

Nabolagsprofil

Solbakken 15 - Nabolaget Amundrud/Sagmoen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Statsrådvegen Linje 432	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Eidsvoll Verk stasjon Buss, tog	17 min 🚶 1.6 km
🚶 Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	18 min 🚶 1.7 km
🚶 Eidsvoll stasjon Buss, tog	12 min 🚶 9.7 km
🚶 Oslo Gardermoen	19 min 🚶

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	5 min 🚶 3 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min 🚶 12 km
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min 🚶

«På bygda, men nært alt...»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

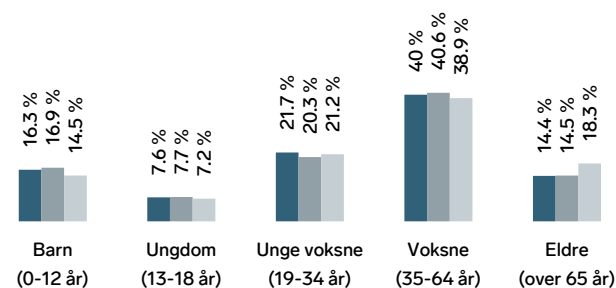
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Amundrud/Sagmoen	2 464	1 087
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	19 min 🚶 1.8 km
Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min 🚶 2.2 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år) 30 barn	3 min 🚶 2.3 km

Dagligvare

Spar Råholt Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 1.3 km
Kiwi Råholthallen	16 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



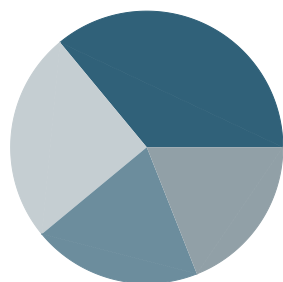
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

Råholt ungdomsskole	11 min
Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	1 km
Råholt Bad	13 min
Basseng, klatreveg	1.2 km
MOVA Eidsvoll	17 min
Fitnesspoint Råholt	19 min

Boligmasse

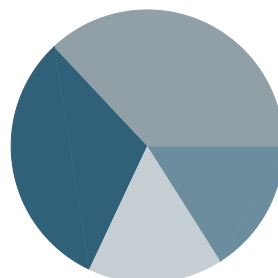


- 36% enebolig
- 19% rekkehus
- 25% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll	17 min
Vitusapotek Råholt	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

- Amundrud/Sagmoen
- Råholt
- Norge

Sivilstand

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

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Egenerklæring

Solbakken 15, 2074 EIDSVOLL VERK

11 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Solbakken 15

Postadresse

Solbakken 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

juli 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele eierperioden fra juli 2020 til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 7097698

Informasjon om selger

Selger

Skjelde, Mats André

Selger

Skjelde, Hanne Lüdemann

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Er planlagt bygging av bolig forran Solbakken 13-17, men dette vil ikke være til særlig sjenanse siden vi har hage i mellom samt at høyde på hus i nabovarsel ikke vil gå utover dagens utsikt, spesielt for første og andre etasje. Etter meldt nabovarsel i 2024 har det ikke vært noe videre fremdrift og kan ta lang tid, om det blir noe bygging i det hele tatt, i henhold til uformell informasjon.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det var en lekkasje fra garasje, lokalisert i første etasje, hvor det ved stor snøsmelting av bil og etterfølgende vandannelser ved garasjeport trakk ned i gulvet mot underetasjen og kom ut i listverket i taket ved overgangen mellom gang ved walk-in-closet og soverom. Dette ble utbedret i 2024



av utbygger som garantisak ved at garasjegulv ved garasjeport ble pigget opp og membran tettet/forsterket etter svakhet fra opprinnelig bygging.

Toalettet i første etasje laget klukkelyder etter nedtrekk av ukjent grunn/defekt og rørlegger/baderomsleverandør byttet derfor ut hele toalettet som en garantisak.

Elektriker la opp ekstra ledninger fra strømskap i underetasjen og opp til andre etasje for å unngå/minimere innvirkning fra gulvvarme til andre elektriske kilder (garantisak).

Et lite hakk i en baderomsflis i underetasjen, kun kosmetisk.

En liten sprekkdannelse i gipsplaten i taket inn mot badet i underetasjen.

Lite område med lett vannskadet parkett etter blomsterpote i stue i andre etasje.

Ved vegg til høyre ned fra første etasje til underetasje er det en liten utbuling i skjøtene på gipsplatene.

Bygget integrert garderobeskap ved inngangsparti for optimal utnyttelse av området.

Nylig malt to lag beis på hele fronten ved inngangsparti som følge av mye soleksponering.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95540285


Egenerklærings skjema

Name
Skjelde, Hanne Lüdemann

Date
2025-11-11

Name
Skjelde, Mats André

Date
2025-11-11

Identification
 **bankID** Skjelde, Hanne Lüdemann

Identification
 **bankID** Skjelde, Mats André



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Skjelde, Hanne Lüdemann
Skjelde, Mats André

11/11-2025
10:39:45
11/11-2025
09:35:55

BANKID
BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Solbakken 15
2074 EIDSVOLL VERK
Gnr./Bnr.: 128/236
Seksjonsnr. : 2
Eidsvoll kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 197 m²

Totalt bruksareal (BRA): 197 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.11.2025

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Nordby

Mobil: 40742506

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.11.2025
Referansenummer	15077001
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0247
Hjemmelshaver/selger	Mads Andre Skjelde
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Nordby
Tilstede på befaringen	Mads Andre Skjelde
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-2°C
Rapportdato	27.11.2025 20:24

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Solbakken 15
Postnummer/sted	2074 EIDSVOLL VERK
Kommune	3240 - Eidsvoll
Gnr./Bnr.:	128/236
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 271 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2020		

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Solbakken 15, tilhørende Eidsvoll Verk i Eidsvoll kommune. Tomt opparbeidet med gressplen og diverse beplantninger. Terrasseplattning i hage. Gjerde rundt deler av tomt. Asfaltert gårdsplass. Biloppstillingsplasser på gårdsplass og i garasje med elbil-lader. Asfaltert adkomstvei.

Tomannsbolig oppført i 2020. Boligen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av termomur. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp. Boligen har ytterdør av tre med glassfelter fra byggeår, med elektrisk kodelås. Terrasse/balkongdører med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Halvpart av tomannsbolig over tre plan. Adkomst via overbygget inngangsparti i første etasje. Boligen består av: Underetasje med gang, mellomgang, bad, vaskerom, teknisk rom, garderobe og to soverom. Første etasje med entré, bad, to soverom og integrert garasje. Andre etasje med wc-rom, stue med åpen kjøkkenløsning og ett soverom. Boligen har en terrasseplattning, to balkonger og en takterrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Takterrasse					37
					Takterrasse
2.etasje	70			70	7
	Stue, kjøkken, wc-rom og 1 soverom				Balkong
1.etasje	41	26		67	7
	Entré, bad og 2 soverom	Garasje			Balkong
Underetasje	60			60	8
	Gang, mellomgang, bad, vaskerom, teknisk rom, garderobe og 2 soverom				Terrasseplattning
SUM	171	26		197	59
Total bruksareal: 197 m²					

Kommentar til areal

Terrasseplattning i underetasje er oppmålt til 8 m² (TBA).

Balkong i første etasje er oppmålt til 7 m² (TBA).

Balkong i andre etasje er oppmålt til 7 m² (TBA).

Takterrasse er oppmålt til 37 m² (TBA).

Integrert garasje i boligen på 26 m² (BRA-e) inkludert tilstøtende vegger.

Boligen inneholder 164 m² P-ROM og 33 m² S-ROM (teknisk rom, garderobe og garasje).

Rapport

Våtrom - Baderom 1.etasje

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.
Malt himling med downlights.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil med belysning på vegg over servant.
Dusjnise med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 25,5 %, temperatur 23,2 grader C og duggpunkt 2,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Våtrom - Baderom underetasje

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.
Malt himling med downlights.
Vegghengt servantskap med heldekkende servanter og ett-greps armaturer.
Speil med belysning på vegg over servanter.
Dusjnise med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og dusjarmatur.
Badekar med dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 32,4 %, temperatur 23,4 grader C og duggpunkt 6,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Vegger i malte flater med sokkelflis.
Malt himling.
Innredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt utslagsvask av rustfritt stål med ett-greps armatur.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Plastsluk i gulv.
Mekanisk avtrekk.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med grå glatte fronter og laminert benkeplate.
Benkeskapsbelysning under overskap.
Underlimt oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur.
Integrert komfyr med nedfelt induksjonstopp.
Komfyrvakt er montert.
Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.
Integrert kjøleskap og fryser.
Integrert oppvaskmaskin.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Toalettrom (Ikke våtrom)

Wc-rom fra byggeår.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Downlights i himling.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Speil med belysning på vegg over servant.
Gulvmontert toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

2. etasje:
Gulvflater belagt med en-stavs parkett.
Elektrisk gulvvarme i stue og kjøkken.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Downlights i stue og kjøkken.
Hvite innerdører i slett utførelse.
Balansert ventilasjon.

1. etasje:
Gulvflater belagt med en-stavs parkett, samt klikkvinyll i deler av entré.
Elektrisk gulvvarme i entré.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Downlights i entré.
Hvite innerdører i slett utførelse.
Skyvedørsgarderobe i entré.
Balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasje delvis under terreng.
Gulvflater belagt med en-stavs parkett.
Elektrisk gulvvarme i gang.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Hvite innerdører i slett utførelse.
Garderobeskap i garderobe.
Balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,5 %, temperatur 23,9 grader C og duggpunkt 9,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipes fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

Informasjon

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmålt i stue/kjøkken.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling


 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 7 mm i stue/kjøkken.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré og soverom 3.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 6 mm i entré, og ca 5 mm i soverom.

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Gang og soverom 1.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 5 mm i gang, og ca 3 mm i soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk og utvendig kum.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på teknisk rom og vaskerom.
Varmtvannsbereder på 242L (fra 2020) er plassert på vaskerom.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i underetasje.

Overlastvern på 50A.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Elbil-lader er montert i garasje.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende trepanel.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning


Dører og vinduer

Boligen har ytterdør av tre med glassfelter fra byggeår, med elektrisk kodelås.
Terrasse/balkongdører med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår.
Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Yttertak

Flatt yttertak med parapet.
Utvendig belagt med takpapp fra byggeår.
Undertak fra byggeår.
Pipe helkledd i metall med pipetopp.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Overløp på flate tak - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak


Balkonger, terrasser, veranda etc - 1.etasje

Utgang fra soverom til overbygget balkong på 7 m².
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Rekkverk av rustfritt stål med glassfelter.
Rekkverkshøyde er målt til ca 1 meter.
Utelys og utvendige stikkontakter på balkong.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)


Balkonger, terrasser, veranda etc - 2.etasje

Utgang fra stue til balkong på 7 m².
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Rekkverk av rustfritt stål med glassfelter.
Rekkverkshøyde er målt til ca 1 meter.
Utelys og utvendige stikkontakter på balkong.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Balkonger, terrasser, veranda etc - Takterrasse

Takterrasse på 37 m2.
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Rekkverk av rustfritt stål med glassfelter.
Rekkverkshøyde er målt til ca 1 meter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Terrasser / platting på terreng - Underetasje

Utgang fra soverom til overbygget terrasseplatting på 8 m2.
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Utelys og utvendige stikkontakter på platting.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting på terreng

Utvendige trapper


Trapp i treverk med rekkverk av tre.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Helhetsvurdering

Grunnmur, fundamenter


Grunnmur i termomur.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.


Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre).
Skrånende tomt.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser målt til ca:

2. etasje: 2,37 - 2,39 meter takhøyder.

1. etasje: 2,38 - 2,39 meter takhøyder.

Underetasje: 2,27 - 2,55 meter takhøyder.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er mottatt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Foreligger hos selger.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring fra Sigvartsen Elektro AS på ny installasjon i bolig, datert 17.06.2020.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert 11.11.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktsskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

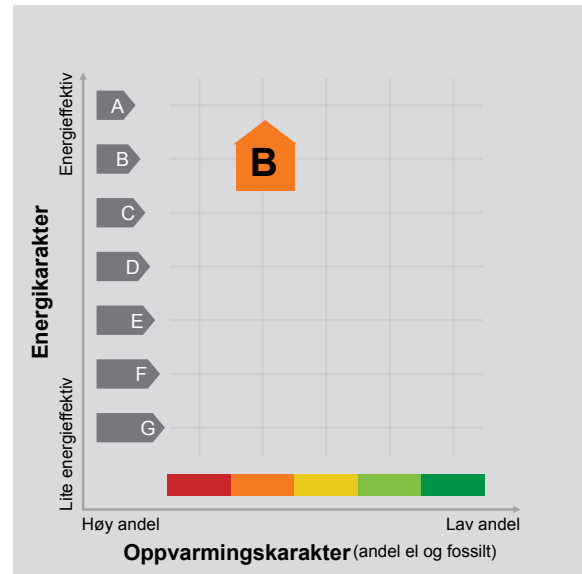
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

ENERGIATTEST

Adresse	Solbakken 15
Postnummer	2074
Sted	EIDSVOLL VERK
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300749822
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181124
Dato	16.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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.



Eidsvoll kommune

byggesak

Deres ref:
Vår ref.: 2019/1693/MMS
Dato: 06.07.2020
Saksbehandler: Martine Magdalena Thodesen Sande

HEGGHEIMS ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 12
2341 LØTEN

Att. Bjørnar Rønningen

Gbnr. 128/236 - Solbakken 13 og 15 - Ferdigattest for tomannsbolig

Vedtak:

Ferdigattest for tomannsbolig gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Saksopplysninger:

Kommunen har den 16. juni 2020 mottatt søknad om ferdigattest.

Tillatelse til oppføring av tomannsbolig (bygg 1) ble gitt 14. juni 2019.

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.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt 16. juni 2020, jf. TEK17 § 8-1 fjerde ledd.

Rekkefølgebestemmelser:

«2.1 I boligområdene kan ingen boliger tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg er etablert og godkjent som driftsklare. Dette gjelder veganlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering, anlegg for renovasjon, felles parkering samt anlegg for elektrisitetsforsyning.

2.2 Før utbygging av tekniske anlegg iverksettes, skal det foreligge godkjente byggeplaner. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. den kommunale vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende forskrifter.

2.3 Kjørevegene V1 og V2 skal opparbeides i samsvar reguleringsplanen.

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

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

Bankkonto:
8601.41.88209
6345 06.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

2.4 Lekeplass f_L og renovasjonsanlegg f_Ren 1 og f_Ren 2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første byggetrinn i utbyggingsområde.»

Teknisk anlegg, inkludert kjøreveier, VA-anlegg, lekeplass f_L og felles parkeringsplass f_P, ble gitt ferdigattest den 3. juli 2020.

Tilsyn:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

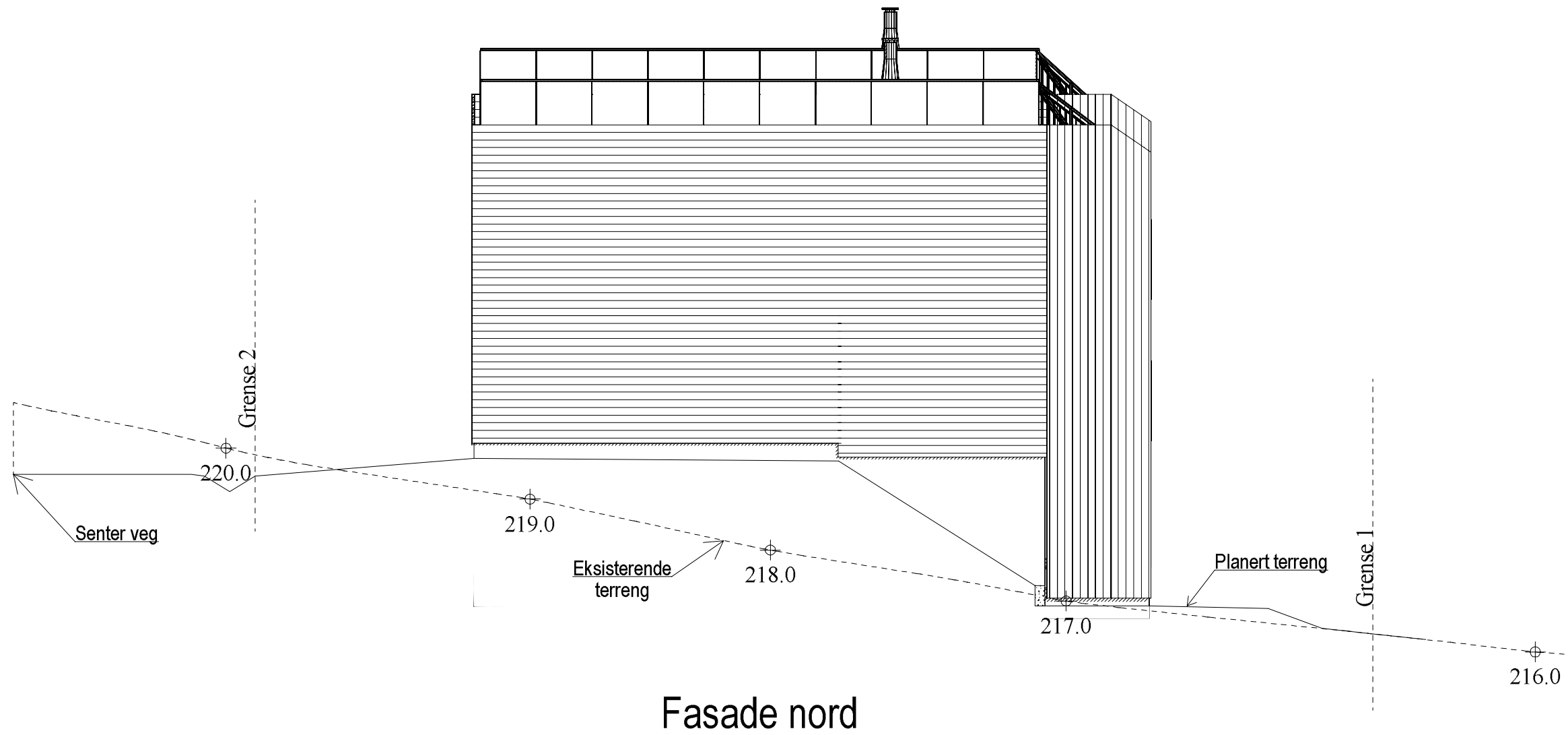
Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Martine Magdalena Thodesen Sande
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottakere:
SOLBAKKEN 360 AS Tretjerdalsveien 58 2016 FROGNER

Interne kopimottakere:
Arne Müller Kommunalteknikk



Fasade nord

Bygg 1

1 20.03.2019 OKO Endret rekkverk og pipeplassering



Anmerkninger/henvisninger:
 - Dører og vinduer merket -S skal ha sikkerhetsglass opp til 0,8m fra gulv.
 - Boligene er prosjektert etter TEK17, se eget ark for forutsetning i varmetapsberegning.
 - Forbehold om mindre justeringer i forbindelse med arbeidstegninger.
 - Kanaler for ventilasjon, kan i noen tilfeller føre til justering av veggtykkelse og innkassing.
 - Se også eget ark for flere anmerkninger/henvisninger.
 OBS! Tegningene skal ikke brukes som arbeidstegninger.



© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Solbakken 360 AS

Byggeplass: Solbakken 13 og 15

Kommune: Fidsvoll

Gnr: 128 Bnr: 236 Mål: 1 : 100

Fasade nord

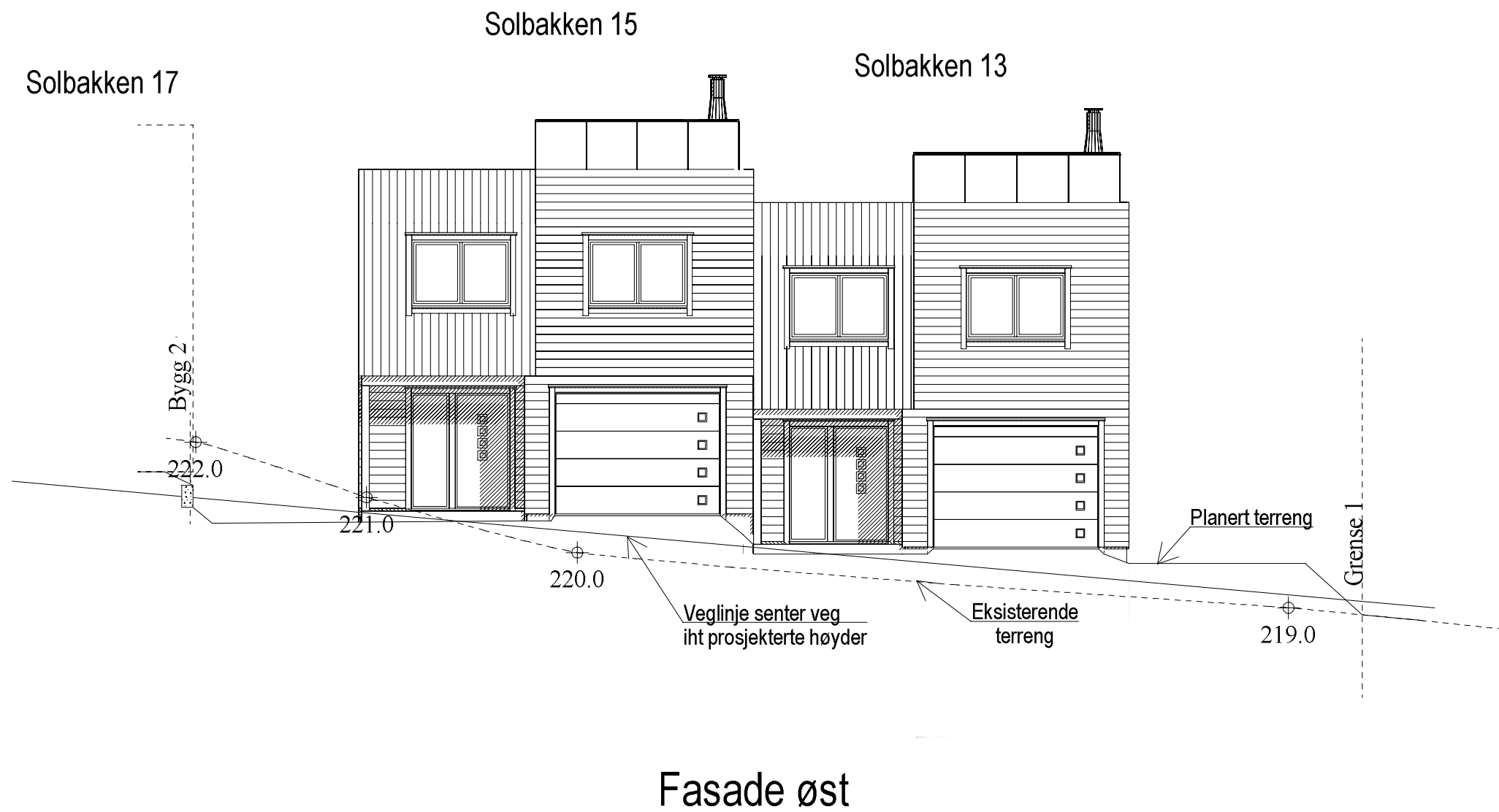
Dato: 27.02.2019

Tegn: OKO

Prosjekt nr.: 18153

Tegn.nr: 507

18153 Bygg 1



Bygg 1

1 20.03.2019 OKO Endret rekkverk og pipeplassering



Anmerkninger/henvisninger:
 - Dører og vinduer merket -S skal ha sikkerhetsglass opp til 0,8m fra gulv.
 - Boligene er prosjektert etter TEK17, se eget ark for forutsetning i varmetapsberegning.
 - Forbehold om mindre justeringer i forbindelse med arbeidstegninger.
 - Kanaler for ventilasjon, kan i noen tilfeller føre til justering av veggtykkelse og innkassing.
 - Se også eget ark for flere anmerkninger/henvisninger.
 OBS! Tegningene skal ikke brukes som arbeidstegninger.



© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: **Solbakken 360 AS**

Byggeplass: **Solbakken 13 og 15**

Kommune: **Fidsvoll**

Gnr: **128** Bnr: **236** Mål: **1 : 100**

Fasade øst

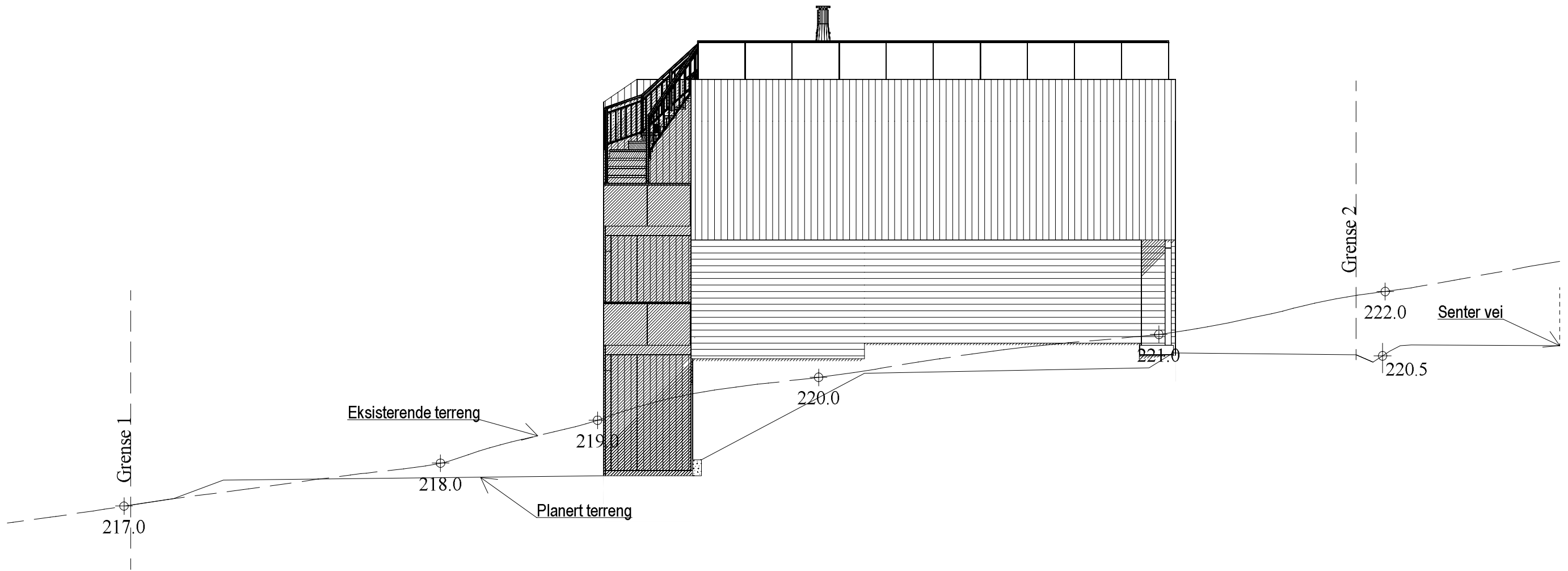
Dato: **27.02.2019**

Tegn: **OKO**

Prosjekt nr.: **18153**

Tegn.nr.: **506**

18153 Bygg 1



Fasade sør

Bygg 1

1 20.03.2019 OKO Endret rekkverk og pipeplassering



Anmerkninger/henvisninger:
 - Dører og vinduer merket -S skal ha sikkerhetsglass opp til 0,8m fra gulv.
 - Boligene er prosjektert etter TEK17, se eget ark for forutsetning i varmetapsberegning.
 - Forbehold om mindre justeringer i forbindelse med arbeidstegninger.
 - Kanaler for ventilasjon, kan i noen tilfeller føre til justering av veggtykkelse og innkassing.
 - Se også eget ark for flere anmerkninger/henvisninger.
 OBS! Tegningene skal ikke brukes som arbeidstegninger.



© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Solbakken 360 AS

Byggeplass: Solbakken 13 og 15

Kommune: Fidsvoll

Gnr: 128 Bnr: 236 Mål: 1 : 100

Fasade sør

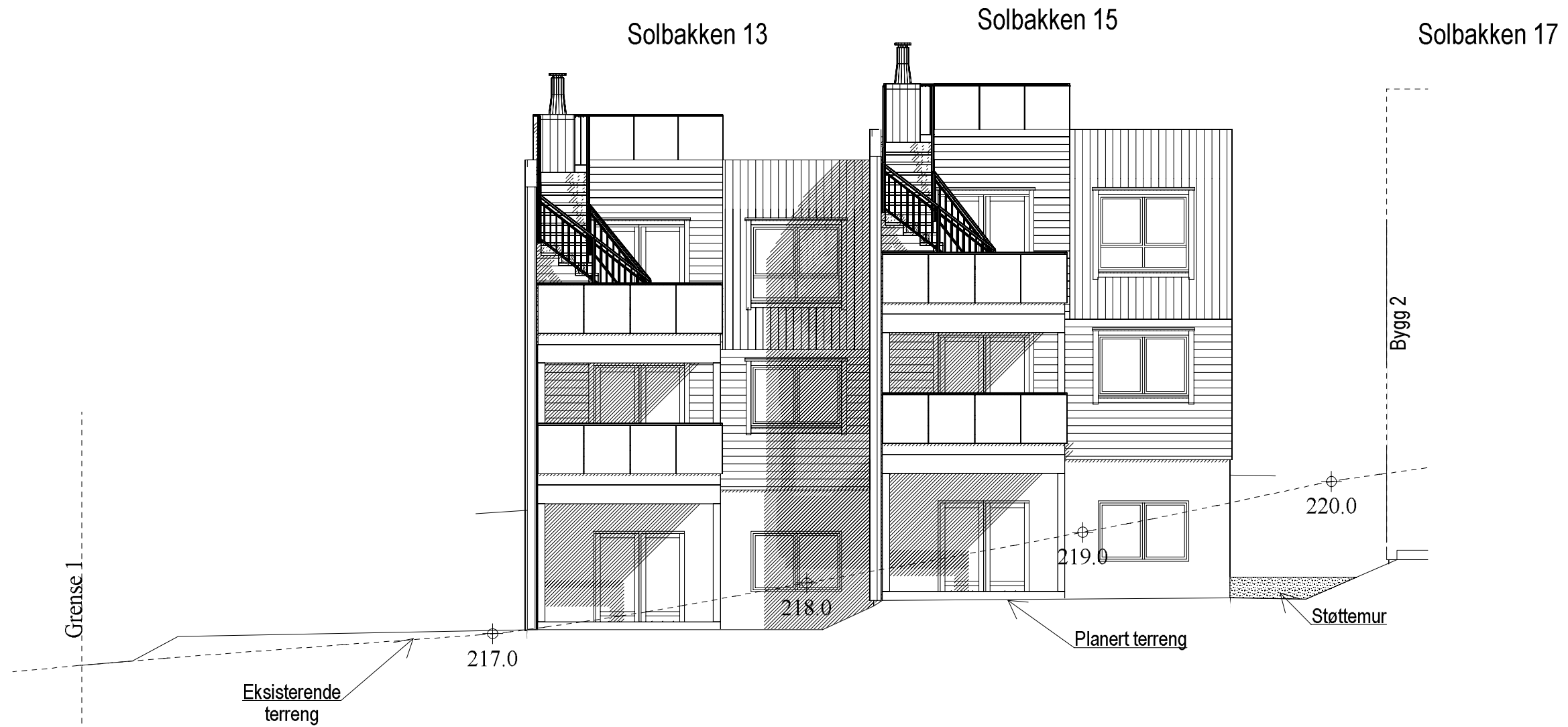
Dato: 27.02.2019

Tegn: OKO

Prosjekt nr.: 18153

Tegn.nr.: 509

18153 Bygg 1



Fasade vest

Bygg 1

1 20.03.2019 OKO Endret rekkverk og pipeplassering



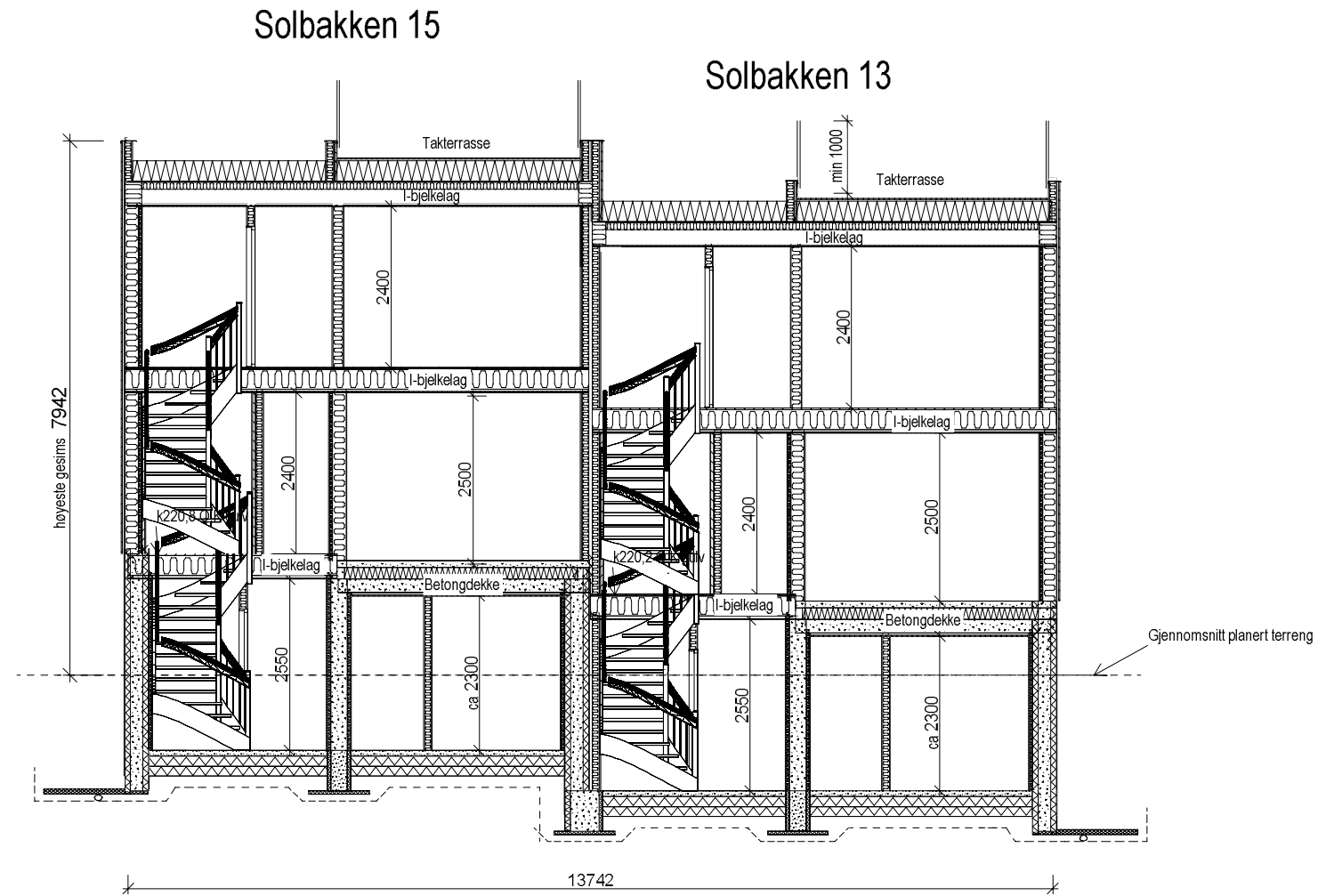
Anmerkninger/henvisninger:
 - Dører og vinduer merket -S skal ha sikkerhetsglass opp til 0,8m fra gulv.
 - Boligene er prosjektert etter TEK17, se eget ark for forutsetning i varmetapsberegning.
 - Forbehold om mindre justeringer i forbindelse med arbeidstegninger.
 - Kanaler for ventilasjon, kan i noen tilfeller føre til justering av veggtykkelse og innkassing.
 - Se også eget ark for flere anmerkninger/henvisninger.
 OBS! Tegningene skal ikke brukes som arbeidstegninger.



© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Solbakken 360 AS
 Byggeplass: Solbakken 13 og 15
 Kommune: Fidsvoll
 Gnr: 128 Bnr: 236 Mål: 1 : 100
 Fasade vest

Dato: 27.02.2019
 Tegn: OKO
 Prosjekt nr.: 18153
 Tegn.nr.: 508
 18153 Bygg 1



Snitt A-A

Bygg 1

1 20.03.2019 OKO Endret rekkverk og pipeplassering



- Anmerkninger/henvisninger:
- Dører og vinduer merket -S skal ha sikkerhetsglass opp til 0,8m fra gulv.
 - Boligene er prosjektert etter TEK17, se eget ark for forutsetning i varmetapsberegning.
 - Forbehold om mindre justeringer i forbindelse med arbeidstegninger.
 - Kanaler for ventilasjon, kan i noen tilfeller føre til justering av veggtykkelse og innkassing.
 - Se også eget ark for flere anmerkninger/henvisninger.
- OBS! Tegningene skal ikke brukes som arbeidstegninger.



© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Solbakken 360 AS

Byggeplass: Solbakken 13 og 15

Kommune: Eidsvoll

Gnr: 128 Bnr: 236 Mål: 1 : 100

Snitt A-A

Dato: 27.02.2019

Tegn: OKO

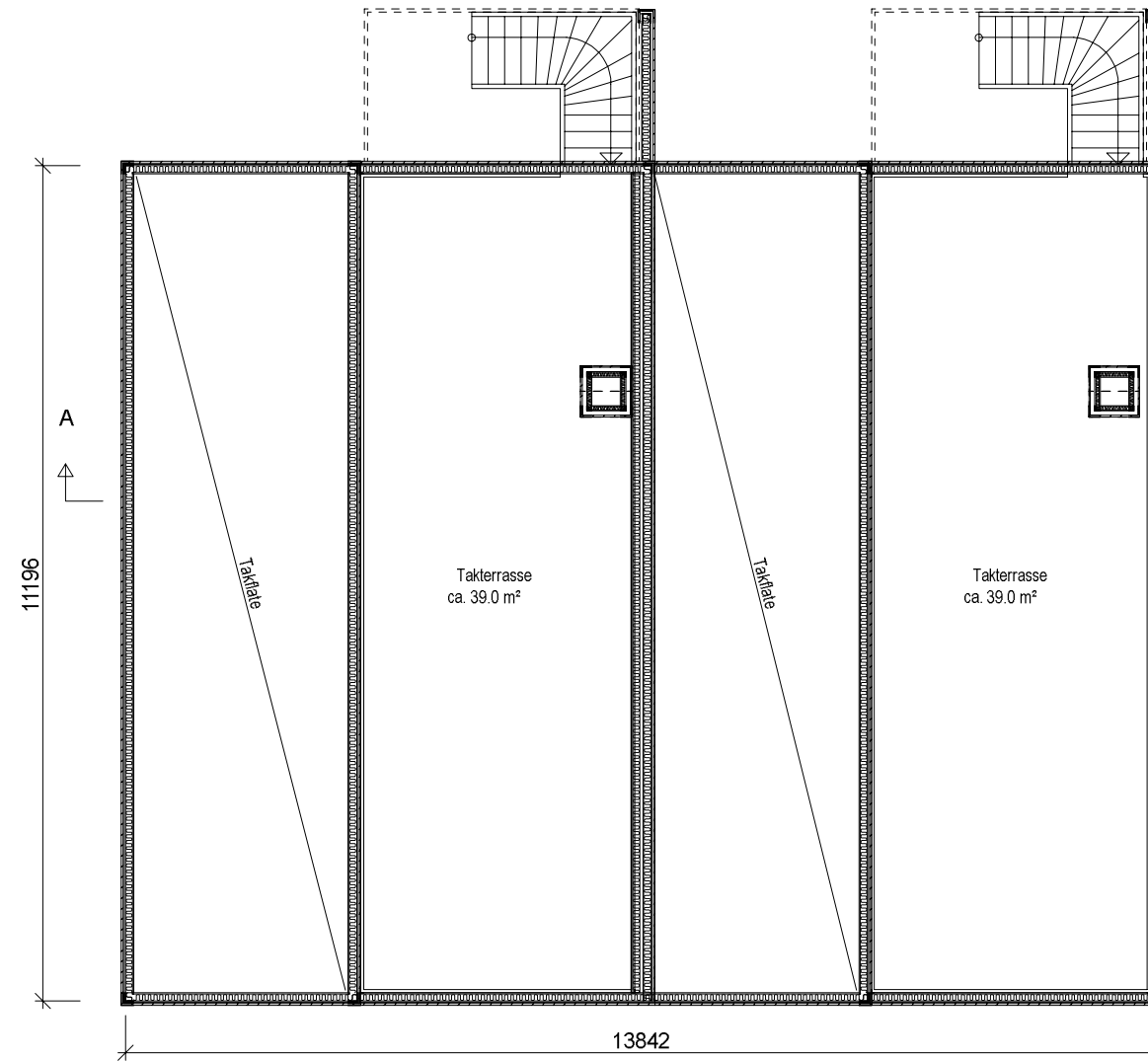
Prosjekt nr.: 18153

Tegn.nr: 505

18153 Bygg 1

Solbakken 15

Solbakken 13



Plan tak

Bygg 1

1 20.03.2019 OKO Endret rekkverk og pipeplassering



Anmerkninger/henvisninger:
 - Dører og vinduer merket -S skal ha sikkerhetsglass opp til 0,8m fra gulv.
 - Boligene er prosjektert etter TEK17, se eget ark for forutsetning i varmetapsberegning.
 - Forbehold om mindre justeringer i forbindelse med arbeidstegninger.
 - Kanaler for ventilasjon, kan i noen tilfeller føre til justering av veggtykkelse og innkassing.
 - Se også eget ark for flere anmerkninger/henvisninger.
 OBS! Tegningene skal ikke brukes som arbeidstegninger.



© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Solbakken 360 AS

Byggeplass: Solbakken 13 og 15

Kommune: Eidsvoll

Gnr: 128 Bnr: 236 Mål: 1 : 100

Tak/takterrasse

Dato: 27.02.2019

Tegn: OKO

Prosjekt nr.: 18153

Tegn.nr: 504

18153 Bygg 1



Foreningens navn: **Solbakken vel**

Stiftet: 30.01.20

1. Formål

Solbakken vel er en partipolitisk nøytral forening som har til formål å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området (se vedlagte kart), herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal / eiendom. Fellesområdene eies foreløpig av Skomakertunet AS og Wenche og Rune Nilsson og det må inngås avtale med vellet hvor ansvar, rettigheter og plikter avtales. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningen skal i sitt arbeid bidra til en balansert utvikling ved å arbeide for gode oppvekstvilkår og bomiljøer og bidra til at det tas natur- og miljøhensyn i utviklingen av området.

Vellet tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet, eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i området.

Velforeningen representerer befolkningen i sitt område overfor kommunen og andre offentlige instanser. Foreningen skal ivareta velområdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser og er befolkningens talerør utad i saker som vedrører området og befolkningens interesser.

Velforeningen skal opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og holde seg orientert om de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt.

Vellet skal arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

Det er 29 boenheter i området.

Velforeningen er medlem av Vellenes Fellesorganisasjon

2. Velforeningens geografiske område

Velforeningens område er definert ut fra vedlagte plankart og fellesområder med følgende gnr/bnr.: 128 b.nr. 5, 87, og 228 (felles adkomstvei, fellesparkering, gatelyst, postkassestativer, molokanlegg samt lekeplass).

3. Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.



4. Medlemskap

Enhver boligeier i Solbakken som eier boenhet med felles adkomstvei og som disponerer fellesområder i det aktuelle området, for eksempel parkeringsplass, båt plass og lignende er pliktig medlem i foreningen.

Den ideelle eierandel av fellesarealet kan kun overdras og pantsettes sammen med boligeiendommen. Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntreer fra og med overtagelse av eiendommen.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

5. Kontingent / Felleskostnader

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode.

Årsmøtet kan vedta at kontingent, og eventuelt dekning av felleskostnader til nødvendig drift og vedlikehold. Dette kan innbetales samlet eller deles opp i rater.

Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer samt bortfall av vedtatte tjenester som fellesantenne m.v.

Styret kan etter vedtak i årsmøtet benytte rettslig inndrivning.

6. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes minst en gang pr. år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen 3 uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Ved behandling av saker må det skilles mellom saker som følger av sameigeloven og saker som behandles som velforeningssak.



Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan (evt. kan ikke) skje ved fullmakt.

Årsmøtet ledes av vellets leder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, 2 til å undertegne protokollen og tellekorps
3. Årsmelding fra styret
4. Økonomisk status
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent/felleskostnad, og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Innkomne forslag
7. Valg av
 - a. Leder
 - b. Styremedlemmer
 - c. Varamedlemmer
 - d. Kasserer for 2 år
 - e. Valgkomite med 3 medlemmer for 1 år

Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål, jfr. også «lov om sameige».

Revisorene og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet, men beretning og innstilling skal være tilgjengelig for styret og medlemmene minst en uke før årsmøtet.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene (evt. minst 10 medlemmer i små foreninger) kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7 Innkallingsfristen er minst 14 dager.



8. Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

9. Styret

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret skal bestå av

- Leder
- Nestleder
- Sekretær
- Kasserer
- Styremedlemmer

Styret konstituerer seg selv.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

Styret har ikke mulighet til å påta seg økonomiske forpliktelser utover det økonomiske handlingsrommet som omfatter innbetaling av kontingent.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak for følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.



10. Regnskap og revisjon

Regnskapsåret følger kalenderåret 1/1 – 31/12. Regnskapet skal godkjennes av valgt revisor til årsmøtet og det skal fremlegges en revisjonsrapport.

11. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

Vedtektsendringer skal aldri ha tilbakevirkende kraft.

12. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

Oppløsning av vellet kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om noe valg foretas. Vellets formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse, gå til det formål vellet arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på vellets midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av vellet anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra vellets kreditorer.

13. Forholdet til annen lovgiving

I den utstrekning disse vedtektene ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 til anvendelse.



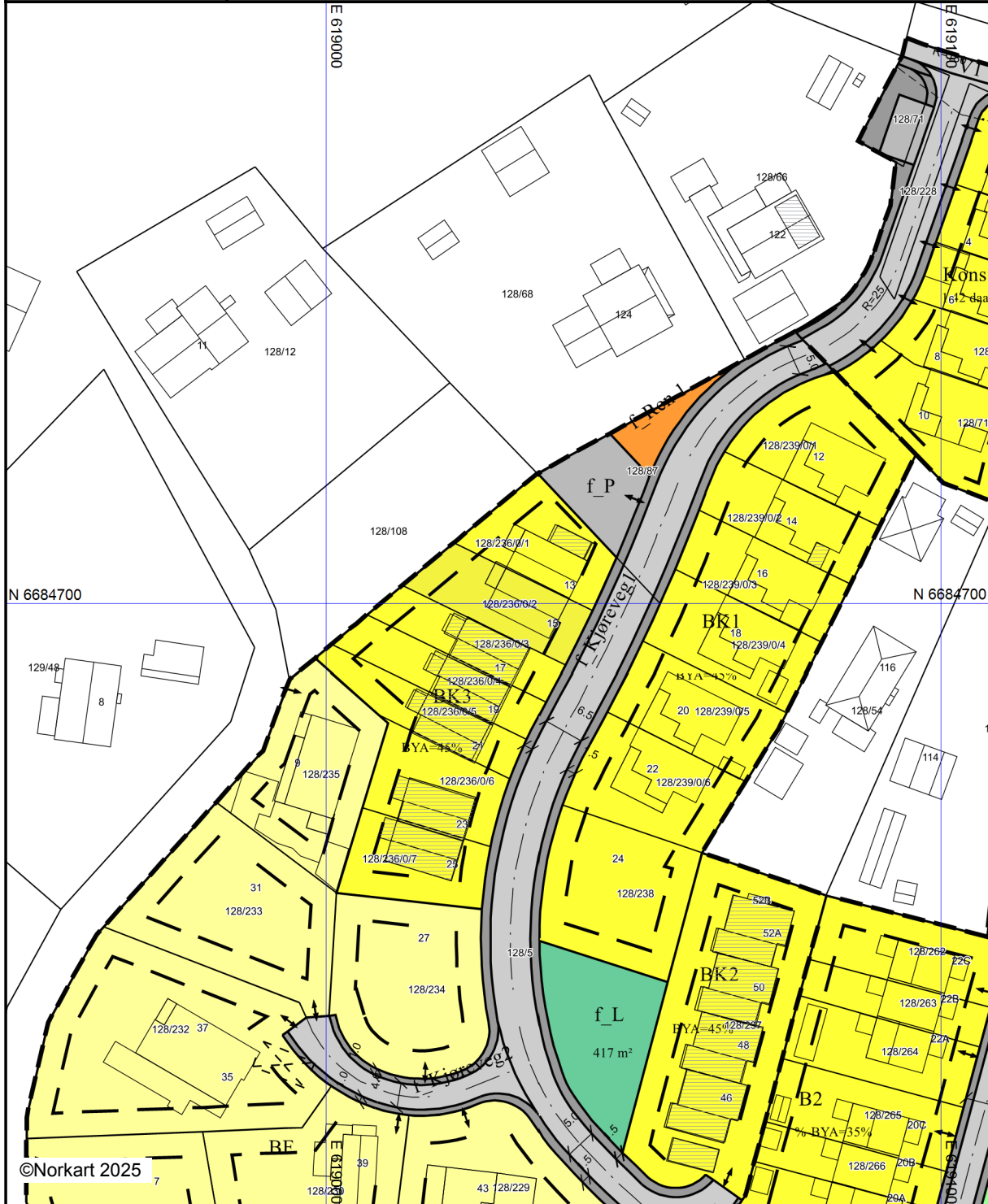
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 128/236/0/2
Adresse: Solbakken 15
Utskriftsdato: 02.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025




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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Turdrag


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)











-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius



Eidsvoll kommune

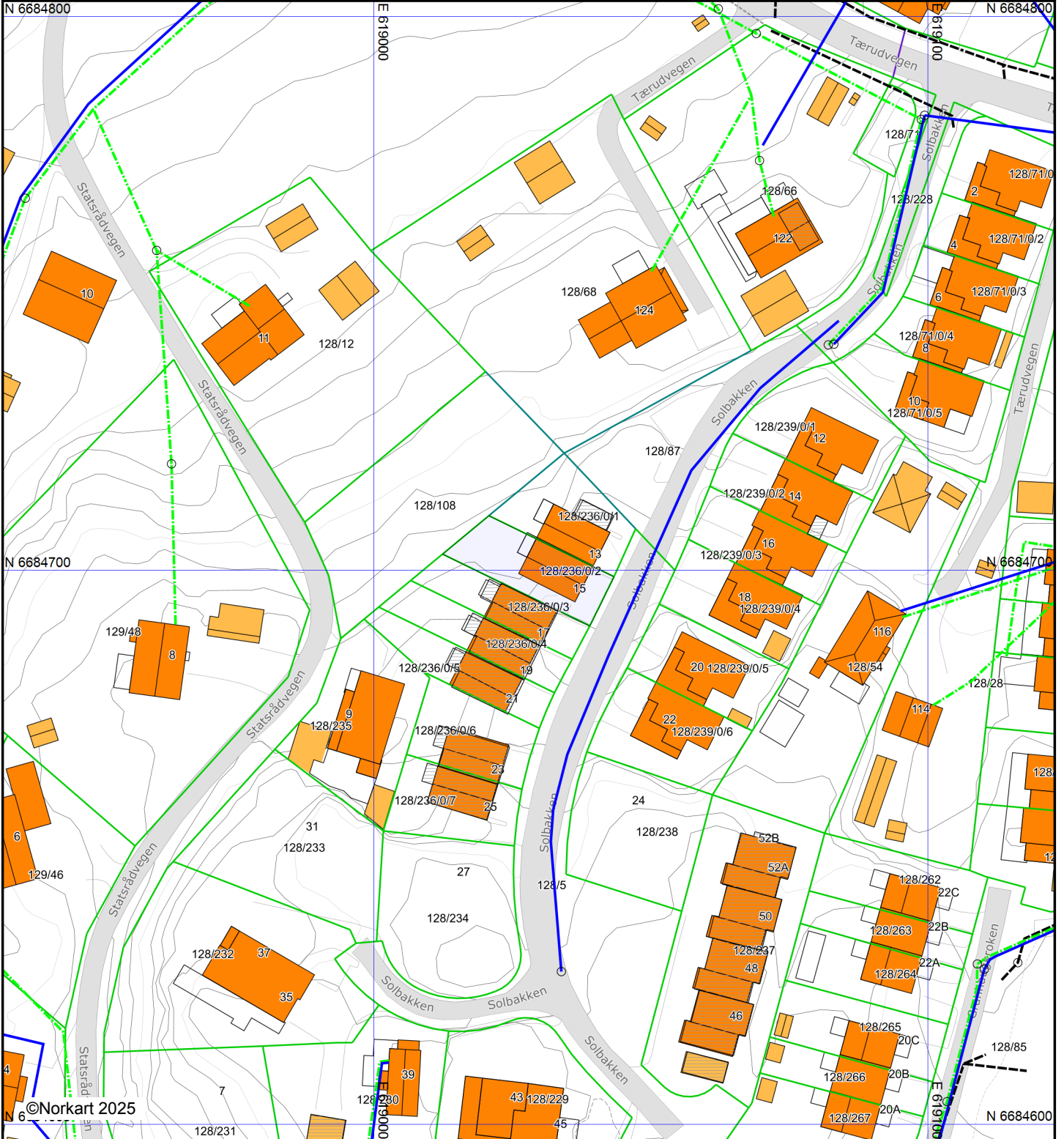
Grunnkart

Eiendom: 128/236/0/2
Adresse: Solbakken 15
Dato: 02.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | Vannledning |
| Overvannsledning | Kum | Hydrant | Spillvannsledning |
| Avløp felles | Sluk | | |



©Norkart 2025

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

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 128/236

AREAL: 1790 M2

VEDLEGG D1

Dato: 21.12.2018

Målestokk: 1:500

Ekv. distanse 1 M

Høydereferanse NN 2000



TEGNFORKLARING

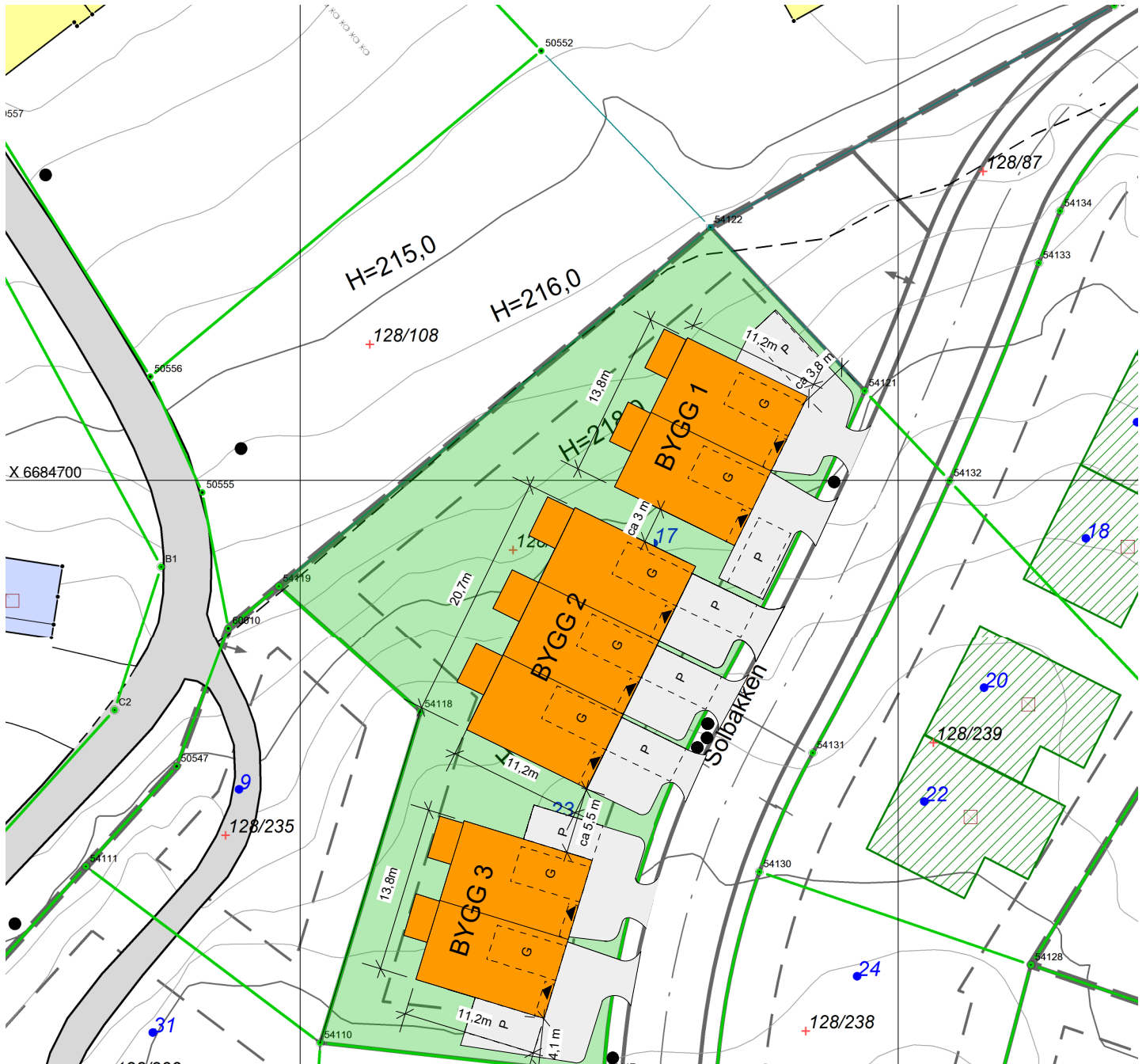
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Unøyaktig eiendomsgrense
- Vannledning
- Privat vannledning
- Ledning ute av drift

- Spillvann
- Privat spillvann
- Overvann
- Gjerde
- Høyspent ledning
- Naturvernområde

- Planmønstre regulering
- Byggegrense
- Senterlinje reg.veg
- PBL Godkjent tiltak
- Kvikkleireområde konsekvensklasse 2
- Eksisterende bygninger vises med inklusiv takflate

- Forminne
- Høyspent mast
- Septiktank
- Lysstolpe
- Kumm
- Ubestemt tre
- Sluk
- Sefreregistrert bygg

Kommunen er ikke ansvarlig for kartets unøyaktighet og ufullstendighet. Tiltaket tegnes inn her.



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget:
 - Avstander og plassering kan avvike ved endelig plassering og oppmåling på tomten.
 - Husplassering og beliggenhetskontroll skal utføres av godkjent foretak.
 - Ved store avvik fra kart bør det gjennomføres grensekontroll og terrengoppmåling av godkjent foretak.
 - Posisjon av master og gatelys må kontrolleres av oppmålingsteknisk firma!

SITUASJONSPLAN	Sign.: BR	Dato: 27.02.2019
	Målestokk 1:500	Arkivnr.:18118
Tiltakshaver: Solbakken 360 AS, Byggeplass: Solbakken 128/236 Kommune: Eidsvoll		
<p>post@heggheims.no / +47 62 50 89 90</p>		

	Plasthall
	Holen, gbnr. 103/5
	21.12.2018
	Målestokk 1:500
Eidsvoll kommune	



Eidsvoll kommune

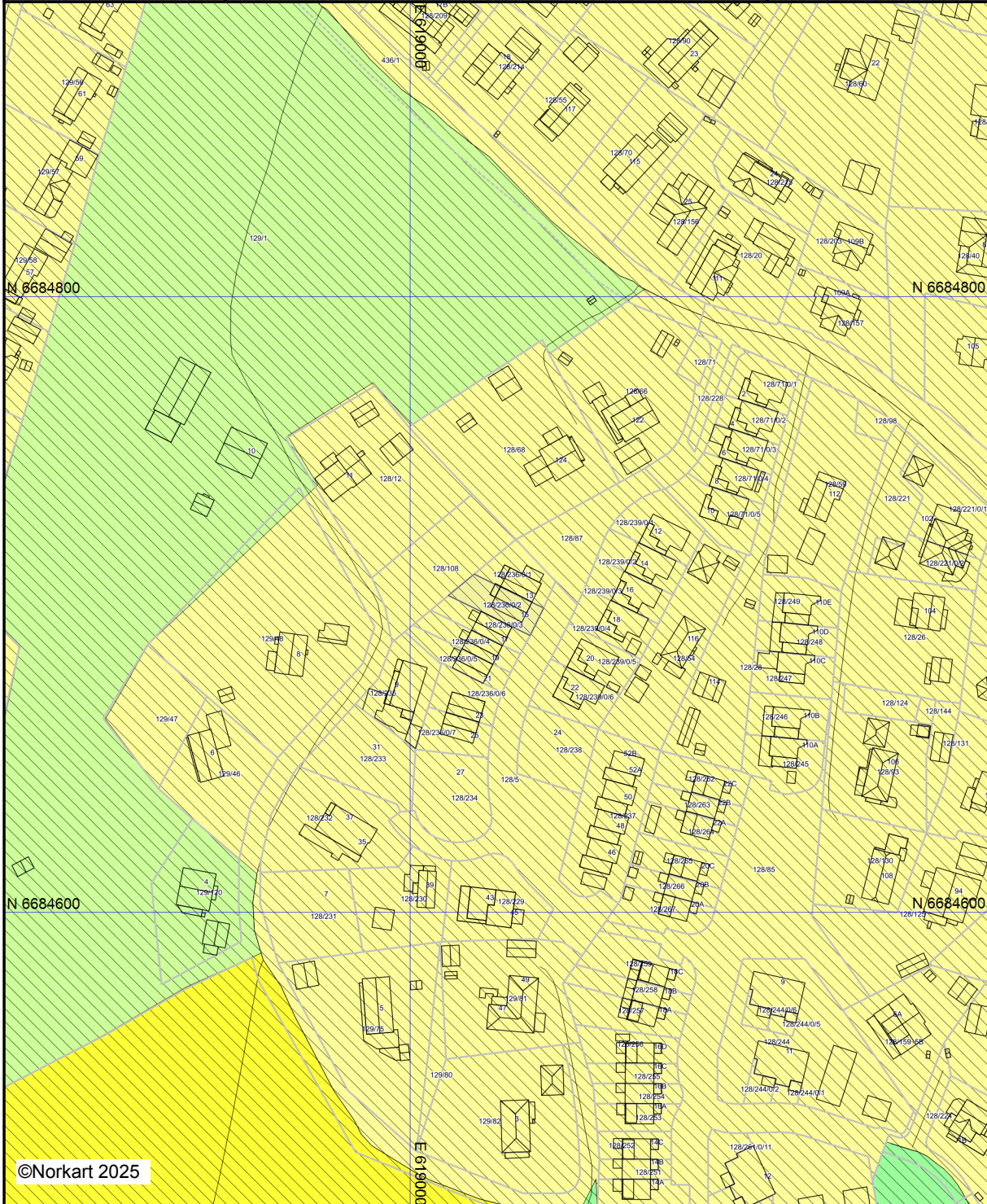
Kommuneplankart

Eiendom: 128/236/0/2
Adresse: Solbakken 15
Utskriftsdato: 02.11.2025
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32

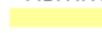


©Norkart 2025

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


Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)


 Boligbebyggelse - nåværende

 Boligbebyggelse - fremtidig


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)


 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.


 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)


 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann


 Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Sikringsonegrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Jernbane tunnel - nåværende