98

1950/1965-2/10 21.06.1950 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1954/903942-1/10 24.08.1954 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1960/781-1/10 01.03.1960 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring avgitt til Statens vegvesen i forbindelse med tillatelse til å legge 1" vannledning gjennom bygdevegen Nygård–Fuglerud. Eier og senere eiere/brukere forplikter seg til å utføre arbeidet etter vegvesenets anvisning, sørge for forsvarlig avsperring og sette vegen i stand. Tillatelsen er midlertidig, og eier plikter for egen regning å endre eller fjerne ledningsanlegget dersom vegvesenet finner det nødvendig. Eier er videre ansvarlig for all skade påført vegområdet eller tredjemann.

1972/5606-1/10 28.07.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Erklæring som gir Eidsvoll kommunale vannverk stedsevarende rett til å anlegge og ha liggende vann- og kloakkledning for traséen Bønsdalen–Fuglerudstua–Løkkene med tilhørende kummer. Vannverket har fri og uhindret adkomst til traséen for anlegg, tilsyn, vedlikehold og omlegging. Grunneier må ikke bygge over ledningene eller utsette ledningsnettet for skade eller fare.

1972/5607-1/10 28.07.1972 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Med flere bestemmelser

Erklæring som gir Eidsvoll kommunale vannverk stedsevarende rett til å anlegge og ha liggende kloakk og overvannsledning for traséen Fuglerudstua–Råholtsmoen (parsellen H. Johansens veg–Sandhullet) med tilhørende kummer. Vannverket har fri adkomst for utførelse, ettersyn, vedlikehold og omlegging, og det er forbud mot å bygge eller foreta anlegg over ledningene.

1972/5608-1/10 28.07.1972 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser

Erklæring som gir Eidsvoll kommunale vannverk stedsevarende rett til å anlegge og ha liggende vann- og kloakkledning for traséen Fuglerudstua–Råholtsmoen (parsell mot sementstøperiet). Vannverket har fri adkomst til traséen for anlegg og vedlikehold. Grunneier må ikke bygge over ledningene eller benytte eiendommen slik at ledningsnettet utsettes for skade.

1972/5609-1/10 28.07.1972 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Med flere bestemmelser

Erklæring som gir Eidsvoll kommunale vannverk stedsevarende rett til å anlegge og ha liggende kloakkledning for traséen Bønsdalen–Fuglerudstua–Råholtskogen med tilhørende kummer. Vannverket har fri og uhindret framkomst for ettersyn, reparasjoner og omlegging. Det må ikke bygges over ledningene eller foretas tiltak som utsetter nettet for fare.

1972/6618-1/10 07.09.1972 BESTEMMELSE OM GJERDE

Erklæring i anledning opptagelse av vegen Kjellandkrysset–Finnskudd som kommunal veg. Grunneier avgir fri grunn til vegen og forplikter seg til å oppsette og vedlikeholde gjerde i foreskrevet avstand langs vegen dersom det oppstår behov for det, uten rett til erstatning fra kommunen.

1980/6971-1/10 03.09.1980 ERKLÆRING/AVTALE
Brødr. Hansen A.s og Rolf Furuseth A.s. kan foretat utbygging av tomtefelt, med div. best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overenskomst mellom grunneierne og entreprenørene Brødrene Hansen A/S og Rolf Furuseth A/S vedrørende utbygging av tomtefelt på gnr. 94 bnr. 1 og gnr. 94 bnr. 319 i henhold til reguleringsplan. Entreprenøren bekoster og utfører alle arbeider for veg, vann og kloakk fram til tomtene med lik fordeling av utgiftene på hver tomt. Grunneierne forplikter seg til å besørge nødvendige pantefrafall slik at tomtene overtas uten pengeheftelser.

1982/7790-1/10 08.10.1982 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 94 BNR: 201
Rett til å bygge inntil en nærmere angitt avstand.

Erklæring hvor eier av gnr. 94 bnr. 1 gir tillatelse til at eier av gnr. 94 bnr. 201 kan oppføre bebyggelse 3,20 meter fra tomtegrensen. Samtidig forpliktes det at det på gnr. 94 bnr. 1 ikke skal bygges nærmere grensen enn at det blir minst 8 meter mellom bygningene på eiendommene. Erklæringen kan ikke slettes uten tillatelse fra bygningsrådet.

1982/9287-1/10 23.11.1982 BRUKSRETT
Elektriske kraftlinjer
med master mv.

Erklæring hvor grunneier avstår fri bruksrett til Eidsvoll Elverk for 88 meter linjegrunn med 2 mastepunkter (totalt 5 stolper) i høyspent kraftledning (17 kV avgrening til transformator nr. 308 Skjennhaug). Eier forplikter seg til ikke å ha skog nærmere linjen enn 5 meter eller bebyggelse nærmere enn 8 meter regnet fra midtlinjen. Det er tillatt å plante juletrær med høyde inntil 3 meter i linjetraséen. Elverket har uhindret adgang for vedlikehold.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på

eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet, vedfyring og varmepumpe. Det er innstallert en Luft-til-luft-varmepumpe i trapp. Det er vedovn i stue og elektriske panelovner i boligen. Varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke bundet av strømavtalen Norgespris.

Energikarakter
C.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand
Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 19.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens

tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:
Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.
Var skade i bakvegg i garasjen fra før vi overtok under terassen som er utbedret
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp, rettet muren murt opp ny vegg på innsiden Pusset isolert og plasteret Samt drenert.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet panel kortvegg

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Romerike tak og membran AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye tak membran og blekk i tak over garasje
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Bygget på garasje på huset Med ny terrasse oven på

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja.
Var tett bak huset , dette er utbedret
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Granerud Transport As
Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp og lagt ny drenering

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Granerud Transport As
Beskrivelse av arbeidet: Gravd utbedret og fylt opp
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
Deler av boligen
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på
Bakside kortsiden og fremsiden
Resten ok

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja.
Stoppekran som ikke var tatt er utbedret med ny kran
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Bråthen Rør As
Beskrivelse av arbeidet: Ny stoppekran og varmtvannbereder

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja.
Skiftet vedovn og ny brannvegg
Sant ny stige og takplatform ved pipe på taket
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Kjell Nikolaisen
Beskrivelse av arbeidet: Ny Vedovn og brannvegg

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Kjell Nikolaisen
Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn og ny brannvegg

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Gardermoen Elektro As
Beskrivelse av arbeidet: Elbillader og strøm til garasjer

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Bygget garasje på huset 2023/2024
Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.
Godkjent tilbygg

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.
Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier
Kenneth Briskodden
Ida Habberstad Briskodden

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter

du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om

mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 20.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 09.10.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse
Diverse
Følgende medfølger ikke salget:
- Taklampen på kjøkkenet
- Taklampen i trappeoppgangen
- Vinhylla på kjøkkenet
- Et tre/plante ute ved trappeoppgangen medfølger ikke salget, men det tars forbehold om at denne kna stå i vinter og at selger kan grave det opp og ta det med til våren.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

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 og koster kr 8 600.

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

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning
Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål.
Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,80 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 5 300
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 16 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 12 605
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 112 867, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf [navn på fotograf eller fotofirma]
- Stylist [navn på stylist eller stylingfirma]

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Marita Dalsbø Rognhaug
avdelingsleder/eiendomsmegler
marita.dalsbo@em1ostlandet.no
Tlf: 926 57 476

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

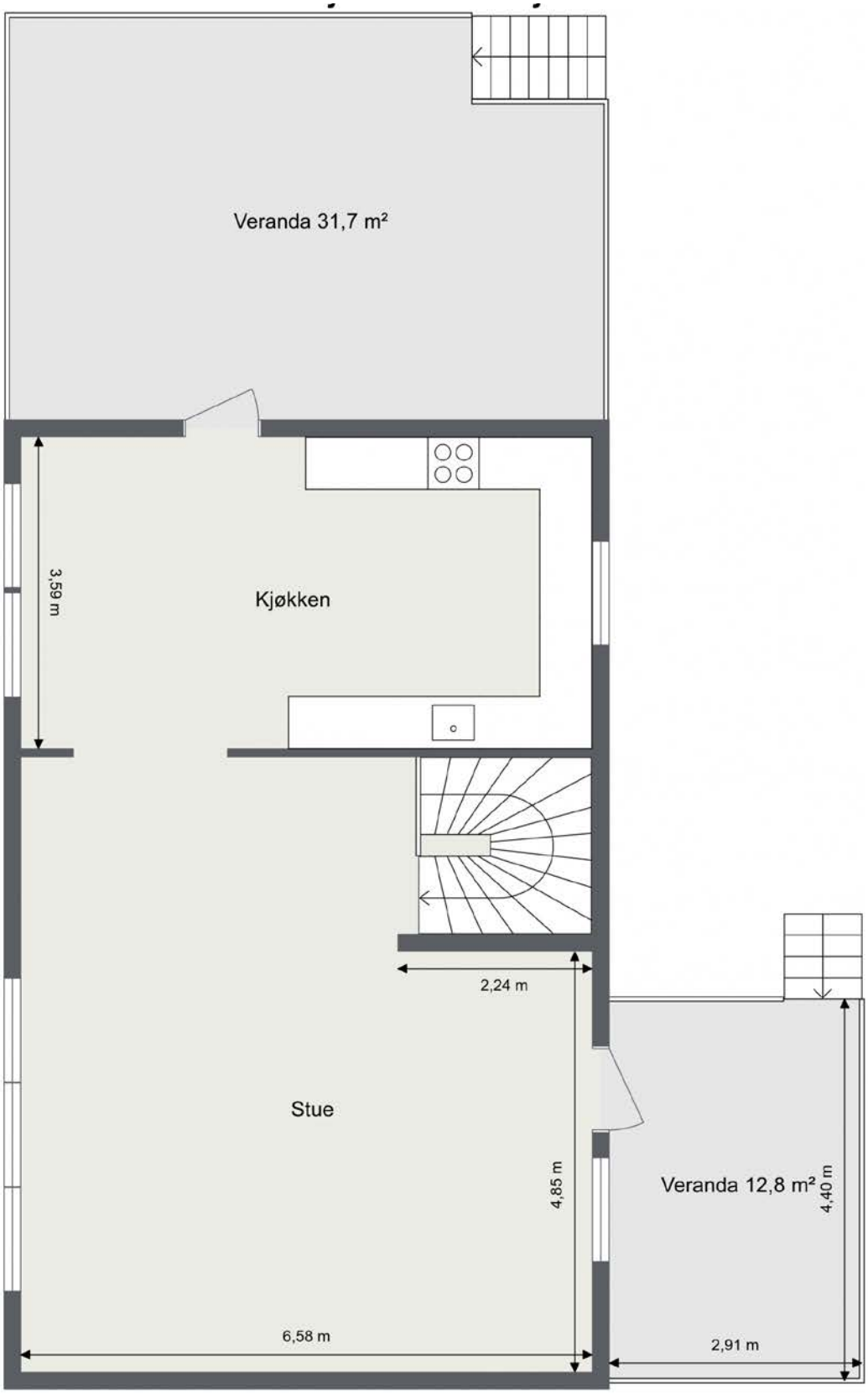




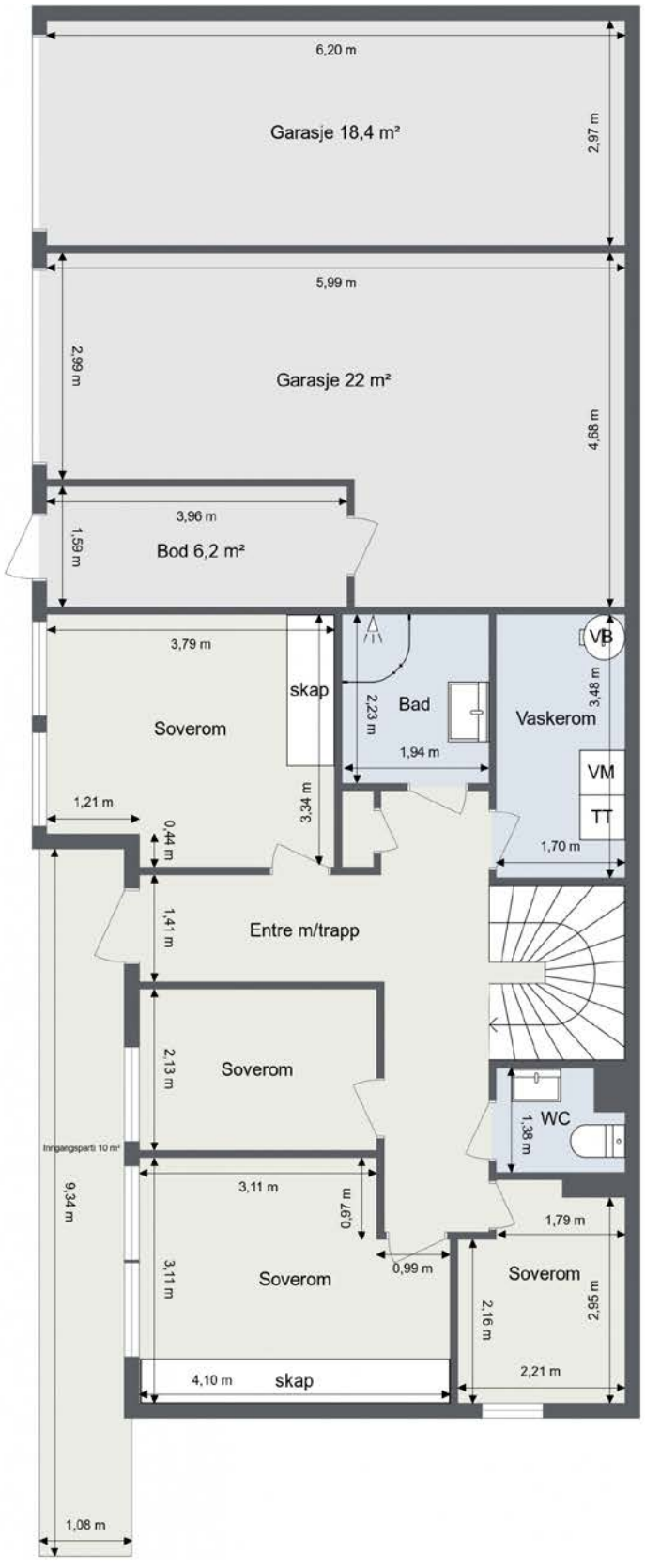






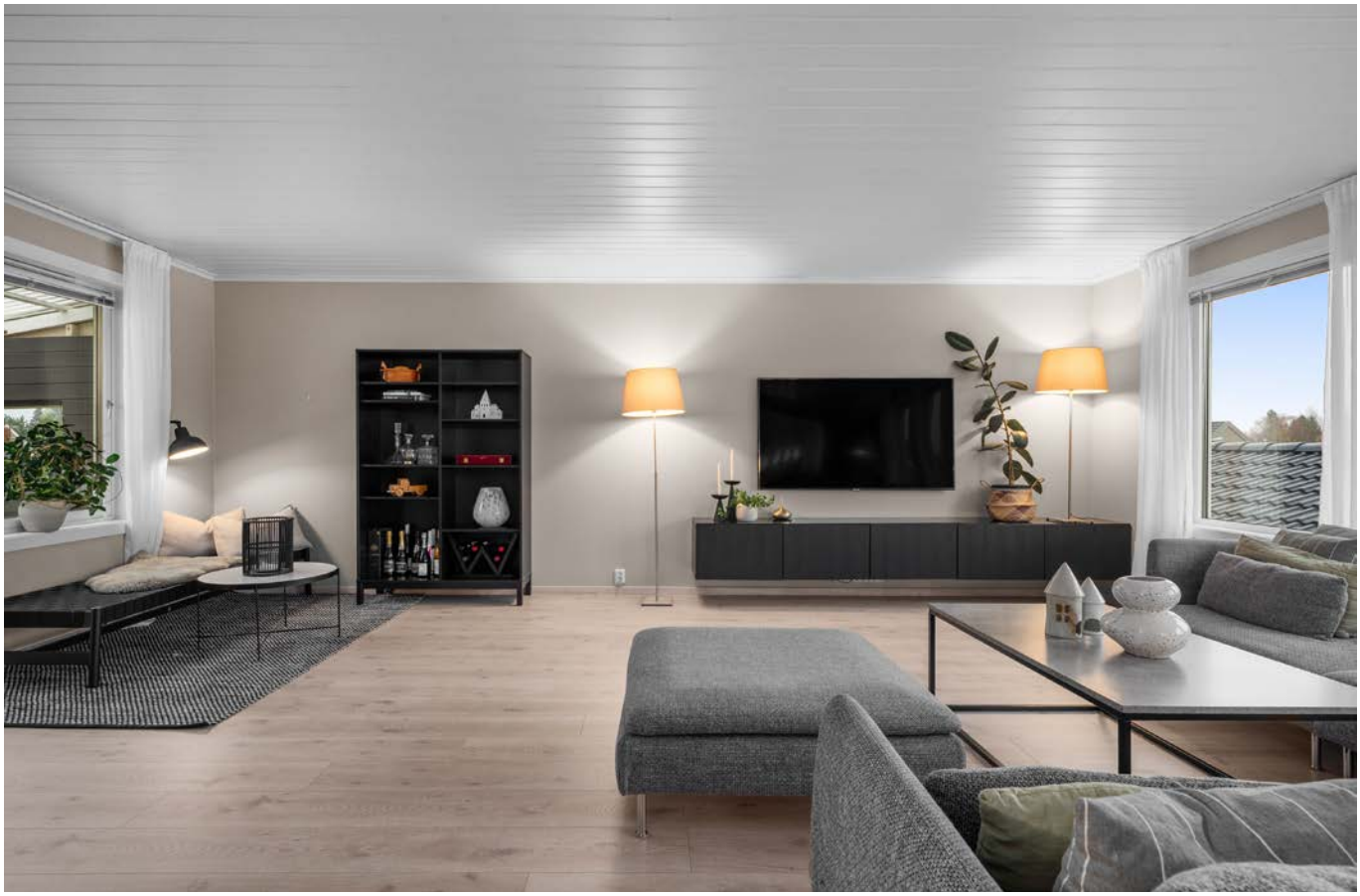


KonturTakst



KonturTakst






LESS
IS
MORE



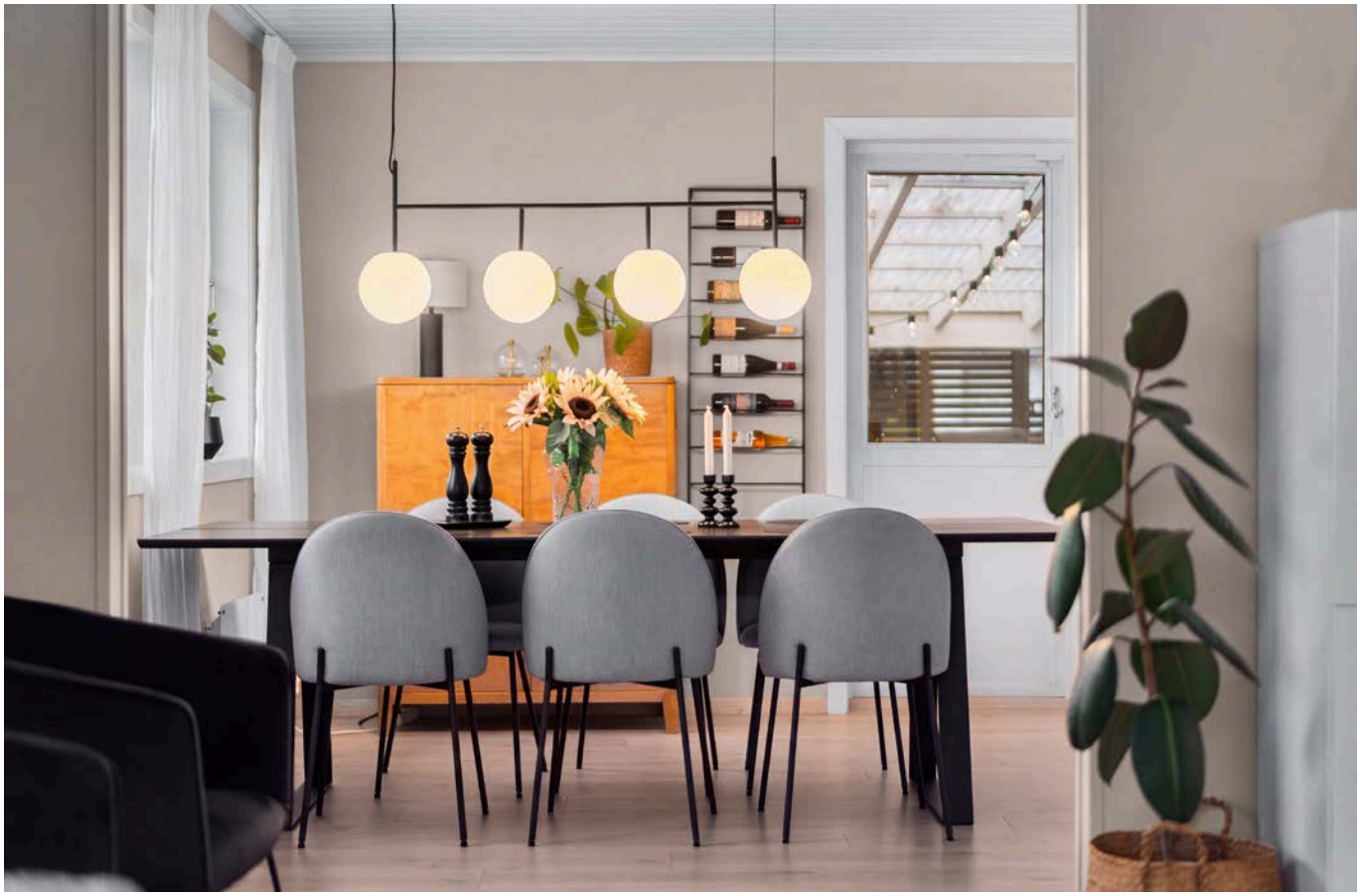


















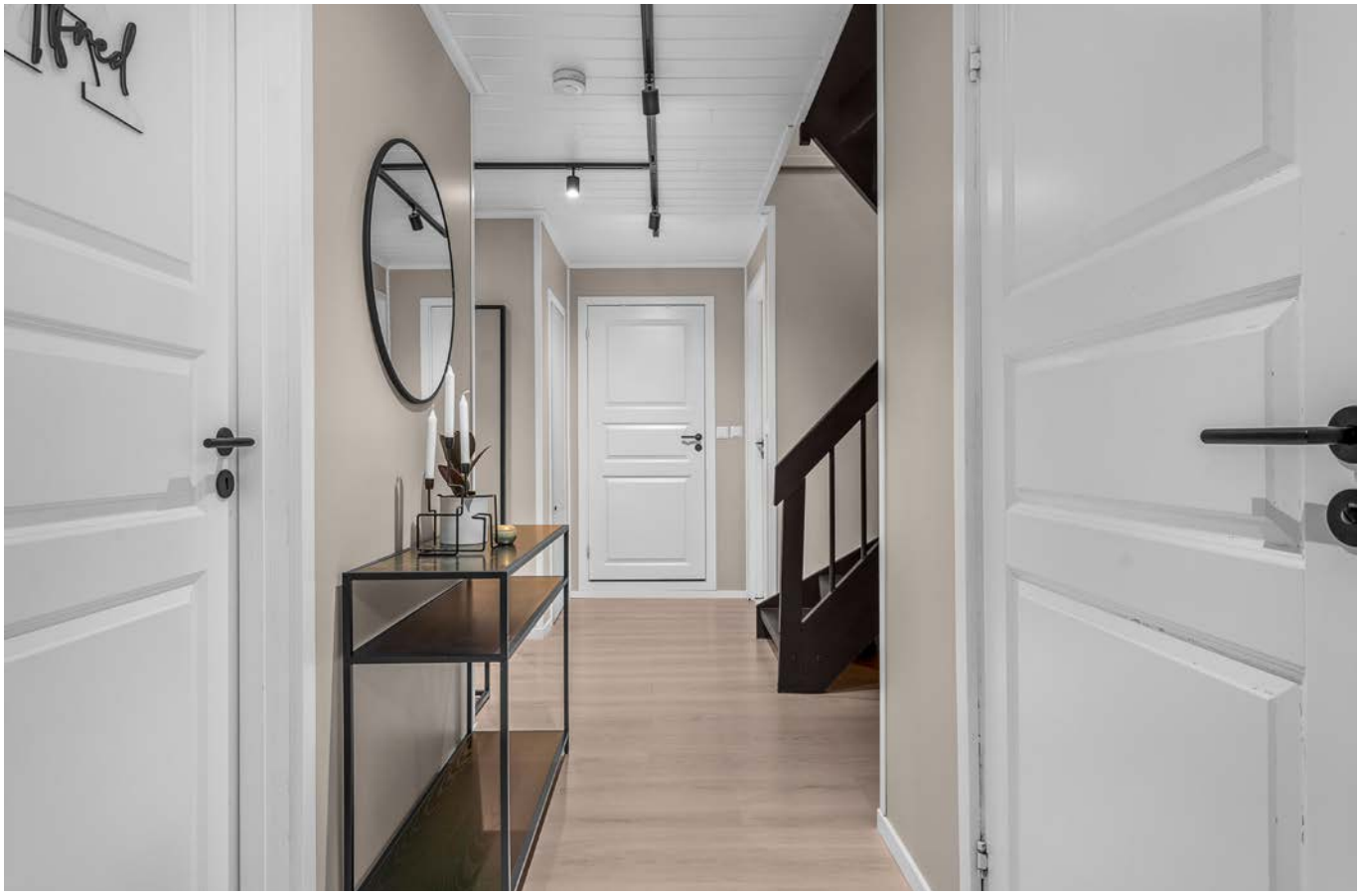

23

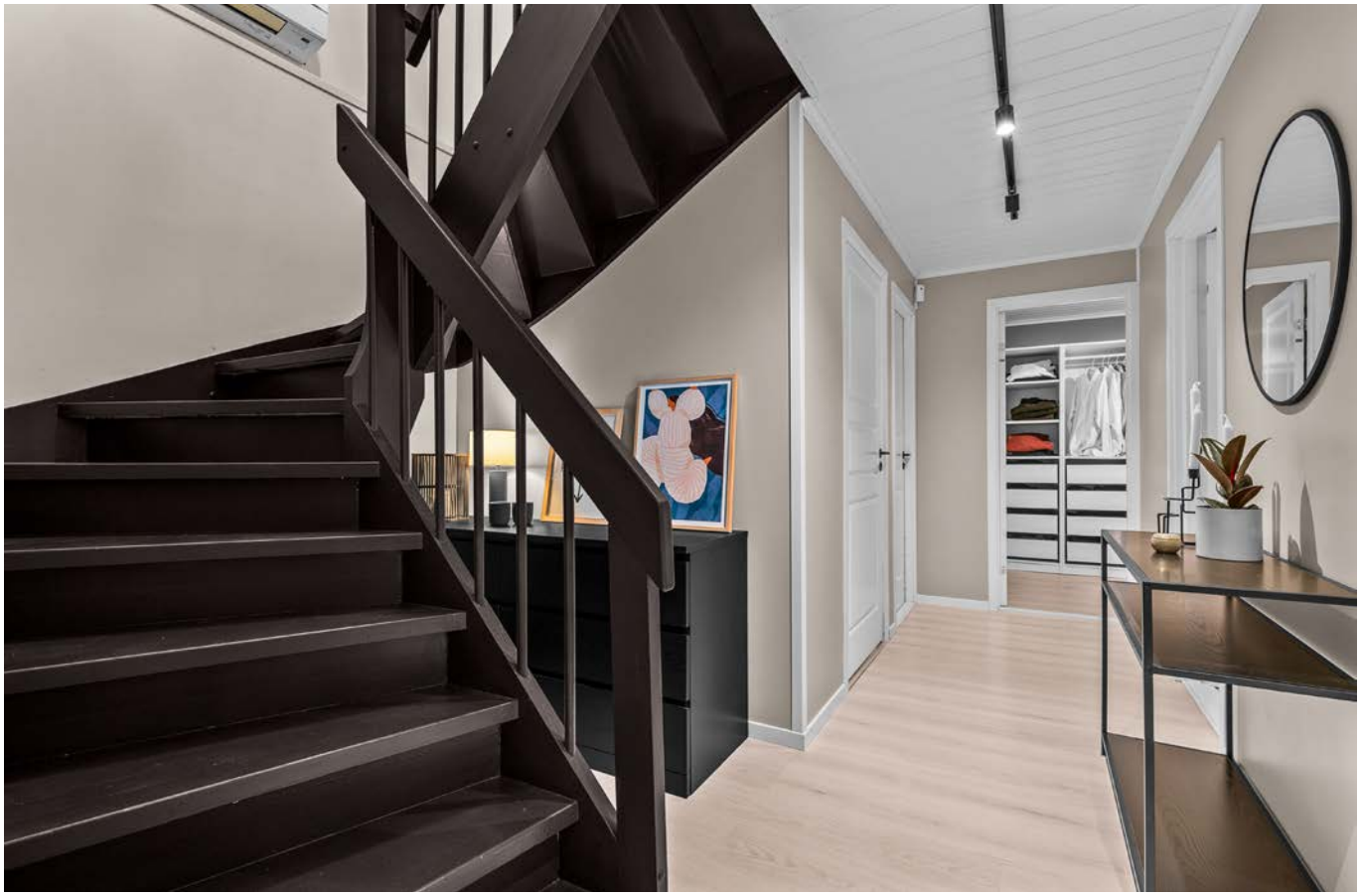



















A B C D E
F G H I J
K L M N
N O P Q R
S T U V
W X Y Z


THEODOR



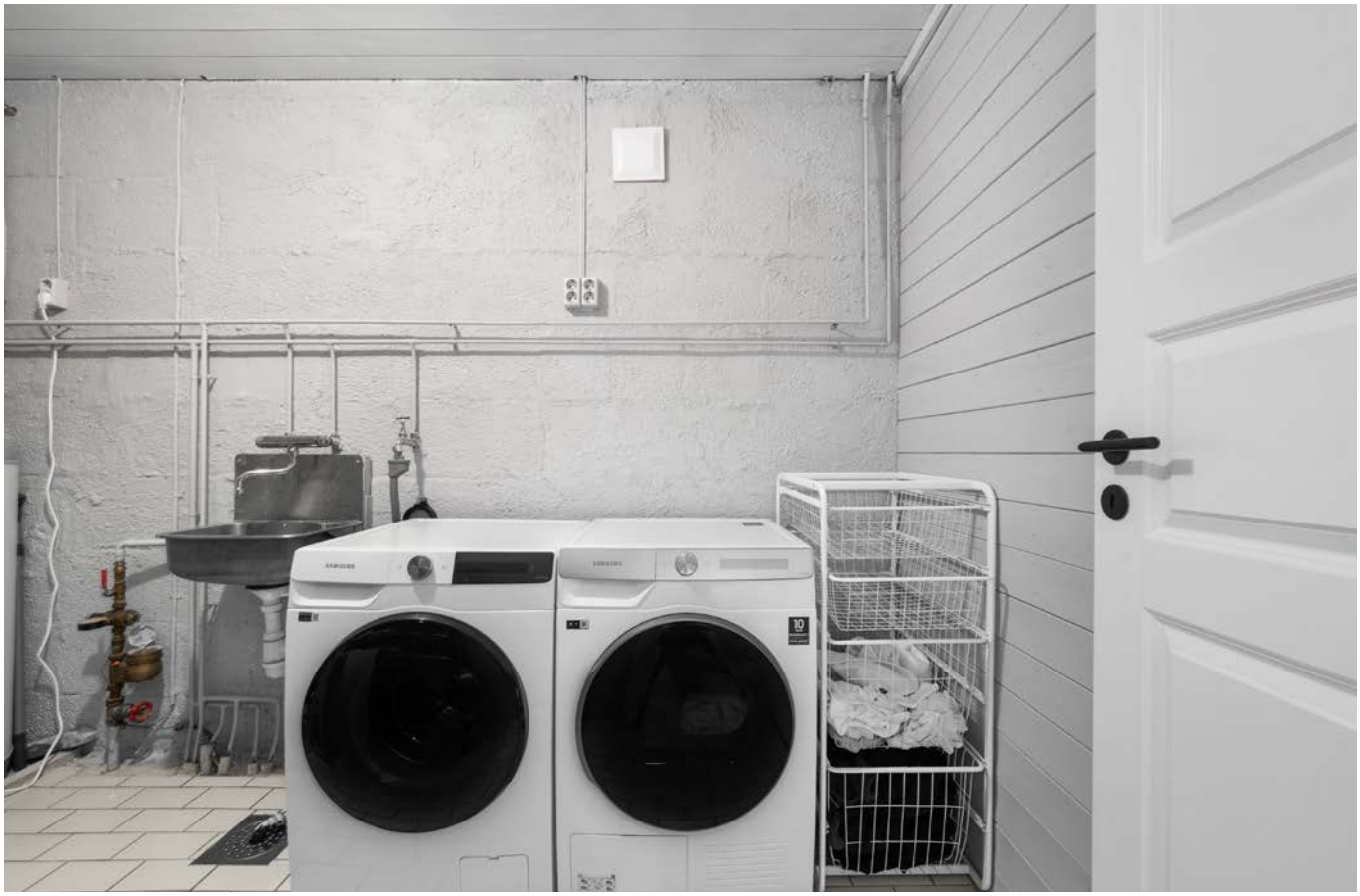





HAND SOAP
GREEN APPLE
& CITRUS
VEGAN






















LAY-Z-SPA












5


















Råholt barneskole




Eidsvoll verk stasjon
Råholt ungdomsskole
Råholt bad
Rema 1000
Spar
Kjøpesenter AMFI
Råholt barneskole







Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

EINERVEGEN 5

Nabolaget Fuglerud skog/Råholt skog - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Råholt kirke Linje 430, 432	**11 min** 1 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	**4 min** 2.4 km
Oslo Gardermoen	**17 min**

SKOLER

Råholt skole (1-7 kl.) 475 elever, 24 klasser	**4 min** 0.3 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	**20 min** 1.8 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	**5 min** 2.2 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	**17 min** 11.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**18 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

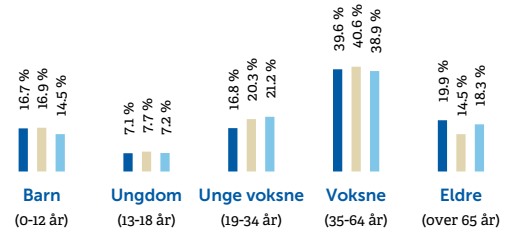
NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fuglerud skog/Råholt skog	1 016	402
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Råholtbråtan barnehage (0-5 år) 142 barn	**15 min** 1.4 km
Råholt naturbarnehage (1-5 år) 123 barn	**16 min** 1.5 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 28 barn	**18 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Råholt PostNord	**16 min** 1.5 km
Coop Extra Råholt	**19 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

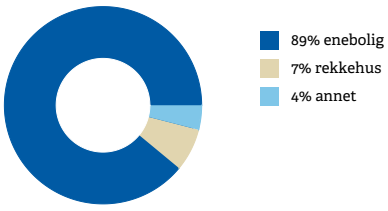
TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

SPORT

Råholt skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**2 min** 0.2 km
Eidsvoll stadion	Fotball	**14 min** 1.3 km
Fitnesspoint Råholt		**18 min**
MOVA Eidsvoll		**19 min**

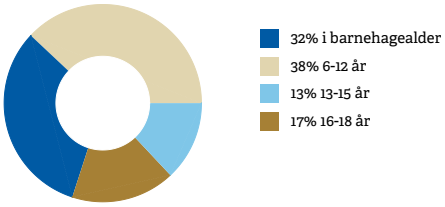
BOLIGMASSE



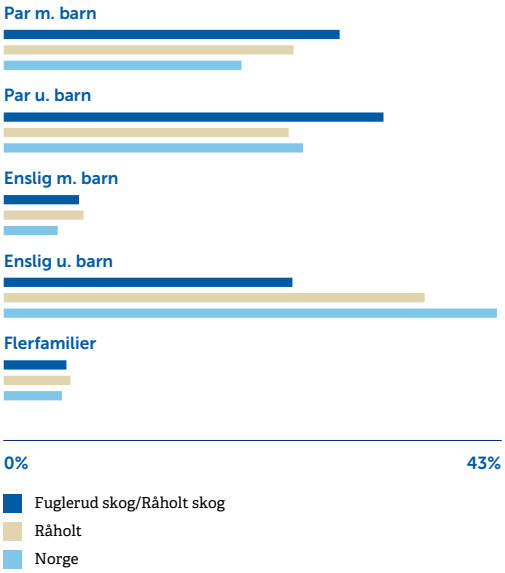
VARER/TJENESTER

AMFI Eidsvoll	**18 min**
Boots apotek Råholt	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



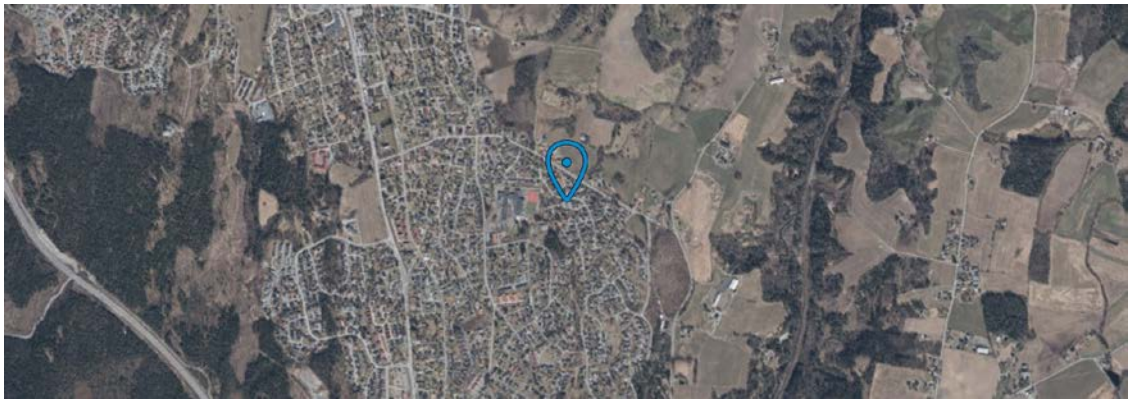
FAMILIESAMMENSETNING

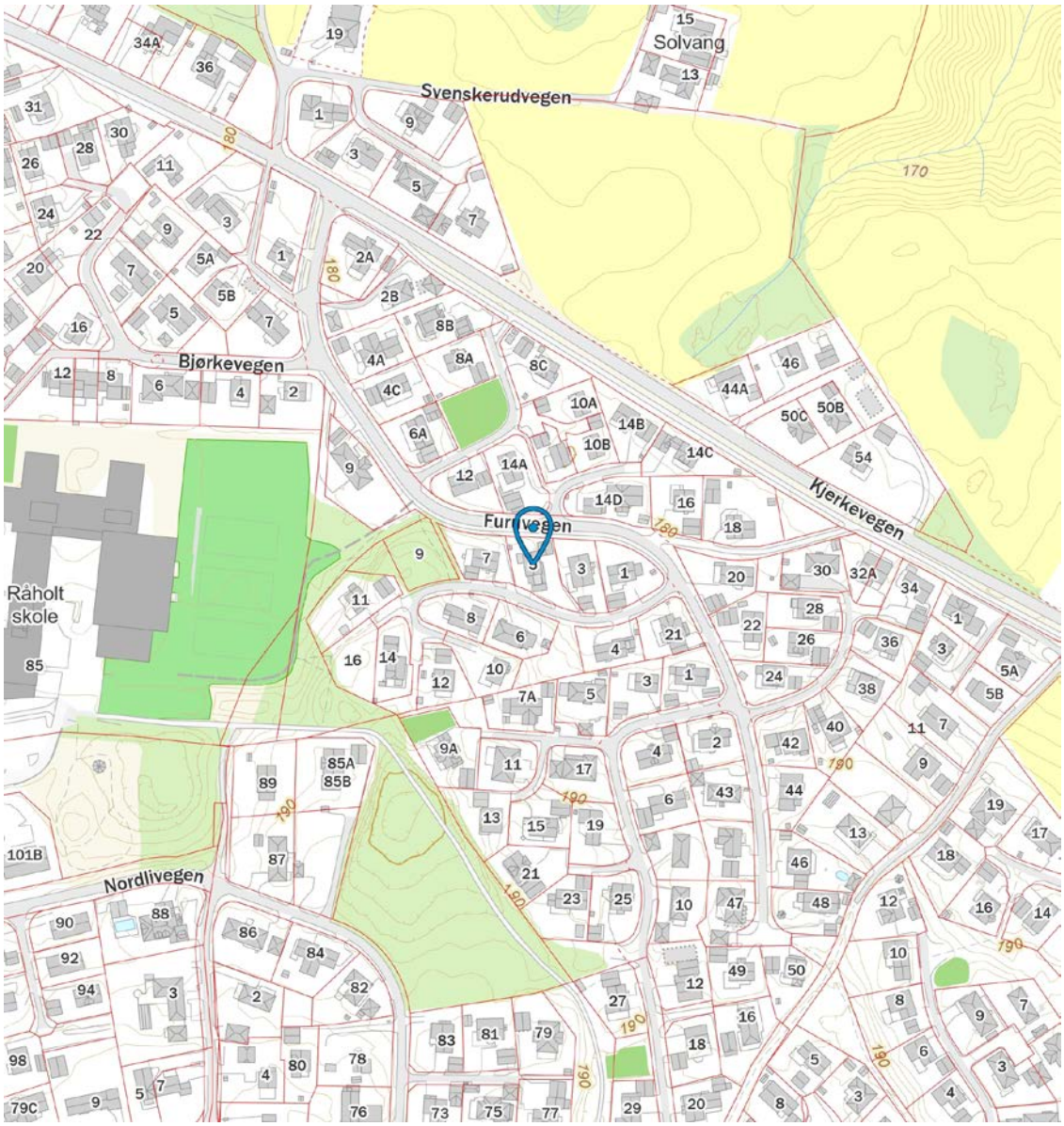


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





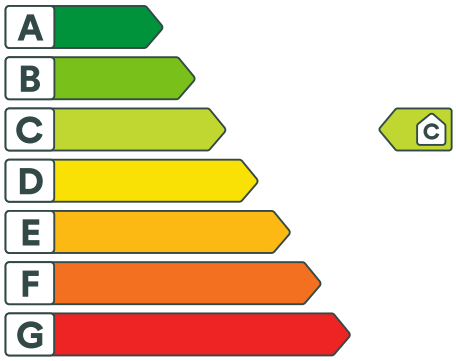
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Einervegen 5, 2070 RÅHOLT**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367237**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6984916**
Gårdsnummer **94**	Bruksnummer **449**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **167,69**

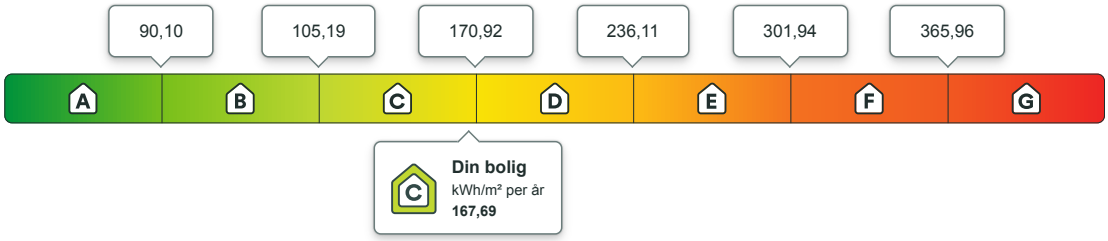
Einervegen 5, 2070 RÅHOLT

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 082,84	**196,82**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Einervegen 5, 2070 RÅHOLT

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Einervegen 5, 2070 RÅHOLT

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Briskodden, Kenneth
14.10.2026
Signed bankID

Briskodden, Ida Habberstad
20.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ida Habberstad Briskodden

Kenneth Briskodden

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Einervegen 5
2070 Råholt

3240-94/449/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Var skade i bakvegg i garasjen fra før vi overtok under terassen som er utbedret

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp, rettet muren murt opp ny vegg på innsiden Pusset isolert og plasteret Samt drenert.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet panel kortvegg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Romerike tak og membran AS

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye tak membran og blekk i tak over garasje



Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget på garasje på huset Med ny terrasse oven på

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Var tett bak huset , dette er utbedret

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Granerud Transport As

   Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp og lagt ny drenering

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Granerud Transport As

   Beskrivelse av arbeidet: Gravd utbedret og fylt opp

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Bakside kortsiden og fremsiden
Resten ok

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Stoppekran som ikke var tatt er utbedret med ny kran

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Bråthen Rør As
   Beskrivelse av arbeidet: Ny stoppekran og varmtvannbereder

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Skiftet vedovn og ny brannvegg

Sant ny stige og takplatform ved pipe på taket

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Kjell Nikolaisen
   Beskrivelse av arbeidet: Ny Vedovn og brannvegg

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



• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Kjell Nikolaisen
   Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn og ny brannvegg

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Gardermoen Elektro As
   Beskrivelse av arbeidet: Elbillader og strøm til garasjer

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Bygget garasje på huset 2023/2024

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent tilbygg

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

bravida
VI GIR BYGNINGER LIV

Kunde	Fra
7444488 - Briskodden Kenneth Einervegen 5 2070 RÅHOLT	**Bravida Norge AS** Avdeling: Jessheim Elektro Servic Postboks 636 Sentrum 2062 Jessheim Saksbehandler: ROSVOLL, MATS-ERIK

Order	Arbeidssted	Kontakt
Nummer: 72611780650 Ordrenavn: Montert ekstra kurs til gara Dato: 5. desember 2017	Elektro Einervegen 5 2070 RÅHOLT	Briskodden Kenneth

Arbeidsbeskrivelse	Kategori
Montert ekstra kurs til garasje	

Samsvarserklæringen gjelder for:

Anvendte forskrifter:

Anvendte normer:

Montørens beskrivelse:			
Montørens beskrivelse av utført arbeid som omfattes av elsikkerhetsdokumentasjonen: *Kurs nr 12.Det er montert en ny kurs, 15A C 30mA.Kursen avsluttes i boks i garasje for fremtidig installasjon.*		Ny kurs	

For installatørvirksomheten

Braathe, Harald
01.12.2017

Signatur, kunde

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

MEDLEM AV NELFO

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:

08.12.2017 13:15:28

Signatur, installatør

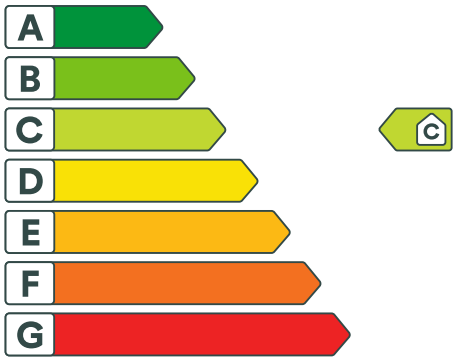
© Bravida Norge AS

enova

Energiattest



Adresse **Einervegen 5, 2070 RÅHOLT**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367237**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6984916**
Gårdsnummer **94**	Bruksnummer **449**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **167,69**

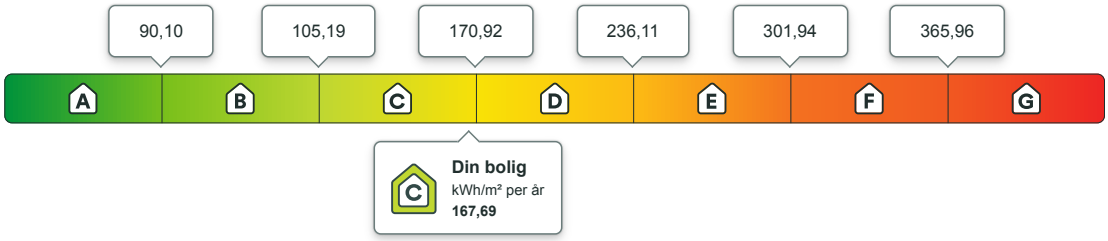
Einervegen 5, 2070 RÅHOLT

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 082,84	**196,82**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Einervegen 5, 2070 RÅHOLT

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Einervegen 5, 2070 RÅHOLT

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 94, Bruksnr 449	**Kommune:**	3240	Eidsvoll
Adresse:				
Veiadresse:	Einervegen 5, gatenr 3570 2070 Råholt	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	613 2	Fuglerud skog Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2070304 675	Råholt Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 12	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.03.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	747,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/94/449	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/94/449	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.03.1984	Avgiver	3240/94/1	-748,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/94/449	748,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Einervegen 5	Bolig	157,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	19,8	Rammetillatelse:	12.02.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	157,0	Igangset.till.:	16.04.1986
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	157,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.08.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6984916			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			68,0		68,0				
H01	1		89,0		89,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	36,0	Rammetillatelse:	30.11.2011
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.11.2011
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300268199			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Pettersen Åse-Lill Marie	081157

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

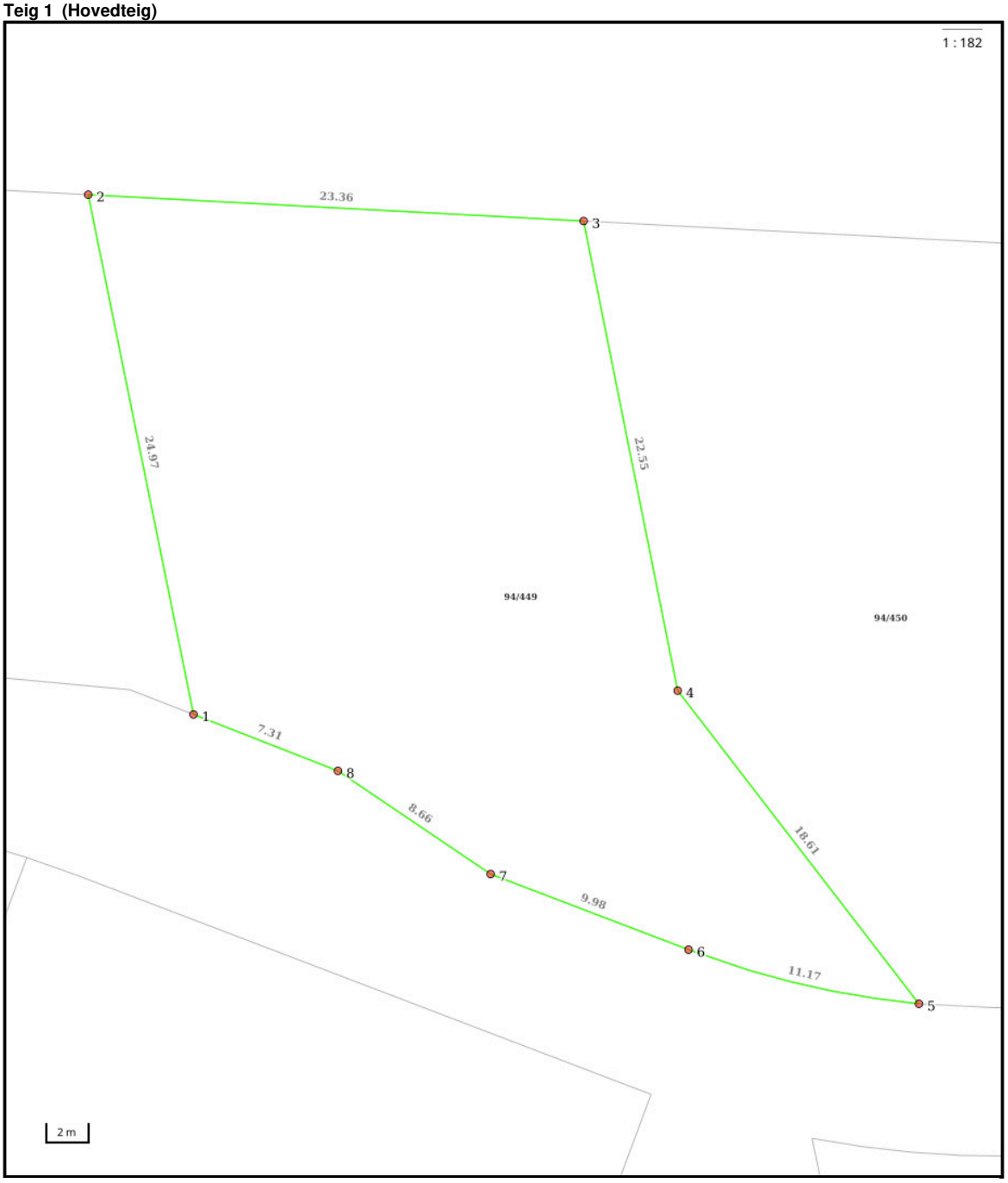
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 747,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 683 933,91	621 292,23	24,97m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 683 957,83	621 285,07	23,36m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 683 958,72	621 308,41	22,55m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 683 937,10	621 314,83	18,61m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 683 923,45	621 327,48	11,17m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	41,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 683 925,00	621 316,45	9,98m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 683 927,70	621 306,84	8,66m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 683 931,88	621 299,25	7,31m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 94/449
Adresse: Einervegen 5
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

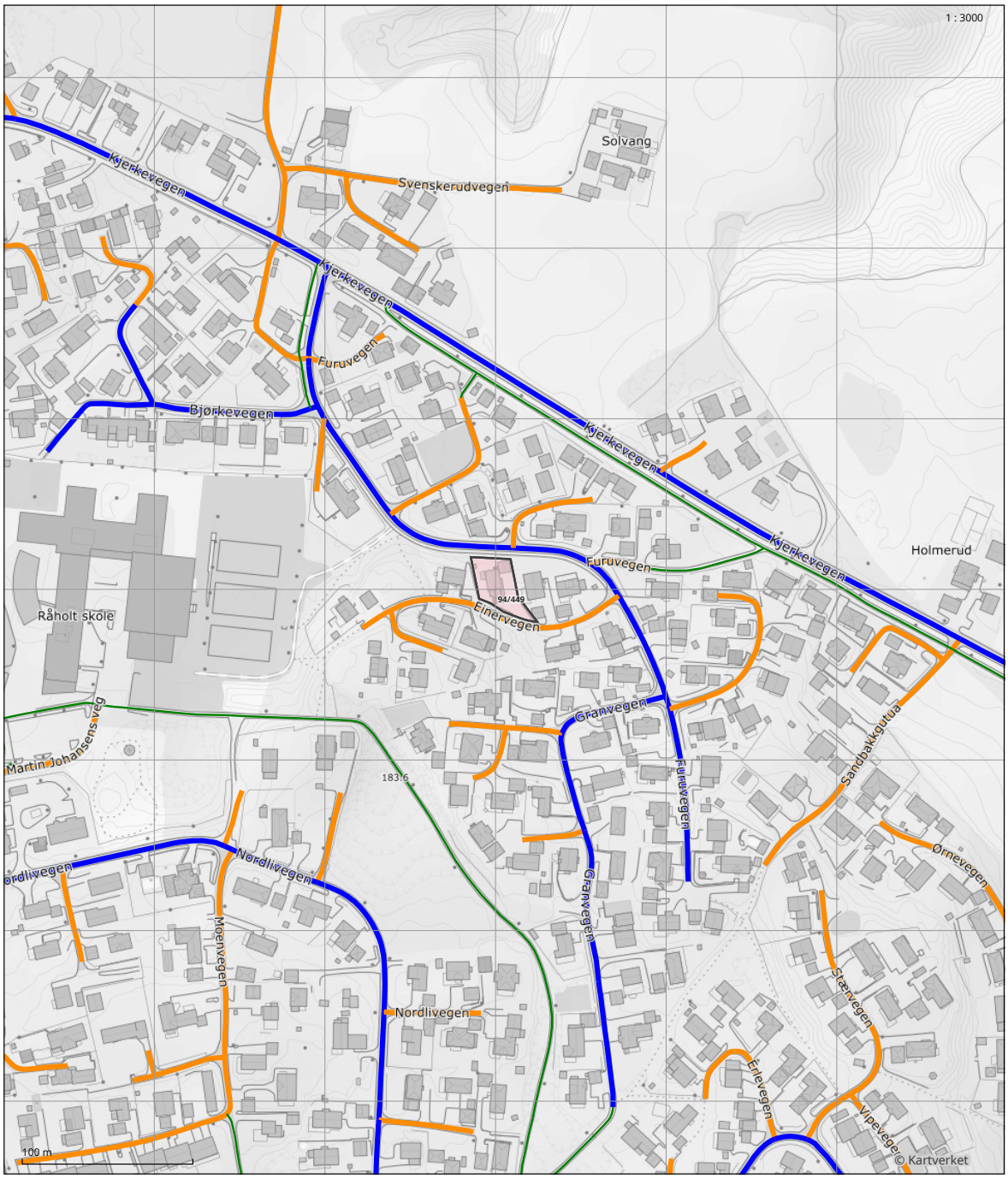


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgre
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Eidsvoll
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 94/449/0/0
Adresse: Einervegen 5, 2070 RÅHOLT

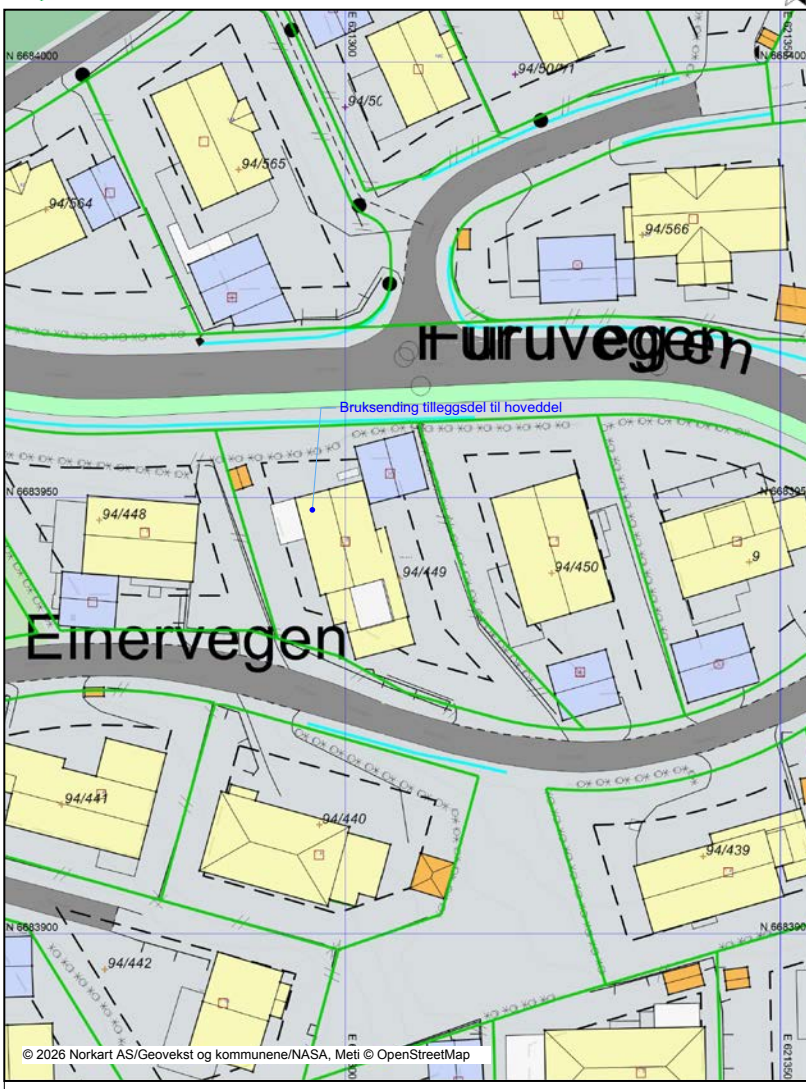
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.10.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Prosjektnavn:	Tegningsnr.	Skala (A4)	Sign.	
Einervegen 5			**CBH**	HJORTH ARKITEKTER
Gårds/Bruksnr:	Tegningsnavn:	Skala (A3)	Rev. nr:	SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
94/449	**Situasjonsplan**	**1:500**		chjorth@gmail.com 99572257

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

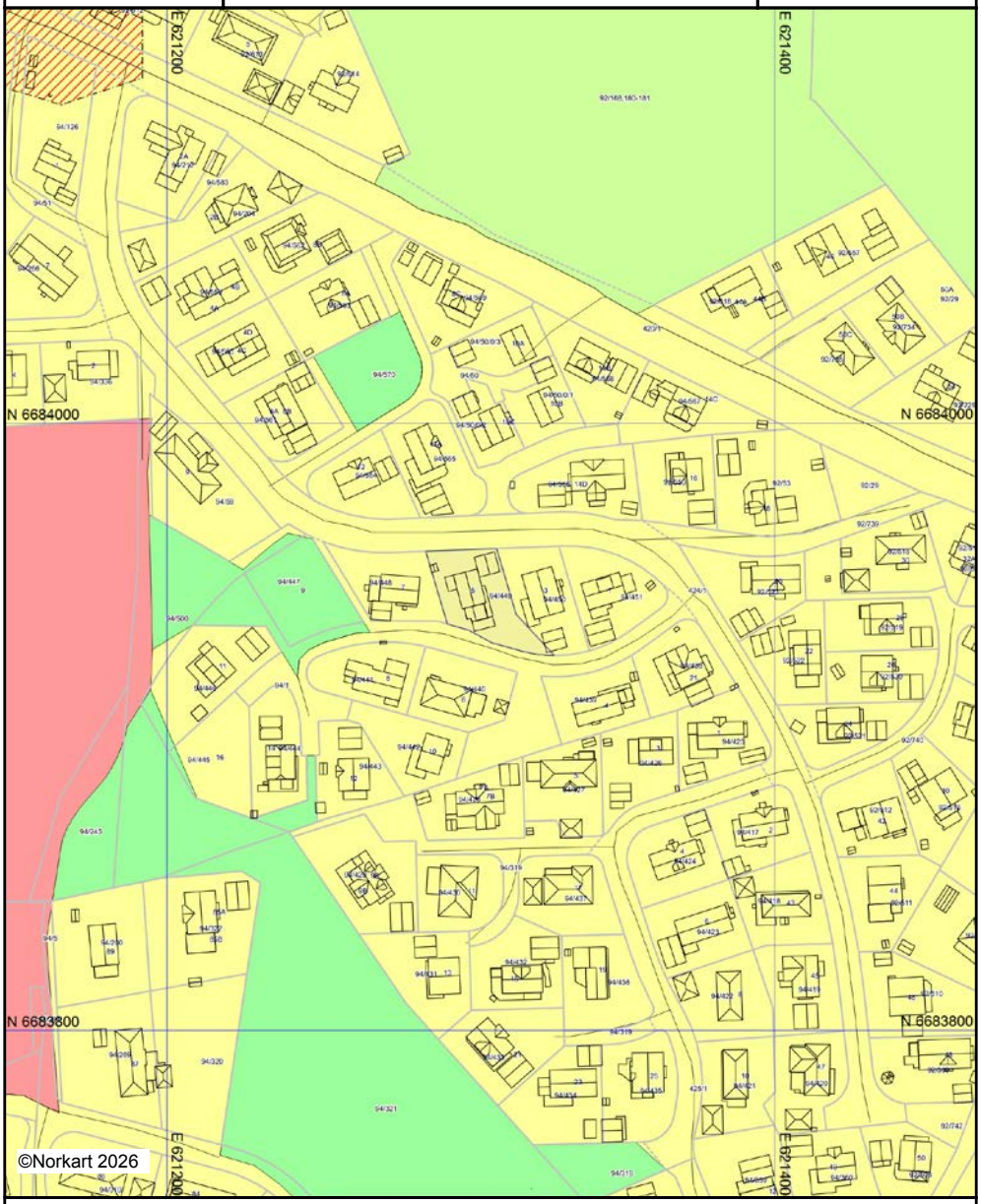
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/449
Adresse: Einervegen 5
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:2000

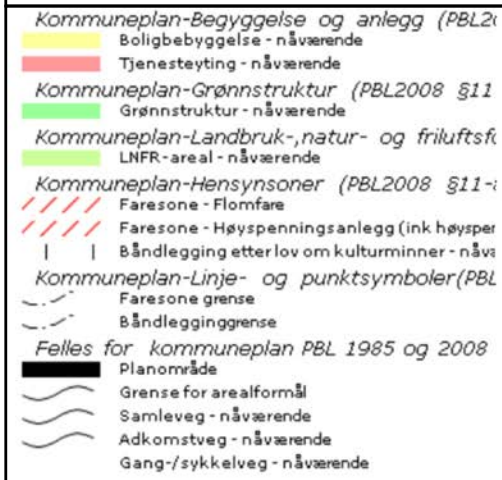
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



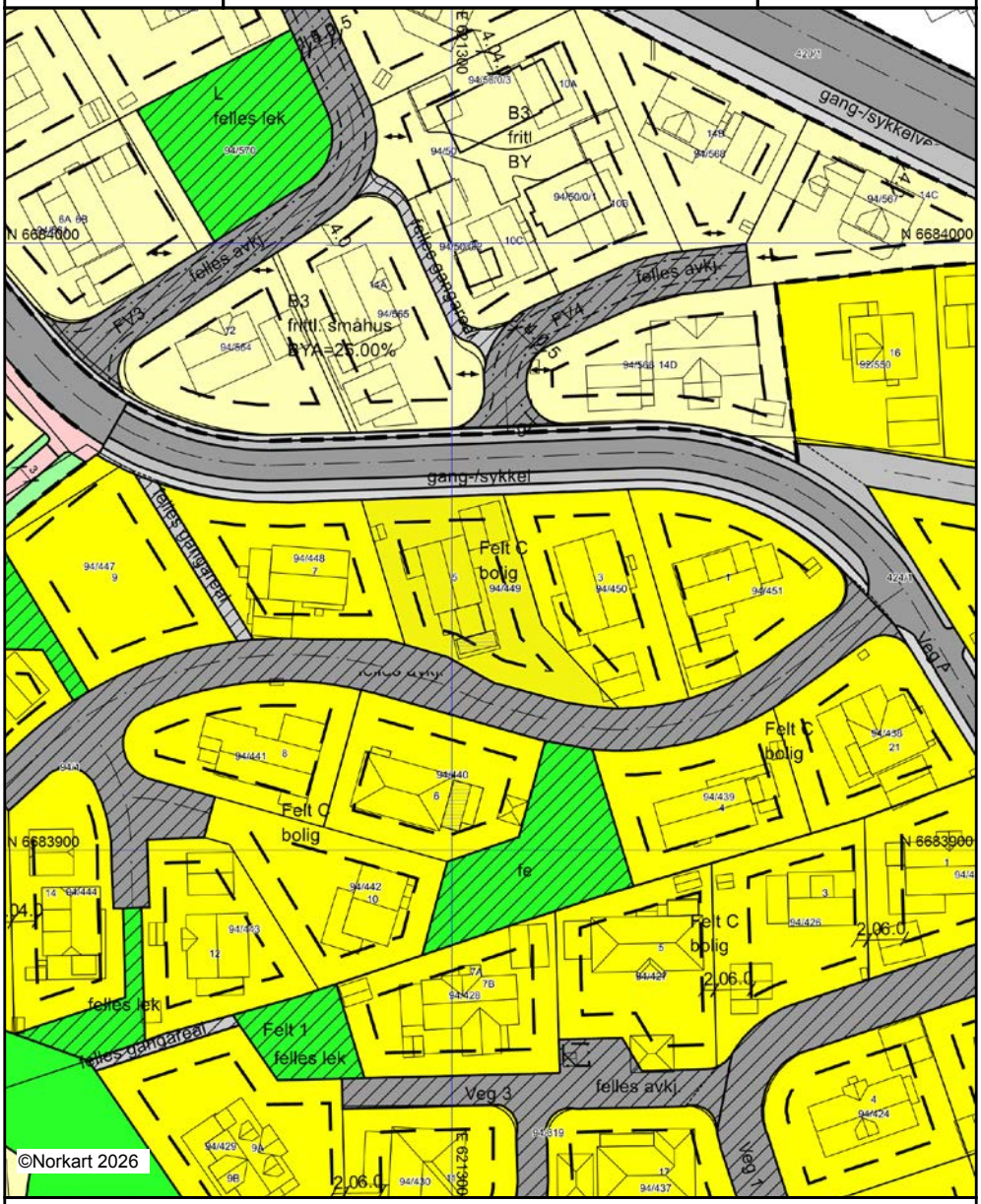
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 94/449
Adresse: Einervegen 5
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

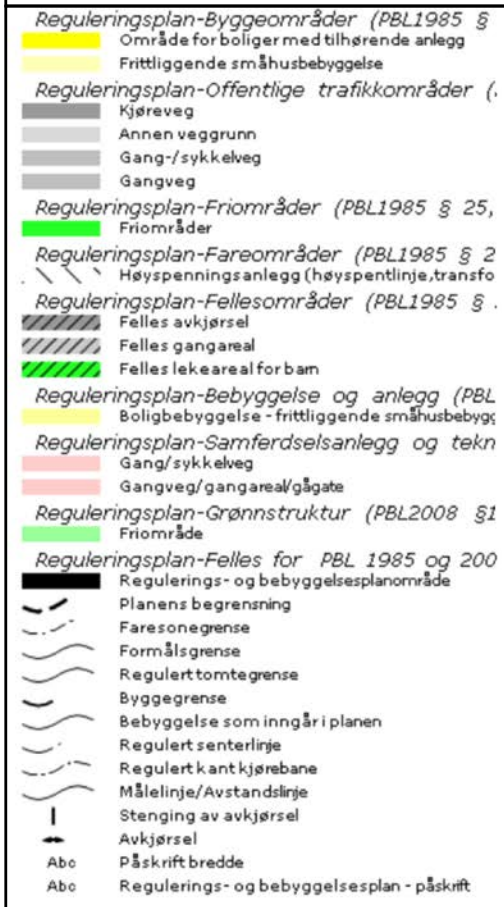
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3240 94/449		
Utskriftsdato	09.10.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3240-94/449, Einervegen 5, 2070 RÅHOLT

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	28.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	28.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

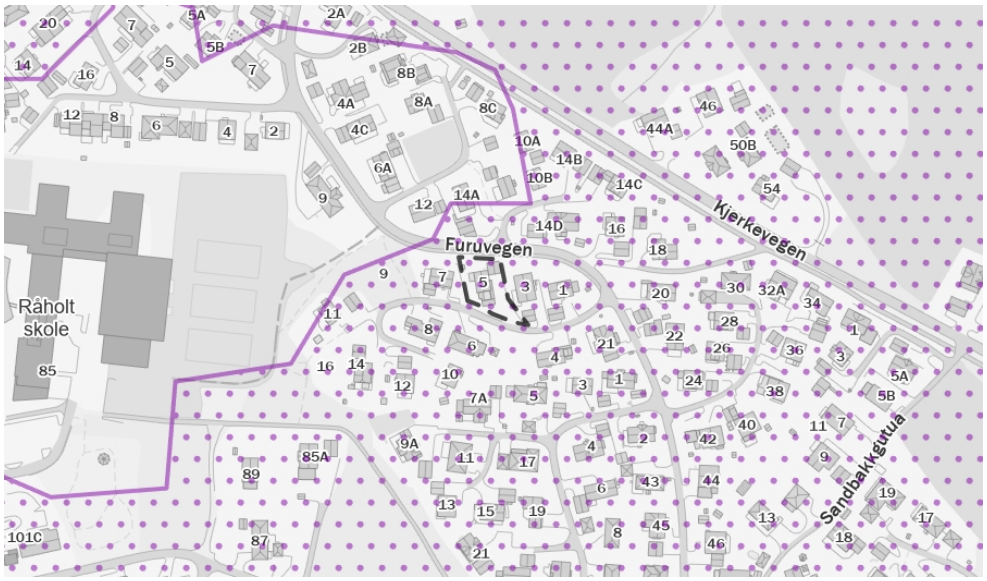
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	10.6 km
Flomfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	28.09.2026	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.10.2026	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	28.09.2026	Ikke funnet	31.2 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	46.1 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.36 km

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

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

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

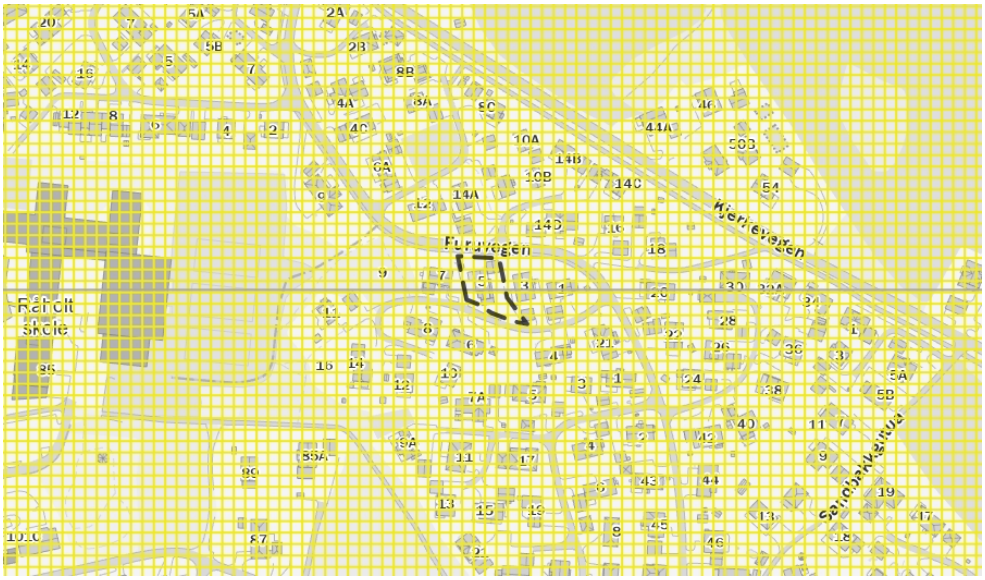
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	28.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

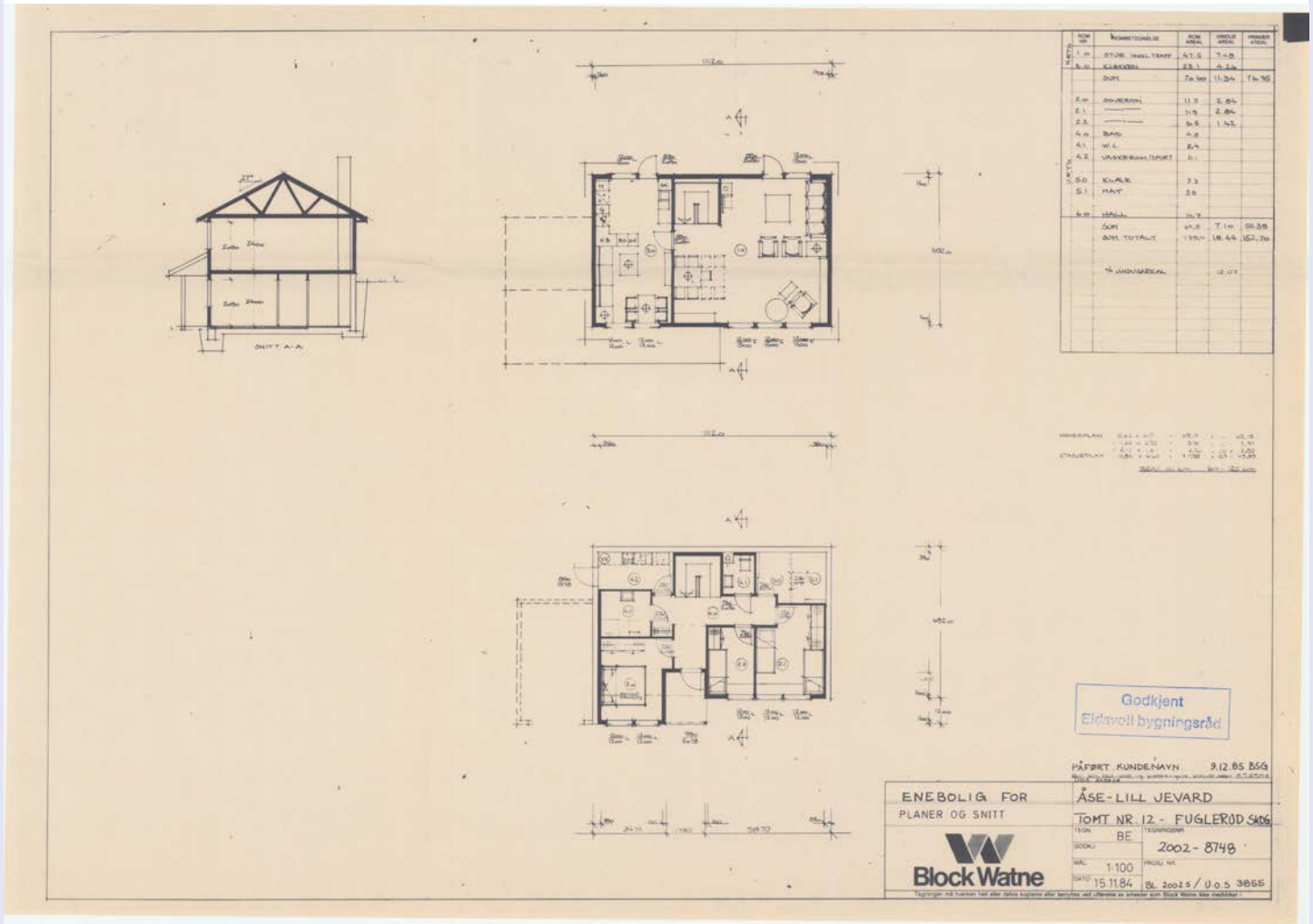
Høy aktsomhet

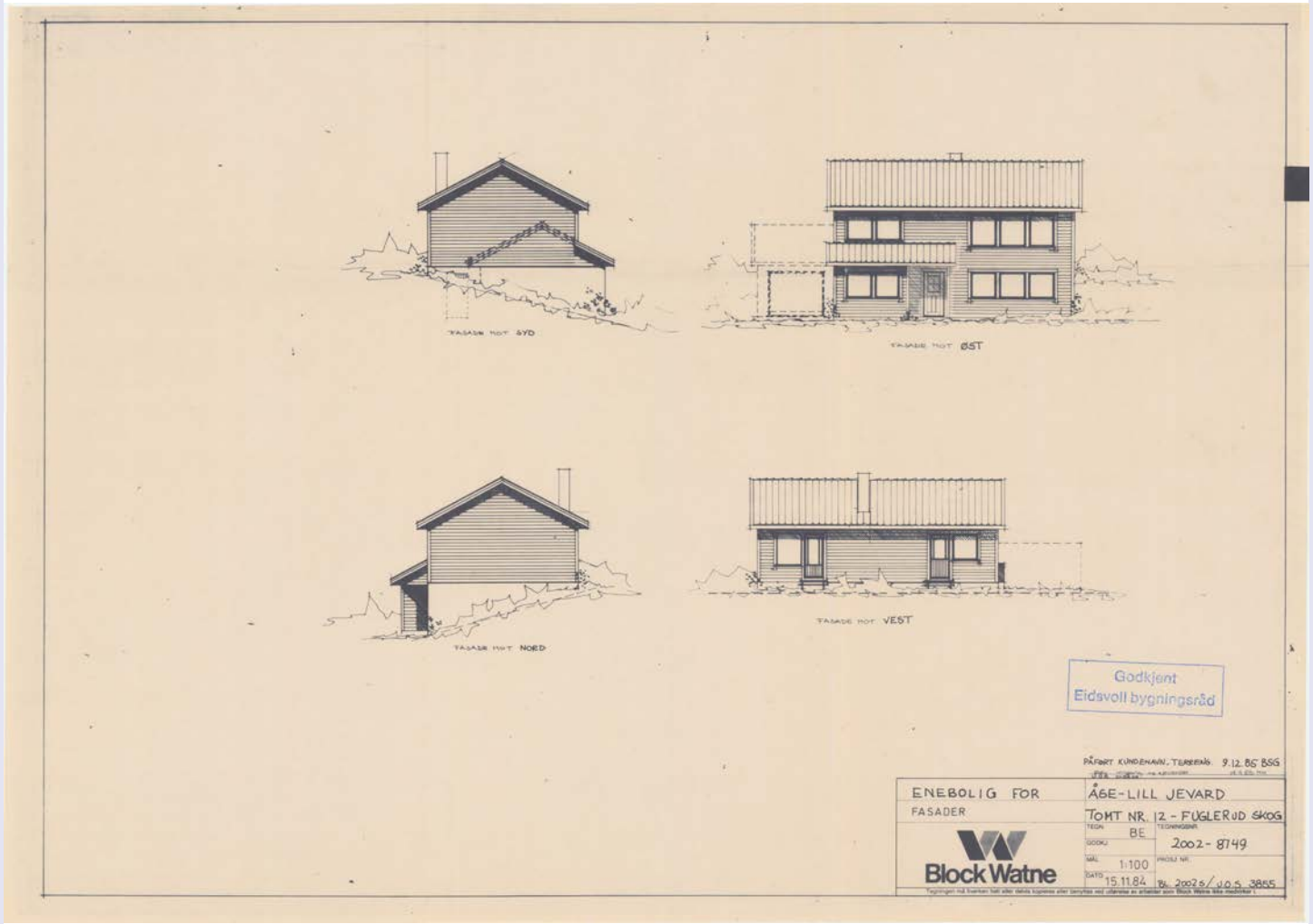
Særlig høy aktsomhet

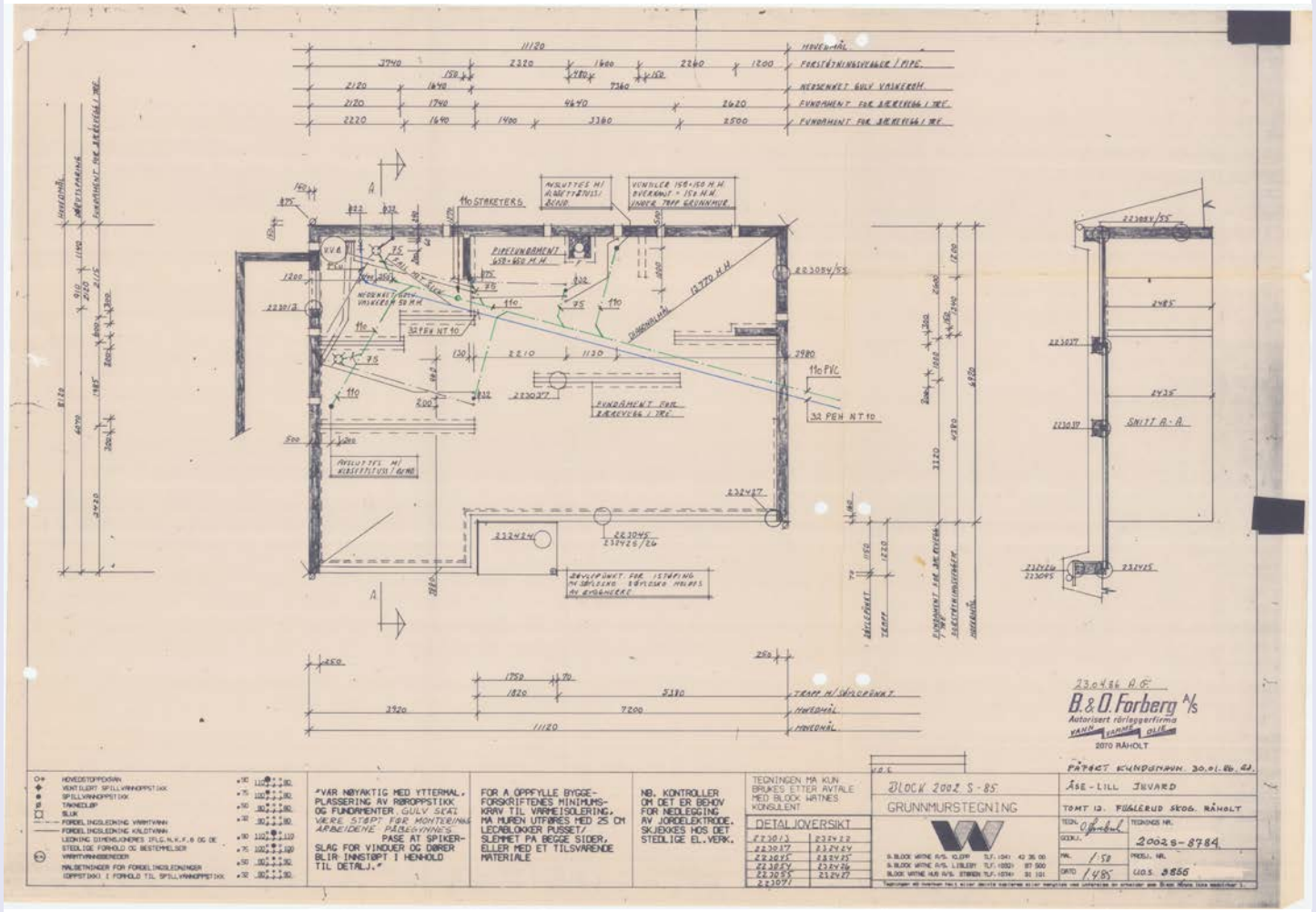
Beskrivelse

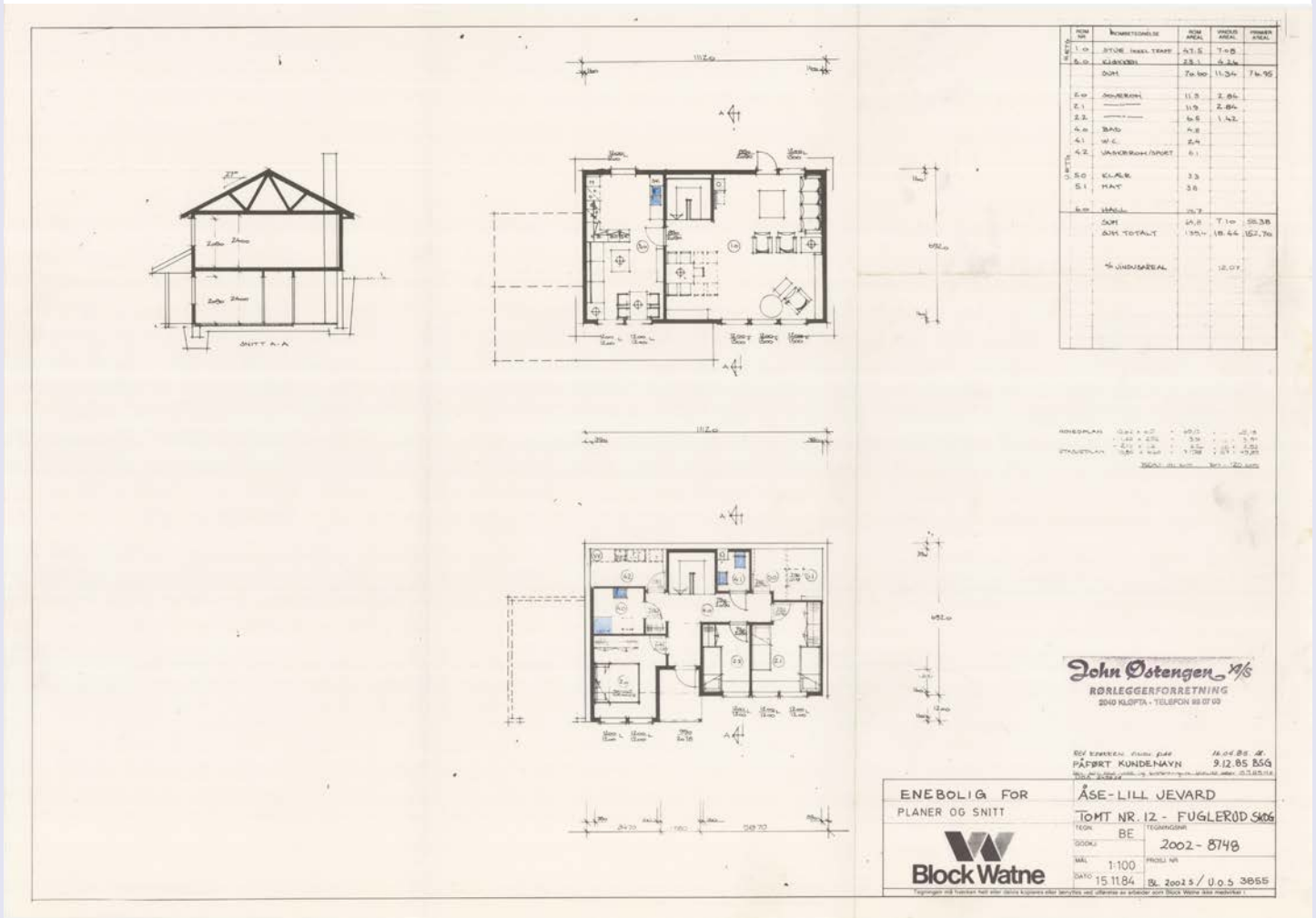
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

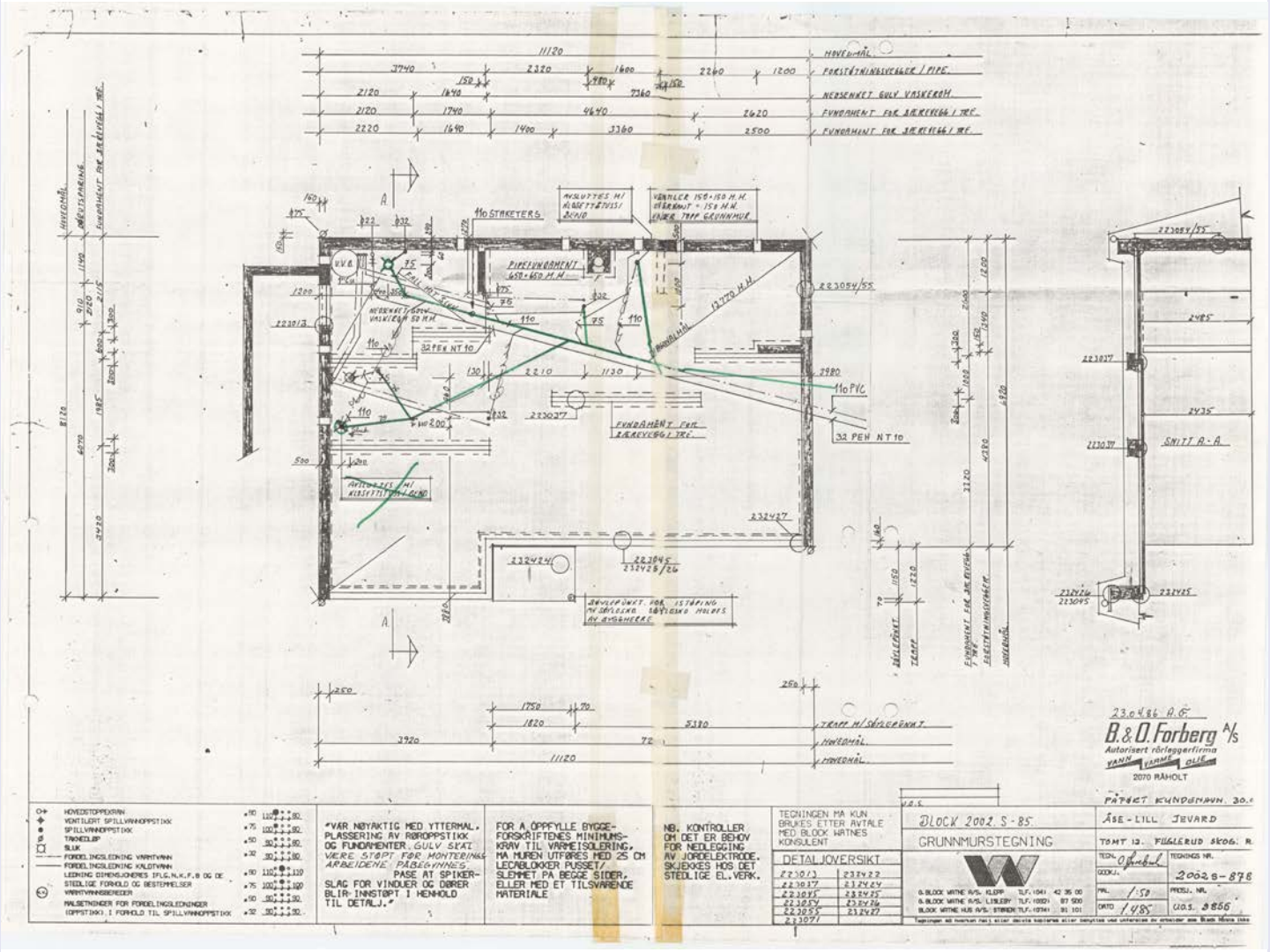
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)


SNITT A-A
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
PÅFØRT KUNDENAVN 9.12.85 BSG
ENEBOLIG FOR
PLANER OG SNITT
ÅSE-LILL JEVARD
TOMT NR. 12 - FUGLERØD SKOG
TEGN. BE
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 15.11.84
TEGNINGSNR. 2002 - 8748
PROSJ. NR. BL 2002 S / U 0.5 3855
Block Watne


FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
PÅFØRT KUNDENAVN, TERRENG 9.12.85 BSG
ENEBOLIG FOR
ÅSE-LILL JEVARD
FASADER
TOMT NR. 12 - FUGLERUD SKOG
TEGN BE
GODKJ
MÅL 1:100
DATO 15.11.84
2002 - 8749
PROSJ NR.
B. 2002/U.O.S. 3855
Block Watne


SNITT A-A
B. & O. Forberg A/S
Autorisert rørleggerfirma
2070 RÅHOLT
PÅTAGET KUNDEMANN 30.01.86 AJ.
ÅSE-LILL JEVARD
TOMT 13. FUGLERUD SKOG. RÅHOLT
GRUNNMURSTEGNING
BLOCK 2002 S-85
2002S-8784
1:50
U.O.S. 3856
"VÆR NØYAKTIG MED YTTERMÅL, PLASSERING AV RØROPPSTIKK OG FUNDAMENTER. GULV SKAL VÆRE STØPT FØR MONTERINGS ARBEIDENE PÅBEGYNNES. PASE AT SPIKER-SLAG FOR VINDUER OG DØRER BLIR INNSTØPT I HENHOLD TIL DETALJ."
FOR Å OPPFYLLE BYGGE-FORSKRIFTENES MINIMUMS-KRAV TIL VARMEISOLERING, MÅ MUREN UTFØRES MED 25 CM LECABLOKKER PUSSET/ SLEMMET PÅ BEGGE SIDER, ELLER MED ET TILSVARENDE MATERIALE
NB. KONTROLLER OM DET ER BEHOV FOR NEDLEGGING AV JORDELEKTRODE. SKJEKKES HOS DET STEDLIGE EL.VERK.
TEGNINGEN MÅ KUN BRUKES ETTER AVTALE MED BLOCK WATNES KONSULENT
DETALJOVERSIKT


SNITT A-A
PÅFØRT KUNDEHAVN 9.12.85 BSG
John Østengen A/S
RØRLEGGERFORRETNING
2040 KLOFTA - TELEFON 66 07 09
ENEBOLIG FOR
PLANER OG SNITT
ÅSE-LILL JEVARD
TOMT NR. 12 - FUGLERØD SKOG
TEGN BE
2002 - 8748
1:100
15.11.84
BL 2002 5 / U.o.S 3855
Block Watne


B. & O. Forberg A/S
Autorisert rørleggerfirma
VANN VARME OLJE
2070 RÅHOLT
BLOCK 2002 S-85
GRUNNMURSTEGNING
ÅSE-LILL JEVARD
TOMT 13. FUGLERUD SKOG. R.
DETALJOVERSIKT
"VÅR NØYAKTIG MED YTTERMÅL. PLASSERING AV RØROPPSTIKK OG FUNDAMENTER. GULV SKAL VÆRE STØPT FOR MONTERING ARBEIDENE PÅBEGYNNES. PASE AT SPIKER-SLAG FOR VINDUER OG DØRER BLIR INNSTØPT I HENHOLD TIL DETALJ."
FOR Å OPPFYLLE BYGGE-FORSKRIFTENES MINIMUMS-KRAV TIL VARMEISOLERING, MÅ MUREN UTFØRES MED 25 CM LECABLOKKER PUSSET/SLEMMET PÅ BEGGE SIDER, ELLER MED ET TILSVARENDE MATERIALE
NB. KONTROLLER OM DET ER BEHOV FOR NEDLEGGING AV JORDELEKTRODE. SKJEKKES HOS DET STEDLIGE EL.VERK.
SNITT A-A

Eidsvoll kommune
Bygningskontoret

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Einervn. 5			Gnr. 94 bnr. 449	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	07.01.86	11.02.86	39/86
Byggherre		Adresse		Tlf.
Åse-Lill Jevard		Einervn. 5, 2070 RÅHOLT		
Anmelder		Adresse		Tlf.
G. Block Watne A/S		Postboks 69, 2051 JESSHEIM		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ole Arvid Groth		Postboks 69, 2051 JESSHEIM		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Montere ubrennbar plate e.l. kvalifisert som A30 ved feieluke slik at det blir 30 cm fra luka til brennbart materiale.
2. Føre pipa over tak. Beslå og pusse pipa over taket. Pipa må ha pipehatt.
3. Dører direkte ut fra kjøkken og stue må holdes forsvarlig stengt til balkong/terrasse er ferdig. Eventuelt trapper med mer enn 2 opptrinn må ha rekkverk.
4. Pusse mur over terreng.
5. Oppfylling og planering med full 1:50 i avstand 2 m fra muren.

Vedlegg til byggherre: Registreringsbrev.

Arbeidet må være utført innen: 15.11.86

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Eidsvoll	11.08.86	Helge Sandahl bygningskontrollør Underskrift

Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Kenneth Briskodden
Einervegen 5
2070 RÅHOLT

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	23/3105 - 8	Oda Lobben	12.01.2024

Gbnr. 94/449 - Einervegen 5 - Ferdigattest - Tilbygg bod/garasje

Tiltakshaver: Kenneth Briskodden

Vedtak

Ferdigattest for oppføring av tilbygg gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-1 og byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.

Søknad om ferdigattest er mottatt 07.01.2024.
Tillatelse til tiltak ble gitt 28.09.2023.

Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til tiltakshaver. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

Klageadgang
Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen tre, 3, uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til statsforvalteren for avgjørelse.

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
3207.32.37091
Org.nr.
964 950 113

E-post

Internett
www.eidsvoll.kommune.no

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Oda Lobben
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Gbnr. 94/449 - Søknad om ferdigattest

Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref:
Vår ref.: 2011/4496/GOP
Dato: 30.11.2011
Saksbehandler: Gunnar Opsahl

Åse-Lill Pettersen
Einervegen 5
2070 RÅHOLT

Gbnr. 94/449 - Vedtak: Søknad om tillatelse til oppføring av garasje

I henhold til plan- og bygningsloven § 20-2, jfr. § 20-1

Sted:	Einervegen 5, 2070 Råholt
Gbnr:	94/449
Saken gjelder:	Oppføring av frittliggende garasje
Tiltakshaver:	Åse-Lill Pettersen, Einervegen 5, 2070 Råholt

Gjeldende plan: Fuglerud Skog

Søknaden mottatt: 28.09.2011 med siste supplement 07.11.2011

Saksopplysninger:
Kommunen har mottatt søknad om tillatelse til oppføring av frittliggende garasje med bebygd areal 36m^2.
Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Fuglerud skog stadfestet 04.05.1977.
Planen viser regulerte byggelinjer 4m fra tomtegrenser på tomtene på det aktuelle delfeltet.
Planen har ingen bestemmelser for plassering av bygning, heller ikke garasje, utafor regulerte byggelinjer.
Dette betyr at omsøkte garasjeplassering nærmere grense mot Furuvegen, som er kommunal veg, enn 4 m er i strid med planen.
Forholdet er imidlertid forelagt kommunal veimyndighet som aksepterer at garasjen plasseres som omsøkt, minst 2m fra grense mot Furuvegen.
Tiltaket er nabovarslet. Alle naboer som er varslet har samtykket i tiltaket.

Virksomhetsleders avgjørelse:

I medhold av § 19-2 i plan og bygningsloven innvilges dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for plassering av garasje 2m fra tomtegrense mot Furuvegen.
Vilkår for dispensasjonen er at fasade ut mot veg ikke har vinduer.
Kommunen er ikke ansvarlig for skader som måtte oppstå på garasjen som følge av vegvedlikehold.

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:

Dir.telefon:. 66107155
Telefaks:

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

Søknad om tillatelse til oppføring av frittliggende garasje med bebygd areal 36m^2 innvilges som omsøkt.

Forøvrig bemerkes:

- De er ansvarlig for at tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslov, byggteknisk forskrift, reguleringsplan eller annen lovgivning.
- Det gjøres oppmerksom på at endringer på godkjente tiltak ikke må foretas uten at dette er godkjent av byggesaksavdelingen.
- Når godkjente tiltak er ferdig, må det sendes inn søknad om ferdigattest til kommunen. Tiltaket kan ikke tas i bruk før bygningsmyndighetene har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.
- Gebyr for behandling av byggesaken på kr.5.517,- skal betales. Faktura ettersendes.

Avgjørelsen kan påklages til hovedutvalg for teknisk innen tre uker etter at denne underretningen er mottatt, se forvaltningsloven §§ 28, 29.

Med hilsen

Arne Sandberg
virksomhetsleder

Gunnar Opsahl
avd.leder byggsak

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Einervegen 5, 2070 RÅHOLT
Gnr 94, bnr 449, , i Eidsvoll kommune.
Oppdragsnr. 6035260434

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6035260434
Sist oppdatert 23.10.2026

Marita Dalsbø Rognhaug
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 926 57 476
E-post: marita.dalsbo@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet