



aktiv.

Orrevegen 12, 2070 RÅHOLT

Innholdsrik enebolig i rolig og populært boligområde – nær skole-barnehage-turterreng-kollektivtransport-servicetilbud.



Eiendomsmeglerfullmektig

Stian Lie

Mobil 413 95 630

E-post stian.lie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Selger: Liv Elisabeth Hoffmann
Hinger
Steinar Hinger

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 191/212 kvm
Tomtstr.: 823.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 352
Oppdragsnr.: 1206250136

Innholdsrik enebolig i rolig og populært boligområde – nær skole-barnehage-

Velkommen til Orrevegen 12!

Orrevegen 12 er en romslig og velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde på Råholt. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med lyse oppholdsrom, flere soverom, moderne bad og et romslig kjøkken med spiseplass. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse med god plass til utemøbler. Tomten er pent opparbeidet med plen, hage og garasje. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, og har kort vei til skole, barnehage, dagligvare og togstasjon. Området byr på flotte turmuligheter og et godt nærmiljø. Dette er en bolig som passer perfekt for barnefamilier og deg som ønsker en trygg og praktisk hverdag i grønne omgivelser.

Vi sees på visning.



3D tegningen er ikke målbart og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv. For å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	74
Energiattest	78
Nabolagsprofil	79
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 212 m²

TBA: 32 m²

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 m² Vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, gang, disp.rom.1 og disp.rom2.

1. etasje

BRA-i: 99 m² Entre, gang, stue, kjøkken, bad, wc-rom, sov.1, sov.2 og walkin closet.

BRA-e: 1 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Terrasse med utgang fra stue.

Platting ved inngangsdør.

Garasje og uthus.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje.

BRA-e: 2 m² Uthus.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasst balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

823.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gruslagt adkomstområde, velholdte plenområder med blomster, beplantning. Avgrensede områder med hekk og/eller gjerde

Beliggenhet

Orrevegen 12 ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde i Fuglerud skog/Råholt skog, som er spesielt anbefalt av lokalkjente for familier med barn, etablerte og godt voksne. Nabolaget oppleves som svært trygt, med høy score på både trygghet (85/100), lite trafikk (83/100) og lavt støynivå (90/100). Her bor man i rolige omgivelser med nærhet til skog og mark, noe som gir gode turmuligheter og et aktivt friluftsliv.

Området har et godt naboskap og et variert aldersmangfold, med en stor andel barnefamilier og voksne i etableringsfasen. Boligmassen består hovedsakelig av eneboliger (85 %), noe som bidrar til et rolig og trivelig bomiljø.

Det er kort vei til flere barnehager og skoler, blant annet Råholt skole (1.–7. trinn), Bønsmoen skole og Råholt ungdomsskole, samt videregående skoler i Eidsvoll og Jessheim. For de minste finnes både Råholtbråtan, Ladderud og Råholt naturbarnehage innen kort avstand.

Transporttilbudet er godt med bussforbindelser og tog fra Eidsvoll Verk stasjon, samt kort kjøretid til Oslo Lufthavn Gardermoen. Det finnes også gode servicetilbud i nærheten, som dagligvarebutikker, apotek og kjøpesenteret AMFI Eidsvoll.

For den aktive finnes både treningssentre og idrettsanlegg i nærområdet, inkludert Råholt skole med aktivitetshall og Eidsvoll stadion.

Alt i alt er dette et område som kombinerer trygghet, natur, gode oppvekstvilkår og praktisk beliggenhet, perfekt for deg som ønsker å bo i et etablert og attraktivt nabolag.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen har en svært barnevennlig beliggenhet med kort vei til både barnehager og skoler. Råholt skole og Råholt ungdomsskole ligger i nærheten, og det finnes flere barnehager i området, blant annet Råholtbråtan og Ladderud barnehage. Området byr også på flotte turmuligheter, treningssentre og idrettsanlegg, perfekt for en aktiv hverdag for både store og små.

Skolekrets

Råholt skole.

Råholt ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er 13 minutters gange unna.

Eidsvoll verk stasjon er 3.4km unna, her har du muligheter for tog.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført etter eldre forskrifter. Støpt plate til grunn. Grunnmur i leca/betong eller lignende. Yttervegger kledd utvendig med stående og liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takshingel. Bygningens yttervegger er ikke åpnet eller kontrollert med hensyn til isolasjonstype eller isolasjonsmengde. Det gjøres derfor oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon eller sikker kunnskap om hvilken type isolasjon som er benyttet, eller i hvilket omfang. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Vinylbelegg, teppegulv, malt betong, ubehandlet betong og laminat.

Vegger: Ubehandlet trepanel, pussede overflater, brystningspanel, strie, malt trepanel, stein overflate, tapet og fliser.

Tak: Takess plater, ubehandlet trepanel.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Varmtvannsbereder er skiftet i 2025.

Ombygging av tavle med jordfeilautomater i 2009.

Faktura fra Dal elektriske AS med beskrivelse: Utbedre rapport og legge opp stikk kontakt til portåpner. Faktura datert 16.08.2024.

Faktura fra Dal elektriske AS med beskrivelse: Tilkobling av speil på bad, tilkobling av lysarmatur i tak, montering av dimmer LED,

Opplegg til panelovn WC. Faktura datert 31.03.2019.

Skiftet ut glass i vinduer 1.etasje til nye 2-lags energiglass i 2022.

Ordrebekreftelse fra Karlshus garasjene AS datert 30.04.99.

Melding om arbeid garasje datert 30.04.99.

Mindre byggearbeid på boligeiendom vedrørende garasje datert 16.06.1999.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført av eier. Jotun godkjente våtromsmaling ,2 komponent, med membran og toppstrøk

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av varmtvannsbereder pluss oppgradering av vanninntak, overtrykksvern pluss 2 stoppekraner 2025

Arbeid utført av: Bråten Rør. Jessheim

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av det elektriske.

Arbeid utført av: Gardermoen Elektro og Elvia

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Kontroller utført og godkjent .Gardermoen Elektro og Elvia

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Egeninnsats av eier. 2 lags shingel på hovedhus

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

Svar: Ja
Lagde kjellerstue Hobbyrom og Matbod

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Underetasje:

Vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, gang, disp.rom.1 og disp.rom2.

1.etg:

Entre, gang, stue, kjøkken, bad, wc-rom, sov.1, sov.2 og walkin closet.

TBA:

Terrasse med utgang fra stue.

Platting ved inngangsdør.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen og boligen avviker fra godkjente tegninger. 1.etasje er to av soverommene endret, et av soverommene er gjort mindre for walkin closet og soverom ved siden av er større. Åpning fra gang til kjøkken er større enn vist på plantegning.

Underetasje er vesentlig endret i sin helhet i forhold til de godkjente tegningene som foreligger i kommunen.

Det er bygget takoverbygg over terrasse som ikke inngår i de godkjente tegningene. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Innvendig trapp fra 1.etasje til underetasje mangler håndløper i trappens løp og er ikke ihht. gjeldene forskrifter.

Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp. Nåværende håndløper på en av to sider er montert for lavt ihht. dagens forskrifter. TG2.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler

radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern,

www.nrpa.no/radon.

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig visuelt på befaringdag.

Stedvis riss og/eller

mindre sprekker på grunnmur forekommer.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig

for inspeksjon. Ingen synlig knotteplast rundt grunnmur. Utvendig fuktsikring/drenering vurderes i sin helhet som

passert sin forventede levetid. Det er ikke påvist skader eller indikasjoner på fukt

direkte tilknyttet drenering og

utvendig fuktsikring på befaringdag, men alder tilsier at tiltak i nær fremtid må

foretas. Ytterligere undersøkelser

må foretas.

1.3 Terrengforhold

Boligen er plassert i noe skrånede terreng med godt fall ut fra grunnmur rundt deler av bolig og

tildels flatt deler fra øversiden.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig

vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en

avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

2.1 Yttervegger

Yttervegger trolig oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av

konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket

konstruksjon. For

inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på

kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand med alder i betraktning. Det savnes luftespalte og musebånd i

underkant av kledningen. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

Utvendig kledning fra byggeår og fremstår godt vedlikeholdt opp igjennom.

TG2 vurderes da kledningen har alder med manglende musebånd og manglende tilstrekkelig lufting.

3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert ukjent eldre år, vinduer i

1.etasje er det foretatt glass

utskiftning med glass datert fra 2023.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det registreres alder og værslitasje av

vinduskarmer. Flere av vinduene har noe trege håndtak og kan med fordel justeres og smøres for optimal gange.

Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder.

Vinduer i underetasje med 2-lags glass produsert i 1978.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene som er forsøkt funksjonstestet var ikke

mulig å åpne på befaringsdag. Fremstår med alder og værslitasje. Forventet levetid vurderes passert.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert ukjent år.

Fremstår i normalt god stand. TG1.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2020.

Fremstår i normalt god stand. TG1.

Profilerte og slette innvendige dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen.

Enkelte av dørene kan med

fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm. Fremstår med alder og stedvis bruksslitasje.

Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taket er tekket med takshingel og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket

skader eller svekkelser ved takshingel som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Dette er riktignok ytterst begrenset inspisert og ytterligere undersøkelser må foretas.

Takets tekking vurderes å ha passert sin forventede levetid og bør overvåkes. Tiltak må forventes.

Takrenner og nedløp i plast, fra ukjent eldre år. Vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid.

Forøvrig savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasse med utgang fra stue og tilkomst med trapp utvendig på 21m²

Sannsynligvis bjelkelag av tre med terrassebord. Dette er forøvrig ikke inispisert da gulvets helhet er tildekket med

tepper og gulvplater i plast. TGIU.

Terrasse foran inngangsdør av bjelkelag og terrassebord på 11m² med utv. tretrapp.

Terrasse har alder og værslitasje, tørkesprekker og malingsavskalling på nedre del av rekkverk. Terrasse forøvrig

fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at terrasse plassert 50cm eller høyere over terreng er det krav til 1m

høyde på rekkverk, rekkverket her er målt til 76cm. Terrasse og rekkverk forøvrig fremstår i normalt god stand.

7.1.1 Bad 1.etasje Overflate vegger og himling

Slette malte vegger med takess plater i himling.

- Dusjkabinett

- Underskap med høyskap ved siden av

- Servant med 1-greps blandebatteri

Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Bemerkes at vindu av tre er plassert i våt sone.

7.1.2 Bad 1.etasje Overflate gulv

Vinylbelegg på gulv.

Registreres noe fall mot sluk på baderommet. Fallforhold rundt slukets plassering er ikke målt grunnet manglende

tilkomst på befaringsdag grunnet dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes grunnet alder og noe skjoldete overflater av beleg.

7.1.3 Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk er ikke inispisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdag, ytterligere undersøkelser må foretas.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er fuktkontrollert i hull fra hulltakning tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill

registrert på befaringsdag.

Membranen vurderes å ha kort gjenværende levetid. Bygningsdel bør overvåkes, tiltak må forventes i nær fremtid.

Baderommet er oppført etter tidligere forskrifter. Det anbefales oppgradering for å ivareta dagens krav til

fukthåndtering og økt fuktproduksjon.

7.2.1 Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling

Pussede malte betong overflater vegger med ubehandlet trepanel i himling.

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask i plast med 2-greps blandebatteri.
- Varmtvannsbereder (se punkt 10.2 i denne rapporten).
- Forenklet benkeområde med hyller

Registreres enkelte malingsavflassing, sprekker og/eller riss på vegger.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

7.2.2 Vaskerom underetasje Overflate gulv

Malt betonggulv.

Betonggulvet er nylig malt, ifølge hjemmelshaver.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres noe fall på gulv mot sluk.

Det var ikke krav til fall

på gulv for oppføringstidspunktet.

Etter dagens krav, avviker gulvet med ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

Registreres stedvis sprekker i gulv som er malt over.

7.2.3 Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk av plast.

Membran kan ikke konstateres og er trolig ikke tilstede, ingen synlig slukmansjett eller klemring. Det var ikke

krav til membran på vaskerom fra byggeår.

Det er ikke boret hull tilstøtende vegg til vaskerom da det kun er malte pussede overflater av leca/betong eller

lignende og derfor ikke mulig å foreta. Ingen membran tilstede på gulv med oppkant på vegger som fungerende

lekkasjesikring, dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Vaskerommet er oppført etter tidligere forskrifter og har ytterst begrenset fuktsikring.

Det anbefales oppgradering

for å ivareta dagens krav til fukthåndtering og økt fuktproduksjon i moderne boliger.

8.1 Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje

Innredning med profilerte fronter og benkeplate belagt med fliser. Flislagt vegg mellom over/underskap.

Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.

Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Innredningen fremstår i normal stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av

betydning eller skader med behov for tiltak.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er ingen lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under benk eller komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert.

Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10. TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

9.1.1 Rom under terreng Veggenes og himlingens overflater

Vegger: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, ubehandlet betong, overflatebehandlet betong, brystningspanel,

Tak/himling: Ubehandlet trepanel.

Det er kun inspisert visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdag.

Det registreres hull etter gamle oppheng/hyller/bilder etc. og er å forvente med tanke på alder og

bruk. Sol og UV- stråling vil gulne overflater generelt og dette må forventes ut ifra alder.

Det

bemerkes skjoldete/mørkere overflater enkelte steder (spesielt ved gjennomføringer) og

fremstår som støvkondens. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Overflater vegger og himling rom under terreng fremstår forøvrig i normalt stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

9.1.2 Rom under terreng Gulvets overflate

Malt betong, ubehandlet betong og teppegulv.

Gulv fremstår i normal god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Merker og fargeforskjeller med tanke

på sol og UV-stråling må forventes ut ifra alder og bruk.

9.1.3 Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon

På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, der det registreres noe forhøyede fuktverdier.

Det er utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med

fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Stort sett normale fuktverdier som indikeres.

Det

forekommer indikasjoner som viser noe forhøyede indikasjoner som er i grenseland.

Det bemerkes at fuktsøk av overflater gir et øyeblikksbilde. I perioder med mye nedbør kan dette endre seg. Det

registreres også at det er benyttet dampsperre i yttervegger rom under terreng. Rom under terreng er en

risikokonstruksjon i seg selv og Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampsperre i vegg anbefales ikke

under noen omstendigheter når vegg er under terreng, helt eller delvis".

Kilde: [https://www.byggforsk.no/nyheter/2/](https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560)

fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Det er ikke konstatert fuktskader av visuelt tilgjengelige overflater, ei heller konstruksjonsskade som etter NS

3600 vurderes til TG3. Dette punktet vil derfor settes TG2, men ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

10.1

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpsrør i plast og metall.

Vannrør i metall og kobber.

WC på sokkel på WC-rom.

Sluk i gulv på bad og vaskerom.

Stoppekran plassert i vaskerom kjelleretasjen.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Vann og avløpsrør er fra 1979, registreres irr på flere overganger av kobber rør. Vann og avløpsrør har passert sin forventede levetid, derfor vurdert TG2.

10.5

Ventilasjon

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom friskluftsventiler i yttervegg og ventiler i enkelte vinduer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Naturlig avtrekk fra bad og vaskerom. Dette vurderes som en mindre god avtrekksløsning grunnet økt

fuktproduksjon i boliger generelt senere år og tiltak i nær fremtid må foretas.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert

ventilasjon med varmegjenvinning,

selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fibertilknytning.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige.

Polisenummer

79573690

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet med vedovn i 1.etasje og underetasje, luft til luft varmepumpe, panelovner og elektrisk gulvvarme på vaskerom i underetasje.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 23 804

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Summene nevnt over vedrørende kommunale avgifter samt eiendomsskatt er fakturert beløp i 2024.

Viser til vedlagt vedlegg om gebyrer.

Eiendomsskatt

Kr 7 141

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7 141,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 023 499

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 093 996

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Det foreligger pliktig medlemskap i Råholt skog huseierlag. Årskontingenten for dette tilsvarer kr. 2200,- pr. år. Her inngår snømåking, strøing og diverse.

Viser til vedlagt pantebok kopi.

Årlig velavgift

Kr 2 200

Velforening

Råholt skog huseierlag

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 352 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/92/352:

09.10.1978 - Dokumentnr: 7734 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelser om gjensidige rettigheter for øvrige tomteeiere på samme felt til vann, kloakk, tlf. og el. anlegg.

16.09.1977 - Dokumentnr: 7639 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:92 Bnr:59

01.01.2020 - Dokumentnr: 950522 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:92 Bnr:352

01.01.2024 - Dokumentnr: 255412 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:92 Bnr:352

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig av tre i 1 etasje. datert 04.07.1980. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Utvendig: Planering av fall ut fra bygget og bortledning av takvann. (Kfr.vedlegg).

Pussing av mur over bakken gjenstår.

Utvendig permanen trapp gjenstår, samt terrasse ved stuedør.

1.etasje: Plate på gulv foran peis/kamin.(min.30 cm) samt plate oppå peisen gjenstår.

Kjeller: Gulv og veggpuss og innpussing av vinduer gjenstår.

Bodinnredninger og delvis rominndeling, samt dørmontasjer gjenstår.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at (beskriv rom) i (beskriv hvor rommet ligger) som er innredet og brukt som (beskriv hva rommet er innredet og brukt som) ikke tilfredsstiller kravene til (beskriv hva som gjør at rommet ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold). Rommet er forøvrig angitt som (beskriv hva rommet er angitt som på byggetegningene) på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Delareal 823 m

Formål Boliger

Feltnavn Felt 1C

Boligen ligger i ett område registrert som nåværende boligbebyggelse.

Nærliggende tomt er regulert for felles lekeplass.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 3 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Ansvarlig megler bistås av

Stian Lie
Eiendomsmeglerfullmektig
stian.lie@aktiv.no
Tlf: 413 95 630

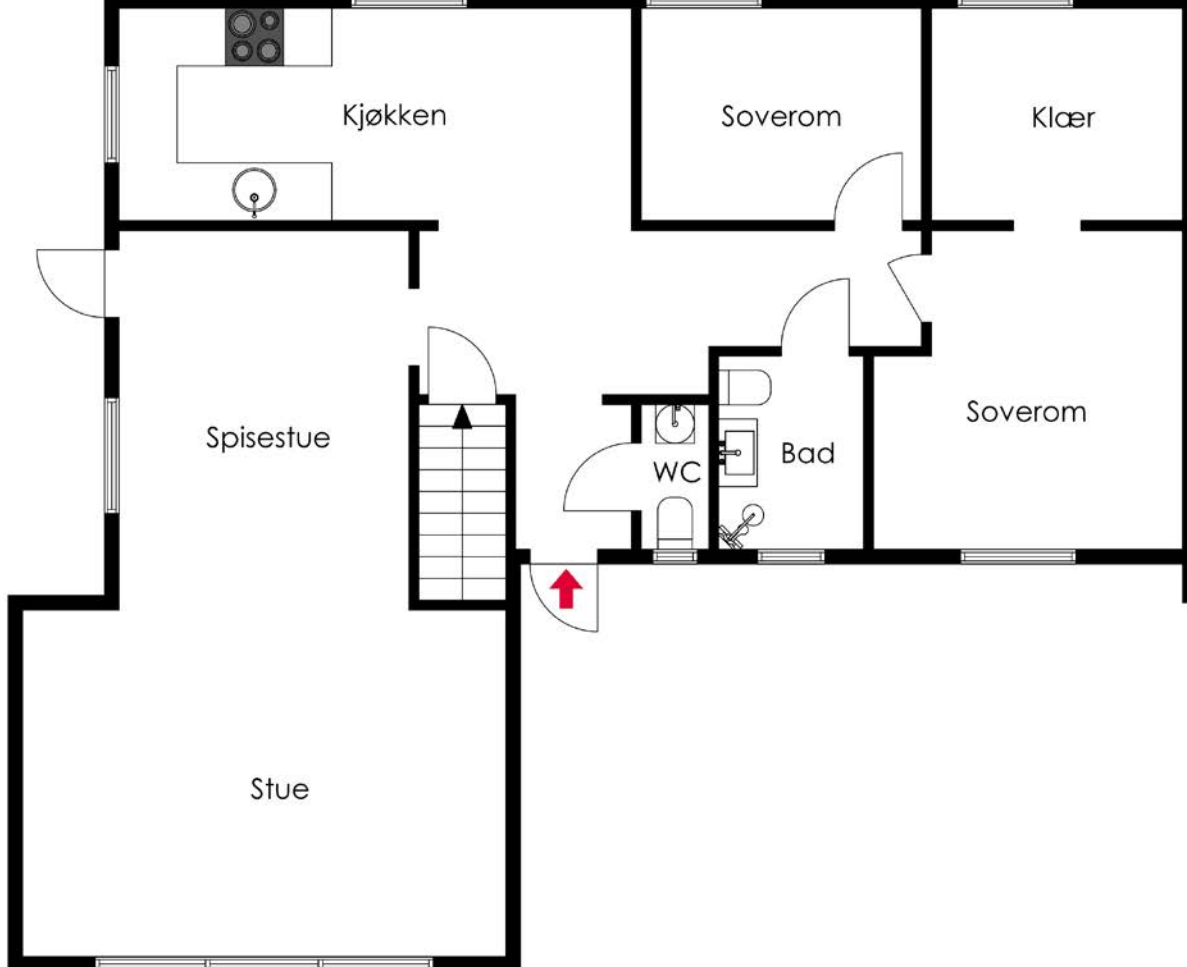
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.08.2025





aktiv



aktiv















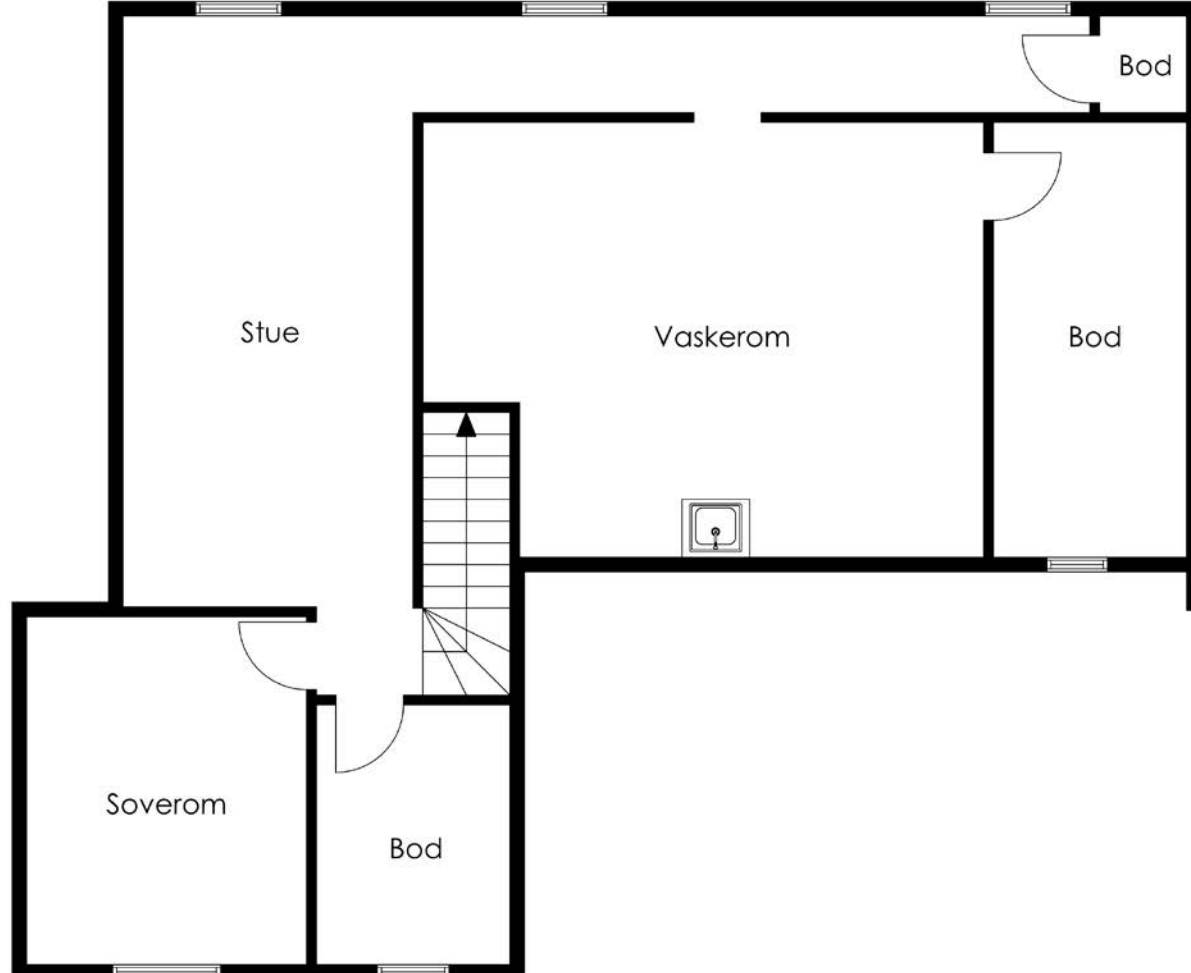












skruv



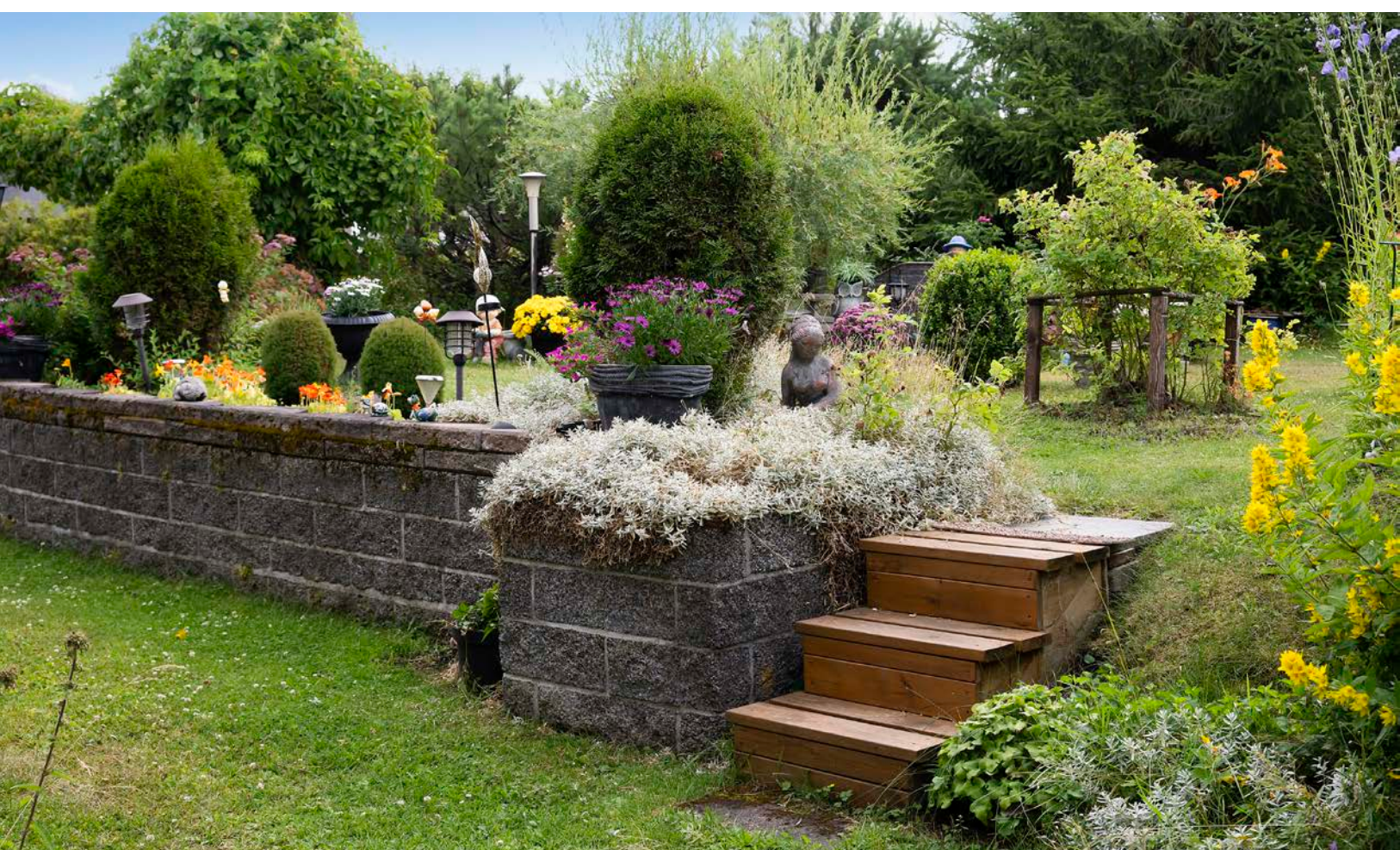
skruv

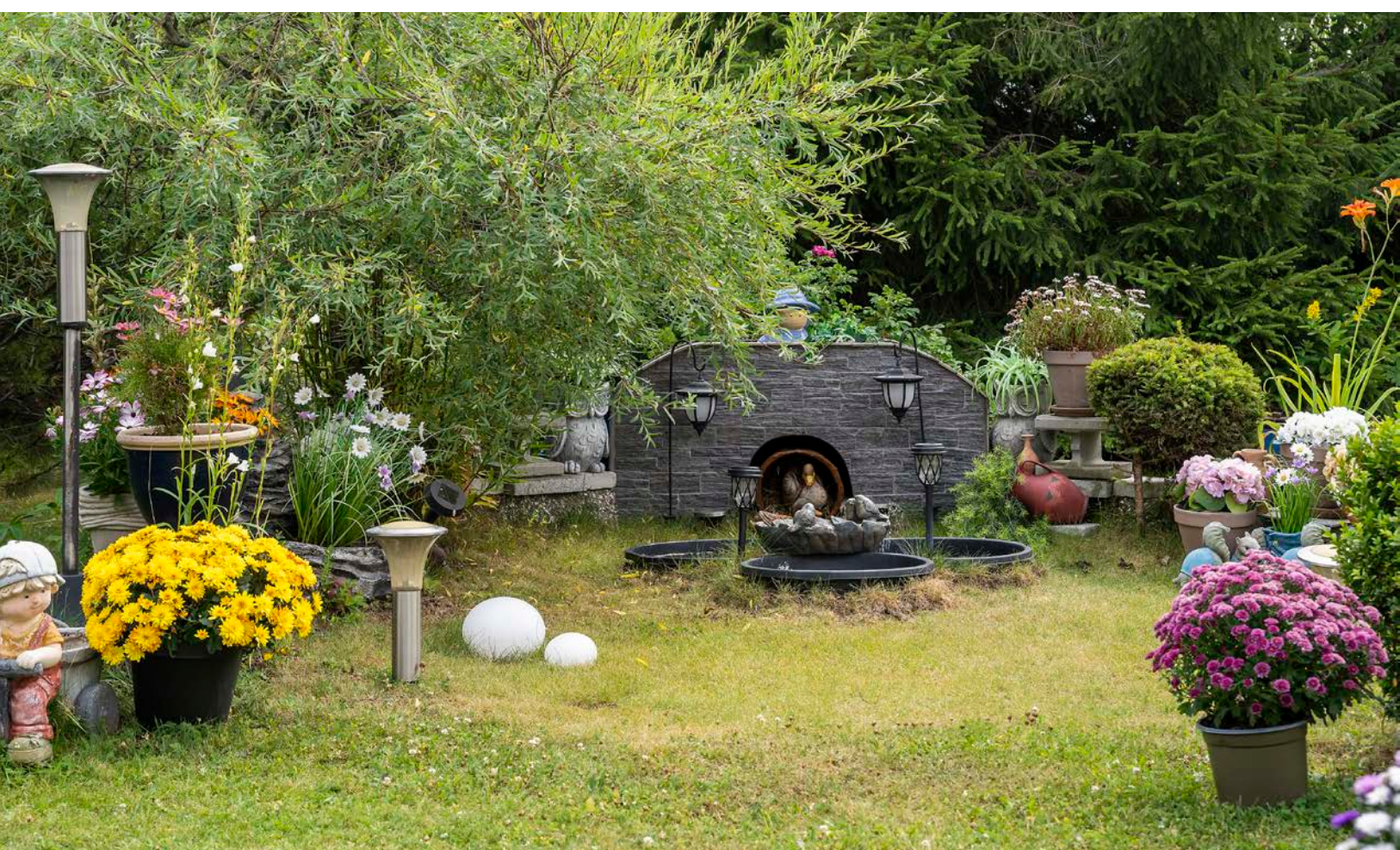






Boligen har ett godt opprettholdt uteområde.

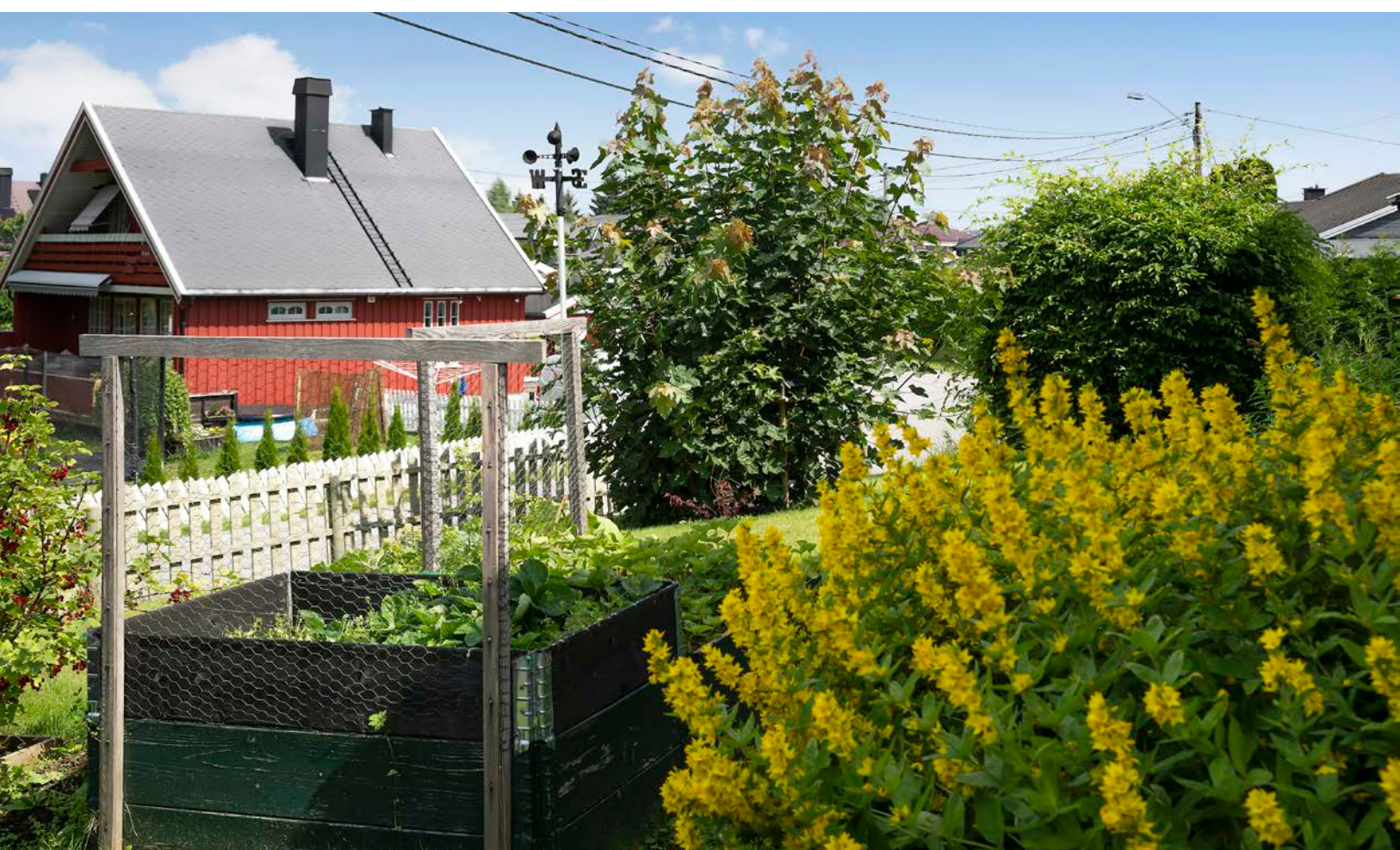










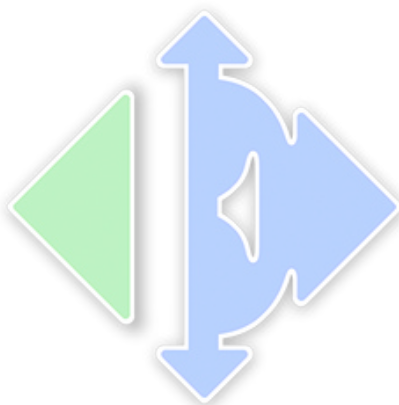






Vedlegg

Selveier enebolig
Orrevegen 12
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 21/07/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:92, Bnr: 352
Hjemmelshaver:	Liv Elisabeth Hoffmann Hinger og Steinar Hinger
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	824 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat adkomst via offentlig vei
Vann:	Ikke opplyst om
Avløp:	Ikke opplyst om
Regulering:	Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst om
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst om
Ligningsverdi:	Ikke opplyst om
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

10.07.2025

Oppholdsvær og 20 varmegrader.
Eneboligen ble inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabel, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende bygningsdeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Liv og Steinar

Tilstede under befaringen:

Liv og eiendomsmegler (Stian)

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet tomt med gruslagt adkomstområde, velholdte plenområder med blomster, beplantning. Avgrensede områder med hekk og/eller gjerde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført etter eldre forskrifter. Støpt plate til grunn. Grunnmur i leca/betong eller lignende. Yttervegger kledd utvendig med stående og liggende trepanel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takshingel.

Bygningens yttervegger er ikke åpnet eller kontrollert med hensyn til isolasjonstype eller isolasjonsmengde. Det gjøres derfor oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon eller sikker kunnskap om hvilken type isolasjon som er benyttet, eller i hvilket omfang. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt med alder og bruks/værslitasje på befaringsdagen.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht. standarden som denne rapporten bygger på med skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet med vedovn i 1.etasje og underetasje, luft til luft varmepumpe, panelovner og elektrisk gulvvarme på vaskerom i underetasje.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Skjema Eierskifterapport.

Avsluttet tilsynssak fra Elvia: Med tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret datert 31.07.2024.

Faktura fra Dal elektriske AS med beskrivelse: Utbedre rapport og legge opp stikk kontakt til portåpner. Faktura datert 16.08.2024.

Faktura fra Dal elektriske AS med beskrivelse: Tilkobling av speil på bad, tilkobling av lysarmatur i tak, montering av dimmer LED,

Opplegg til panelovn WC. Faktura datert 31.03.2019.

Fakturaer fra Glass-service AS med utskifting av glass i vinduer 1.etasje.

Brannforebyggende EL-kontroll datert 25.01.2024.

Faktura fra Bråthen rør AS med beskrivelse: Bytte bereder standard oso, bytte reduksjonsventil, tilbakeslagsventil og ekspansjonskar.

Feierapport uten avvik datert 24.01.2025,

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Vinylbelegg, teppegulv, malt betong, ubehandlet betong og laminat.

Vegger: Ubehandlet trepanel, pussede overflater, brystningspanel, strie, malt trepanel, stein overflate, tapet og fliser.

Tak: Takess plater, ubehandlet trepanel.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Underetasje og 1.etasje.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt. Det er merker etter gamle

veggfester/oppheng/innredninger/bilder som må forventes utifra alder og bruk.

Fargeforskjeller på overflater av UV-lys (sol) må forventes ut ifra alder. TG2.

Gulv generelt fremstår med alder og normal bruksslitasje, knirk og hakk/sår/merker forekommer.

Det er ikke innsisert under teppegulv i rommene som har dette, ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Fargeforskjeller på overflater av UV-lys (sol) må forventes ut ifra alder. TG2.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 8-9mm i underetasje og 8-9mm i 1.etasje. Totalt målt 15mm underetasje og 15mm i 1.etasje. TG2.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Varmtvannsbereder er skiftet i 2025.

Ombygging av tavle med jordfeilautomater i 2009.

Faktura fra Dal elektriske AS med beskrivelse: Utbedre rapport og legge opp stikk kontakt til portåpner. Faktura datert 16.08.2024.

Faktura fra Dal elektriske AS med beskrivelse: Tilkobling av speil på bad, tilkobling av lysarmatur i tak, montering av dimmer LED,

Opplegg til panelovn WC. Faktura datert 31.03.2019.

Skiftet ut glass i vinduer 1.etasje til nye 2-lags energiglass i 2022.

Ordrebekreftelse fra Karlshus garasjene AS datert 30.04.99.

Melding om arbeid garasje datert 30.04.99.

Mindre byggearbeid på boligeiendom vedrørende garasje datert 16.06.1999.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	92m²				16m²	
1.Etasje	99m²			32m²	99m²	
Utv. bod		1m²				
SUM BYGNING	191m²	1m²		32m²		
SUM BRA	192m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		18m²				
Uthus		2m²				
SUM BYGNING		20m²				
SUM BRA	20m²					

BRA-i:

Underetasje: Vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, gang, disp.rom.1 og disp.rom2.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, wc-rom, sov.1, sov.2 og walkin closet.

BRA-e:

Garasje, uthus og utv. bod.

MERKNADER OM AREAL:BRA-i: 191m²

Underetasje: Vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, gang, disp.rom.1 og disp.rom2.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, wc-rom, sov.1, sov.2 og walkin closet

BRA-e: 21m².

Garasje, uthus og utv. bod

BRA-b: 0m²Sum BRA: 212m²

Underetasje: Vaskerom, bod.1, bod.2, bod.3, gang, disp.rom.1 og disp.rom2.

1.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, wc-rom, sov.1, sov.2 og walkin closet

Garasje, uthus og utv. bod

TBA: 32m².

Terrasse med utgang fra stue.

Platting ved inngangsdør.

Altan i 2.etasje.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Arealdel (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer.

Romhøyder:

Underetasje: Vaskerom 2,33m, bod.1 2,29m, bod.2 2,32m, bod.3 2,33m, gang 2,34m, disp.rom.1 2,28m og disp.rom2 2,28m.

1.etasje: Entre 2,44m, gang 2,44m, stue 2,43m, kjøkken 2,43m, bad 2,42m, wc-rom 2,44m, sov.1 2,44m, sov.2 2,44m og walkin closet 2,44m.

Utedo har ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA

(Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 0m² + AHL 1m² = GUA 1m².

Uthus har ikke tilstrekkelig høyde til å vurderes som måleverdig areal og oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA

(Gulvareal) oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde). BRA 2m² + AHL 1m² = GUA 3m².**GARASJE / UTHUS:**

Uisolert garasje. Støpt plate til grunn. Grunnmur av leca. Vegger oppført som bindingsverks vegger kledd stående tømmermanns kledning og liggende trepanel utvendig. Saltak av takkonstruksjon tekket med asfalt takpapp. Det savnes snøfanger som hindrer nedfall som kan føre til skade. Tilkomst med leddport og dør. Garasjergulv er tildekket med gulvplater i plast og derfor ikke inspisert. Det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning.

Garasje forøvrig fremstår i normalt god stand med alder og bruks/værslitasje i betraktning. Det settes ikke tilstandsgrad for garasje. TGIU.

Uisolert forenklet uthus. Forenklet gulv i tre. Konstruksjon av liggende trepanel (kledning) som utgjør både bærende struktur og veggkledning innv. og utv. – uten tradisjonelt bindingsverk. Saltak av trekonstruksjon tekket med takshingel.

Uthus fremstår med alder og bruks/værslitasje, generelt med fuktmerker innvendig. Det settes ikke tilstandsgrad for uthus. TGIU.

Uisolert utedo. Forenklet konstruksjon med liggende trepanel som utv. kledning, pulttak av takkonstruksjon sannsynligvis tekket med takpapp/takshingel. Det settes ikke tilstandsgrad for utedo. TGIU.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

21/07/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig visuelt på befaringssdag. Stedvis riss og/eller mindre sprekker på grunnmur forekommer.

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlig knotteplast rundt grunnmur. Utvendig fuktsikring/drenering vurderes i sin helhet som passert sin forventede levetid. Det er ikke påvist skader eller indikasjoner på fukt direkte tilknyttet drenering og utvendig fuktsikring på befaringssdag, men alder tilsier at tiltak i nær fremtid må foretas. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 40 år ved riktig montering.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens-system med drensledninger er 2-5 år

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge eier.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen er plassert i noe skrånede terreng med godt fall ut fra grunnmur rundt deler av bolig og tildels flatt deler fra øversiden.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger trolig oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand med alder i betraktning. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.

Utvendig kledning fra byggeår og fremstår godt vedlikeholdt opp igjennom.

TG2 vurderes da kledningen har alder med manglende musebånd og manglende tilstrekkelig lufting.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert ukjent eldre år, vinduer i 1.etasje er det foretatt glass utskifting med glass datert fra 2023.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det registreres alder og værslitasje av vinduskarmer.

Flere av vinduene har noe trege håndtak og kan med fordel justeres og smøres for optimal gange.

Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder.

Vinduer i underetasje med 2-lags glass produsert i 1978.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene som er forsøkt funksjonstestet var ikke mulig å åpne på befaringdag. Fremstår med alder og værslitasje. Forventet levetid vurderes passert.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert ukjent år.

Fremstår i normalt god stand. TG1.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2020.

Fremstår i normalt god stand. TG1.

Profilerte og slette innvendige dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm. Fremstår med alder og stedvis bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og ytterst begrenset inspisert fra gardintrapp loftsluke. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takshingel og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takshingel som kan ha negativ innvirkning på bygningen.
 Dette er riktignok ytterst begrenset inspisert og ytterligere undersøkelser må foretas.
 Takets tekking vurderes å ha passert sin forventede levetid og bør overvåkes. Tiltak må forventes.

Takrenner og nedløp i plast, fra ukjent eldre år. Vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid.

Forøvrig savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Merknader: Forventet levetid for takshingel er 20-30 år.

Forventet levetid for takrenner/nedløp i plast er 20-30år.

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med mulighet for inspisering fra loftsluke i himling fra gang.

Loftet ble ytterst begrenset visuelt undersøkt fra gardintrapp i loftsluke, da det ikke var gangbart gulv på loft. Den synlige delen av loftet fremstår tørr og fin på befaringsdagen, bemerkes noe svertesoppdannelser på undersiden av undertak.

Gjennomføring gjennom yttertaket er kledd rundt med plater og derfor ikke inspisert. TGIU. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med utgang fra stue og tilkomst med trapp utvendig på 21m²

Sannsynligvis bjelkelag av tre med terrassebord. Dette er forøvrig ikke inspisert da gulvets helhet er tildekket med teppe og golvplater i plast. TGIU.

Terrasse foran inngangsdør av bjelkelag og terrassebord på 11m² med utv. tretrapp.

Terrasse har alder og værslitasje, tørkesprekker og malingsavskalling på nedre del av rekkverk. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at terrasse plassert 50cm eller høyere over terreng er det krav til 1m høyde på rekkverk, rekkverket her er målt til 76cm. Terrasse og rekkverk forøvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Slette malte vegger med takess plater i himling.

- Dusjkabinett
- Underskap med høyskap ved siden av
- Servant med 1-greps blandebatteri

Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Bemerkes at vindu av tre er plassert i våt sone.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Registreres noe fall mot sluk på baderommet. Fallforhold rundt slukets plassering er ikke målt grunnet manglende tilkomst på befaringsdag grunnet dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG2 vurderes grunnet alder og noe skjoldete overflater av belegg.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdag, ytterligere undersøkelser må foretas.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er fuktkontrollert i hull fra hulltakning tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag.

Membranen vurderes å ha kort gjenværende levetid. Bygningsdel bør overvåkes, tiltak må forventes i nær fremtid.

Baderommet er oppført etter tidligere forskrifter. Det anbefales oppgradering for å ivareta dagens krav til fukthåndtering og økt fuktproduksjon.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

7.2 Vaskerom underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Pussede malte betong overflater vegger med ubehandlet trepanel i himling.

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask i plast med 2-greps blandebatteri.
- Varmtvannsbereder (se punkt 10.2 i denne rapporten).
- Forenklet benkeområde med hyller

Registreres enkelte malingsavflassing, sprekker og/eller riss på vegger.
Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Malt betonggulv.

Betonggulvet er nylig malt, ifølge hjemmelshaver.
Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres noe fall på gulv mot sluk. Det var ikke krav til fall på gulv for oppføringstidspunktet.

Etter dagens krav, avviker gulvet med ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
Registreres stedvis sprekker i gulv som er malt over.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk av plast.

Membran kan ikke konstateres og er trolig ikke tilstede, ingen synlig slukmansjett eller klemring. Det var ikke krav til membran på vaskerom fra byggeår.

Det er ikke boret hull tilstøtende vegg til vaskerom da det kun er malte pussede overflater av leca/betong eller lignende og derfor ikke mulig å foreta. Ingen membran tilstede på gulv med oppkant på vegger som fungerende lekkasjesikring, dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Vaskerommet er oppført etter tidligere forskrifter og har ytterst begrenset fuktsikring. Det anbefales oppgradering for å ivareta dagens krav til fukthåndtering og økt fuktproduksjon i moderne boliger.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1979

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter og benkeplate belagt med fliser. Flislagt vegg mellom over/underskap.

Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.

Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Innredningen fremstår i normal stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Det er ingen lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under benk eller komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10.

TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, ubehandlet betong, overflatebehandlet betong, brystningspanel,
 Tak/himling: Ubehandlet trepanel.

Det er kun inspisert visuelt tilgjengelige overflater på befaringssdag.
 Det registreres hull etter gamle oppheng/hyller/bilder etc. og er å forvente med tanke på alder og bruk. Sol og UV- stråling vil gulne overflater generelt og dette må forventes ut ifra alder. Det bemerkes skjoldete/mørkere overflater enkelte steder (spesielt ved gjennomføringer) og fremstår som støvkondens. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.
 Overflater vegger og himling rom under terreng fremstår forøvrig i normalt stand med alder og bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Malt betong, ubehandlet betong og teppegulv.

Gulv fremstår i normal god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Merker og fargeforskjeller med tanke på sol og UV-stråling må forventes ut ifra alder og bruk.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, der det registreres noe forhøyede fuktverdier.

Det er utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Stort sett normale fuktverdier som indikeres. Det forekommer indikasjoner som viser noe forhøyede indikasjoner som er i grenseland.
 Det bemerkes at fuktsøk av overflater gir et øyeblikksbilde. I perioder med mye nedbør kan dette endre seg. Det registreres også at det er benyttet dampsperre i yttervegger rom under terreng. Rom under terreng er en risikokonstruksjon i seg selv og Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis".
 Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Det er ikke konstatert fuktskader av visuelt tilgjengelige overflater, ei heller konstruksjonsskade som etter NS 3600 vurderes til TG3. Dette punktet vil derfor settes TG2, men ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.

Merknader:

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1979

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og metall.

Vannrør i metall og kobber.

WC på sokkel på WC-rom.

Sluk i gulv på bad og vaskerom.

Stoppekran plassert i vaskerom kjelleretasjen.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Vann og avløpsrør er fra 1979, registreres irr på flere overganger av kobber rør. Vann og avløpsrør har passert sin forventede levetid, derfor vurdert TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

Hjemmelshaver opplyser at varmtvannsbereder er skiftet ut med en ny i 2025.

Det var ikke mulig å innsipere merkelapp med informasjon om bereder på befaringsdag, OSO bereder er på ca. 200L og er plassert på vaskerom i underetasje.

Varmtvannsbereder er tildels lekkasjesikret, ved eventuell lekkasje er det sannsynlig at det kan oppstå ytterligere skader grunnet manglende membran på gulv med oppkant, på vaskerom hvor varmtvannsbereder er plassert.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
 Det var sist inspisert i ukjent
 Det var rengjort i ukjent
 Anlegget ble sist fornyet i ukjent
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerings gjennom friskluftsventiler i yttervegg og ventiler i enkelte vinduer.
 Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Naturlig avtrekk fra bad og vaskerom. Dette vurderes som en mindre god avtrekksløsning grunnet økt fuktproduksjon i boliger generelt senere år og tiltak i nær fremtid må foretas.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
 Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024
 Resultatet var ikke tilfredsstillende.
 Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 1.etasje med 11 kurser ihht. kursoversikt.

Sikringsskap ble oppgradert med automatsikringer i 2009, ifølge hjemmelshaver. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske endringer/oppgraderinger i boligen.

Det er fremlagt skjema fra Elvia med avsluttet tilsynssak med beskrivelse: Vi viser til kontroll av elektriske anlegg utført den 07.06.2024 i Orrevegen 12, 2070 Råholt. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet. Datert 31.07.2024.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert.

Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen og boligen avviker fra godkjente tegninger. 1.etasje er to av soverommene endret, et av soverommene er gjort mindre for walkin closet og soverom ved siden av er større. Åpning fra gang til kjøkken er større enn vist på plantegning.

Underetasje er vesentlig endret i sin helhet i forhold til de godkjente tegningene som foreligger i kommunen.

Det er bygget takoverbygg over terrasse som ikke inngår i de godkjente tegningene. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Innvendig trapp fra 1.etasje til underetasje mangler håndløper i trappens løp og er ikke ihht. gjeldene forskrifter.

Det er krav om rekkverk/håndløper på begge sider i ett trappeløp. Nåværende håndløper på en av to sider er montert for lavt ihht. dagens forskrifter. TG2.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område der det noen ganger kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU. RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Grunnmur er inspisert kun deler av boligen som er tilgjengelig visuelt på befaringsdag. Stedvis riss og/eller mindre sprekker på grunnmur forekommer. Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ingen synlig knotteplast rundt grunnmur. Utvendig fuktsikring/drenering vurderes i sin helhet som passert sin forventede levetid. Det er ikke påvist skader eller indikasjoner på fukt direkte tilknyttet drenering og utvendig fuktsikring på befaringsdag, men alder tilsier at tiltak i nær fremtid må foretas. Ytterligere undersøkelser må foretas.
1.3	Terrengforhold
	Boligen er plassert i noe skrånede terreng med godt fall ut fra grunnmur rundt deler av bolig og tildels flatt deler fra øversiden. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.
2.1	Yttervegger
	Yttervegger trolig oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand med alder i betraktning. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Utvendig kledning fra byggeår og fremstår godt vedlikeholdt opp igjennom. TG2 vurderes da kledningen har alder med manglende musebånd og manglende tilstrekkelig lufting.
3.1	Vinduer og ytterdører

	Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert ukjent eldre år, vinduer i 1.etasje er det foretatt glass utskiftning med glass datert fra 2023. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det registreres alder og værslitasje av vinduskarmer. Flere av vinduene har noe trege håndtak og kan med fordel justeres og smøres for optimal gange. Optimal funksjonalitet kan være begrenset grunnet alder. Vinduer i underetasje med 2-lags glass produsert i 1978. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene som er forsøkt funksjonstestet var ikke mulig å åpne på befaringdag. Fremstår med alder og værslitasje. Forventet levetid vurderes passert. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert ukjent år. Fremstår i normalt god stand. TG1. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2020. Fremstår i normalt god stand. TG1. Profilerte og slette innvendige dører. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved stikkprøver under befaringen. Enkelte av dørene kan med fordel justeres for optimal gange, da flere av dørene subber i karm. Fremstår med alder og stedvis bruksslitasje. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Taket er tekking med takshingel og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takshingel som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Dette er riktignok ytterst begrenset inspisert og ytterligere undersøkelser må foretas. Takets tekking vurderes å ha passert sin forventede levetid og bør overvåkes. Tiltak må forventes. Takrenner og nedløp i plast, fra ukjent eldre år. Vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Forøvrig savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasse med utgang fra stue og tilkomst med trapp utvendig på 21m² Sannsynligvis bjelkelag av tre med terrassebord. Dette er forøvrig ikke inspisert da gulvets helhet er tildekket med teppe og gulvplater i plast. TGIU. Terrasse foran inngangsdør av bjelkelag og terrassebord på 11m² med utv. tretrapp. Terrasse har alder og værslitasje, tørkesprekker og malingsavskalling på nedre del av rekkverk. Terrasse forøvrig fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at terrasse plassert 50cm eller høyere over terreng er det krav til 1m høyde på rekkverk, rekkverket her er målt til 76cm. Terrasse og rekkverk forøvrig fremstår i normalt god stand.
7.1.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	Slette malte vegger med takess plater i himling. - Dusjkabinett - Underskap med høyskap ved siden av - Servant med 1-greps blandebatteri Overflater fremstår i normalt god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Bemerkes at vindu av tre er plassert i våt sone.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Vinylbelegg på gulv. Registreres noe fall mot sluk på baderommet. Fallforhold rundt slukets plassering er ikke målt grunnet manglende tilkomst på befaringdag grunnet dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser må foretas. TG2 vurderes grunnet alder og noe skjoldete overflater av beleg.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	Sluk er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringsdag, ytterligere undersøkelser må foretas. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er fuktkontrollert i hull fra hulltakning tilstøtende vegg til våtrom med normale fuktverdier i bunnsvill registrert på befaringsdag. Membranen vurderes å ha kort gjenværende levetid. Bygningsdel bør overvåkes, tiltak må forventes i nær fremtid. Baderommet er oppført etter tidligere forskrifter. Det anbefales oppgradering for å ivareta dagens krav til fukthåndtering og økt fuktproduksjon.
7.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling Pussede malte betong overflater vegger med ubehandlet trepanel i himling. - Opplegg for vaskemaskin - Utslagsvask i plast med 2-greps blandebatteri. - Varmtvannsbereider (se punkt 10.2 i denne rapporten). - Forenklet benkeområde med hyller Registreres enkelte malingsavlassinger, sprekker og/eller riss på vegger. Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med alder i betraktning.
7.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv Malt betonggulv. Betonggulvet er nylig malt, ifølge hjemmelshaver. Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres noe fall på gulv mot sluk. Det var ikke krav til fall på gulv for oppføringstidspunktet. Etter dagens krav, avviker gulvet med ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Registreres stedvis sprekker i gulv som er malt over.
7.2.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk Sluk av plast. Membran kan ikke konstateres og er trolig ikke tilstede, ingen synlig slukmansjett eller klemring. Det var ikke krav til membran på vaskerom fra byggeår. Det er ikke boret hull tilstøtende vegg til vaskerom da det kun er malte pussede overflater av leca/betong eller lignende og derfor ikke mulig å foreta. Ingen membran tilstede på gulv med oppkant på vegger som fungerende lekkasjesikring, dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet. Vaskerommet er oppført etter tidligere forskrifter og har ytterst begrenset fuktsikring. Det anbefales oppgradering for å ivareta dagens krav til fukthåndtering og økt fuktproduksjon i moderne boliger.
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje Innredning med profilerte fronter og benkeplate belagt med fliser. Flislagt vegg mellom over/underskap. Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast. Komfyr m/kokeplate og avtrekk over. Oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk er funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Innredningen fremstår i normal stand, med alder og bruksslitasje i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Det er ingen lekkasjesikring i form av elektronisk waterstopp funksjon under benk eller komfyrvakt ved kokeplate. Dette er heller ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales likevel montert. Krav til komfyrvakt og lekkasjesikring av vanninstallasjoner ble innført med TEK 10. TG2 vurderes på bakgrunn av alder og bruksslitasje.
9.1.1	Rom under terreng Veggene og himlingens overflater

	Vegger: Ubehandlet trepanel, behandlet trepanel, ubehandlet betong, overflatebehandlet betong, brystningspanel, Tak/himling: Ubehandlet trepanel. Det er kun inspisert visuelt tilgjengelige overflater på befaringsdag. Det registreres hull etter gamle oppheng/hyller/bilder etc. og er å forvente med tanke på alder og bruk. Sol og UV- stråling vil gulne overflater generelt og dette må forventes ut ifra alder. Det bemerkes skjoldete/mørkere overflater enkelte steder (spesielt ved gjennomføringer) og fremstår som støvkondens. Ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas. Overflater vegger og himling rom under terreng fremstår forøvrig i normalt stand med alder og bruksslitasje i betraktning.
9.1.2	Rom under terreng Gulvets overflate
	Malt betong, ubehandlet betong og teppegulv. Gulv fremstår i normal god stand med alder og bruksslitasje i betraktning. Merker og fargeforskjeller med tanke på sol og UV-stråling må forventes ut ifra alder og bruk.
9.1.3	Rom under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	På befaringsdagen ble det boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, der det registreres noe forhøyede fuktverdier. Det er utført fuktsøk av overflater med stikkprøve prinsippet generelt i rom under terreng, med fokus på gulv og nedre del av yttervegger. Stort sett normale fuktverdier som indikeres. Det forekommer indikasjoner som viser noe forhøyede indikasjoner som er i grenseland. Det bemerkes at fuktsøk av overflater gir et øyeblikksbilde. I perioder med mye nedbør kan dette endre seg. Det registreres også at det er benyttet dampsperre i yttervegger rom under terreng. Rom under terreng er en risikokonstruksjon i seg selv og Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampsperre i veggen anbefales ikke under noen omstendigheter når veggen er under terreng, helt eller delvis". Kilde: https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560 Det er ikke konstatert fuktskader av visuelt tilgjengelige overflater, ei heller konstruksjonsskade som etter NS 3600 vurderes til TG3. Dette punktet vil derfor settes TG2, men ytterligere undersøkelser og tiltak må foretas.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Avløpsrør i plast og metall. Vannrør i metall og kobber. WC på sokkel på WC-rom. Sluk i gulv på bad og vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom kjelleretasjen. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Utekran. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik. Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1 Vann og avløpsrør er fra 1979, registreres irr på flere overganger av kobber rør. Vann og avløpsrør har passert sin forventede levetid, derfor vurdert TG2.
10.5	Ventilasjon
	Eneboligen har mulighet for naturlig ventilerig igjennom friskluftsventiler i yttervegg og ventiler i enkelte vinduer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Naturlig avtrekk fra bad og vaskerom. Dette vurderes som en mindre god avtrekksløsning grunnet økt fuktproduksjon i boliger generelt senere år og tiltak i nær fremtid må foretas. I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250136	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Hinger	Liv Elisabeth Hoffmann Hinger
Gateadresse	
Orrevegen 12	
Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1987
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	38
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	79573690

Document reference: 1206250136

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SH, LEHH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av eier. Jotun godkjente våtromsmaling ,2 komponent, med membran og toppstrøk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av varmtvannsbereder pluss oppgradering av vanninntak, overtrykksvern pluss 2 stoppekraner 2025

Arbeid utført av

Bråten Rør. Jessheim

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll av det elektriske.

Arbeid utført av

Gardermoen Elektro og Elvia

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroller utført og godkjent .Gardermoen Elektro og Elvia

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats av eier. 2 lags shingel på hovedhus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagde kjellerstue Hobbyrom og Matbod

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250136

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

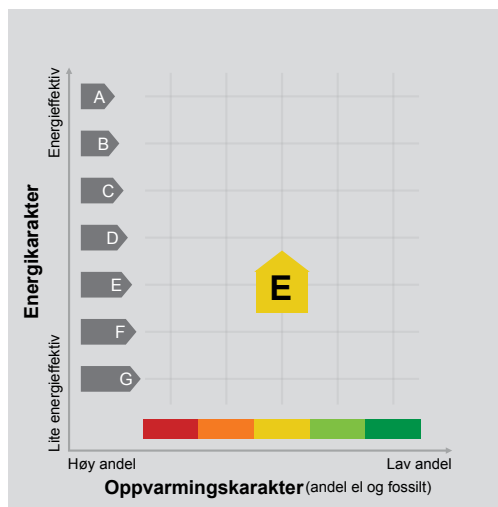
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250136

ENERGIATTEST



Adresse	Orrevegen 12
Postnummer	2070
Sted	RAHOLT
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	352
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151619045
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147412
Dato	21.07.2025



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 22 946 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 001 liter ved

Nabolagsprofil

Orrevegen 12 - Nabolaget Fuglerud skog/Råholt skog - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ladderud Linje 430, 432	13 min 1.1 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	6 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	20 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	7 min 0.7 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	6 min 2.9 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	7 min 3.2 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	17 min 12.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

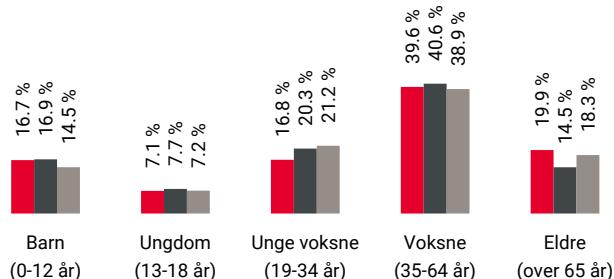
Godt vennskap 68/100



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 (1-5 år) 142 barn	12 min 1 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	15 min 1.3 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	23 min 2 km
Kiwi Råholt PostNord	6 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



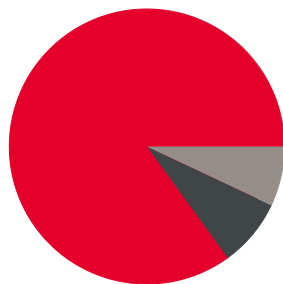
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Råholt skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.6 km
⚽ Eidsvoll stadion	20 min 🚶
Fotball	1.8 km
🚴 Fitnesspoint Råholt	5 min 🚗
🚴 MOVA Eidsvoll	6 min 🚗

Boligmasse



85% enebolig
8% rekkehus
7% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

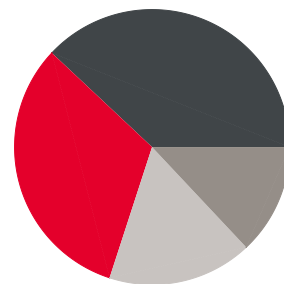
6 min 🚗



Vitusapotek Råholt

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
38% 6-12 år
13% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



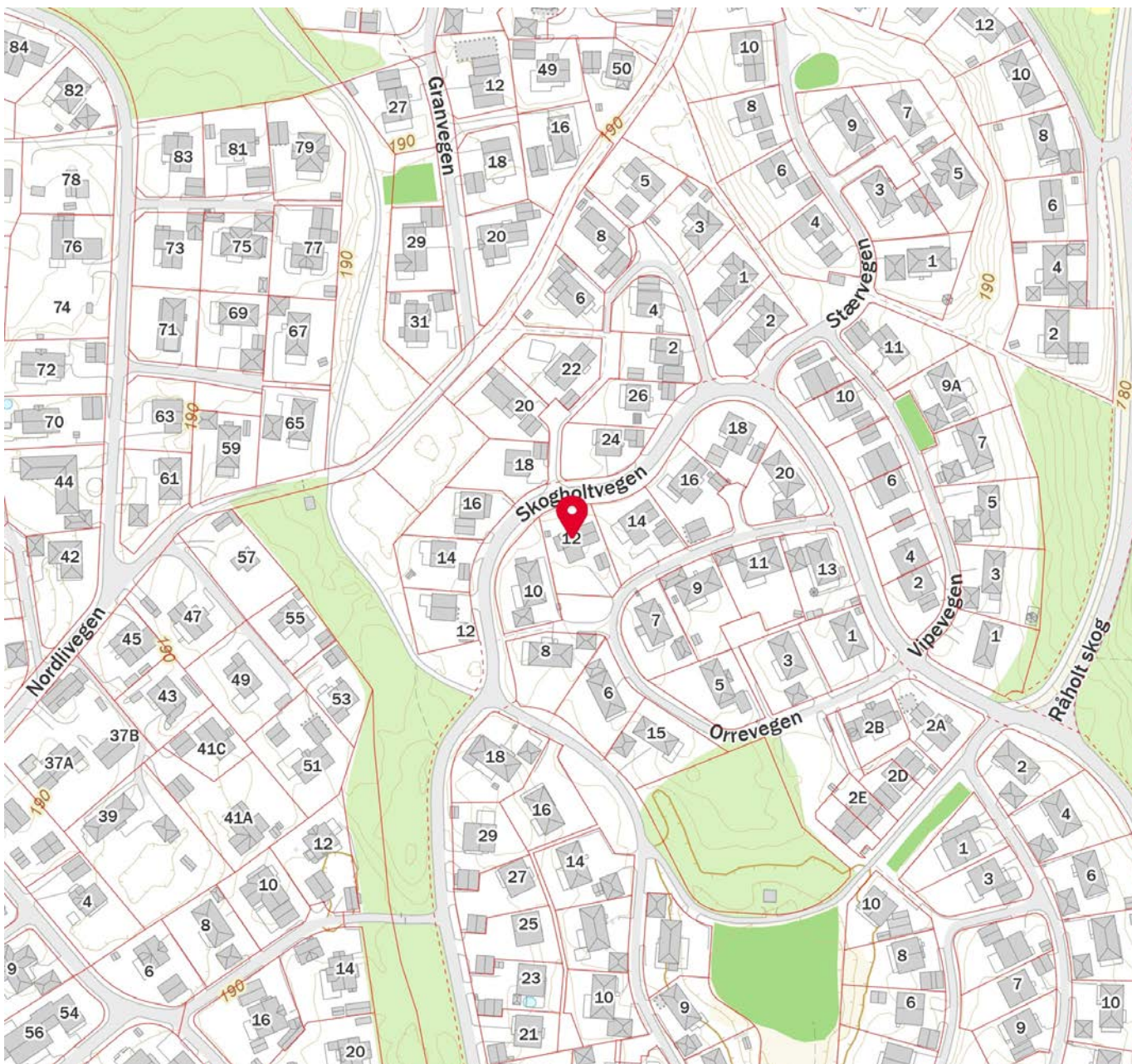
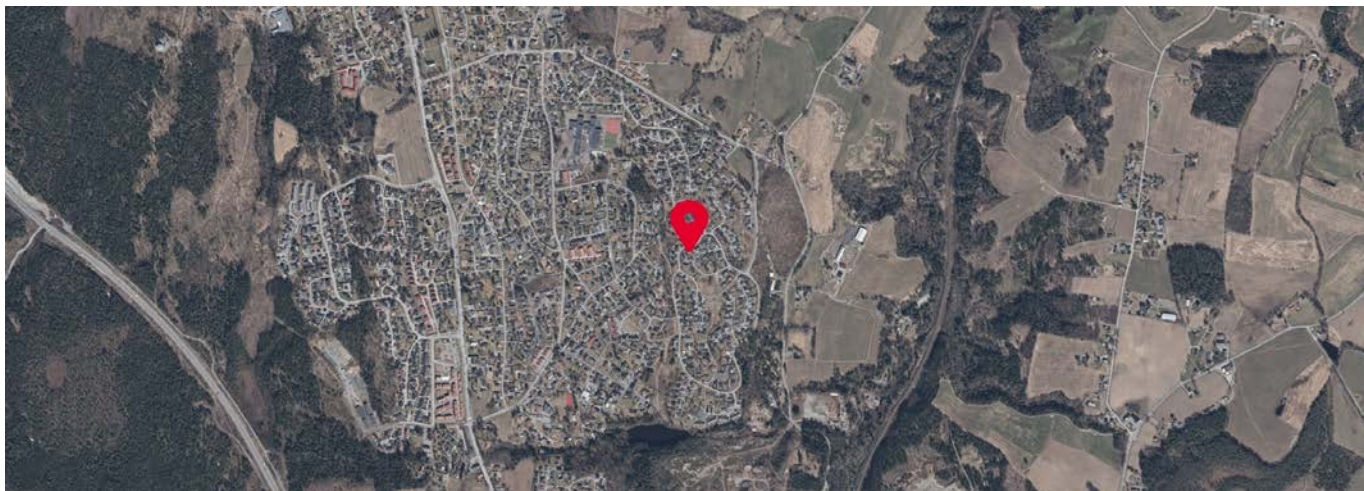
0%

43%

Fuglerud skog/Råholt skog
Råholt
Norge

Sivilstand

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



Akershus fylkeskommune J.nr. 637/79 - 23.4.1979.

EIDSVOLL KOMMUNE

Bygn.rådssak 31/79 - 16/1-79.

Bygningskontoret

Eidsvoll, den 4.1.80

MIDLERTIDIG BRUKSTILLJATELSE
(For nybygg og større arbeider).

Befaring den 10.12.1979.

Arbeidssted Råholt Eiendommen Råholt skog gnr. 92 bnr. 352.
Tomt 34

Arbeidets art Nybygg.

Bygningens art Enebolig av tre i 1 etasje. Solheimhus, type Corner 70 H +

Byggherre Vidar A. Nilsen, Råholt skog. 2070 Råholt.

Byggemelder - " -

Ansvarshavende M-EV, v/Bjørn Graatrud, 2073 Bøn, for treoverbygget.
Karl Tandberg, 2072 Dal, for grunnmur.

Ovenfor nevnte arbeider er utført under lovmessig tilsyn i samsvar med gjeldende bygningslov.

Brukstillatelsen omfatter hele huset.

Ved synsforretningen ble det funnet følgende mangler:

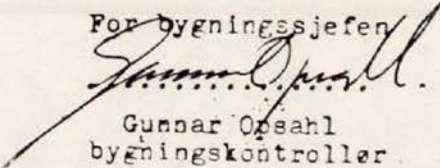
1. Utvendig: Planering av fall ut fra bygget og bortledning av takvann.
(Kfr.vedlegg).
Pussing av mur over bakken gjenstår.
Utvendig permanent trapp gjenstår, samt terrasse ved stuedør.
2. 1.etasje: Plate på gulv foran peis/kamin. (min. 30 cm) samt plate oppå peisen gjenstår.
3. Kjeller: Gulv og veggpuss og innpussing av vinduer gjenstår.
Bodinnredninger og delvis rominndeling, samt dørmonteringer gjenstår.

Ansvarshavende må sørge for at disse arbeider blir utført innen 1.6.1980.

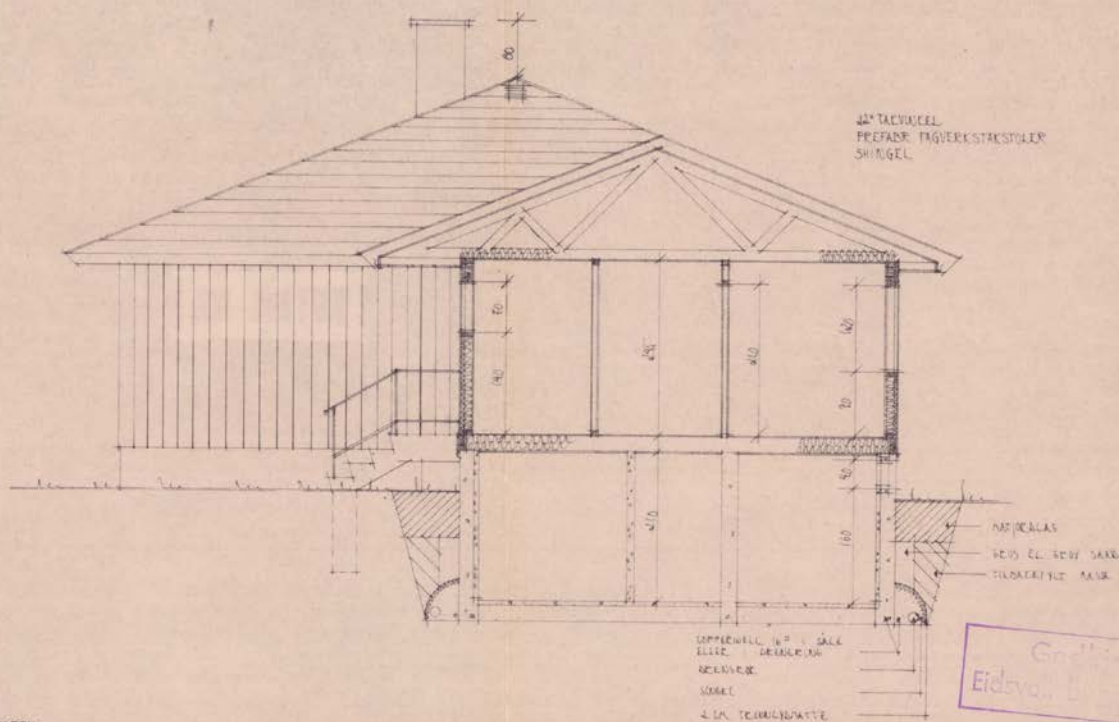
Når ovenfor nevnte punkter er utført plikter byggherren å varsle bygningskontrollen slik at avsluttende synsforretning kan foretas og ferdigattest utstedes.

Bygningsgebyr kr. 400.- er betalt den 26.3.1979.

For bygningsjefen


Gunnar Opsahl
bygningskontrollør

Gjennom: Bygningsjefen/Husbackens tekstbestyrer/Ansvarshavende



Produsent
MATHIESEN-EIDSVOLD VÆRK
2073 BBN

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17
§ 4, OG MÅ SALEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.

SOLHEIMHUS 1/2

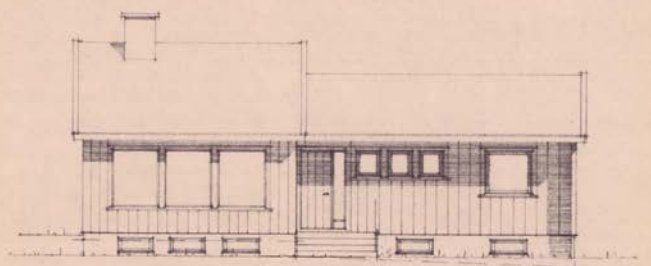
SNITT A-A

Grafikkontor
Eidsvoll, Østfold

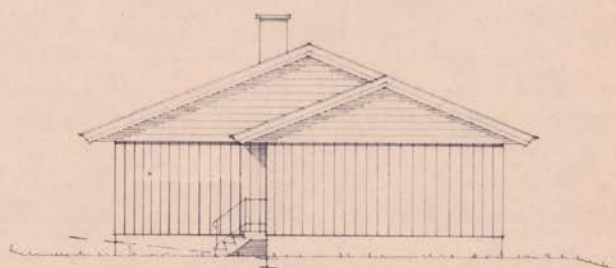
016-71

HUSARKIVS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER

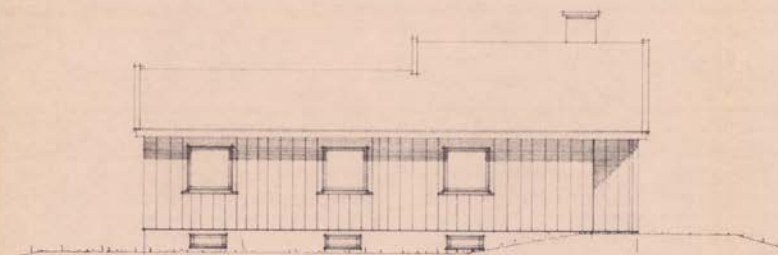
BYGGHERRE VIDAR A. NILSEN	TYPE CORNER 70 H+	ØMTS. BYG.	BLAD
BYGGSTED TOMT 34, RÅHOLT SKOG	EIDSVOLD 103.8.10 LADALL 95.10	MAST. 50	J
BYGGESKOM EIDSVOLL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	DATO 7.11	KORR. 2.11



FASADE MOT SYD

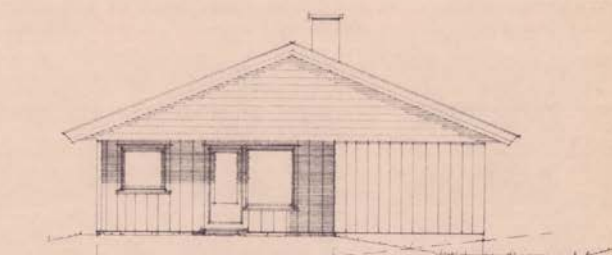


FASADE MOT ØST.



FASADE MOT NORD.

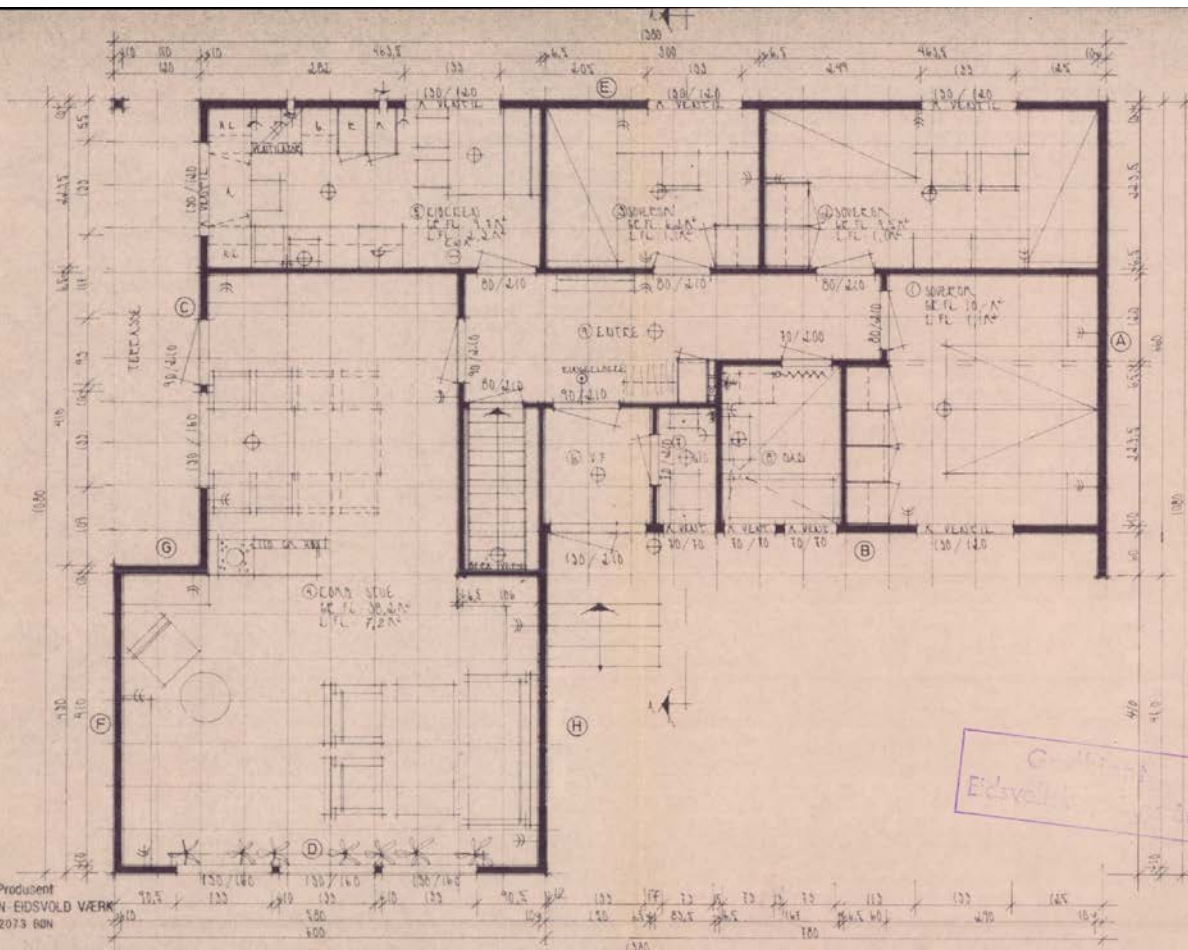
Prosjektant
MATHIESEN-EIDSVOLD VÆRK
2073 ØSN



FASADE MOT VEST.

016-71
HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER
OPPR. TERRENG.
PLANERT TERRENG.

BYGGHERRE VIDAR A. NILSEN.	TYPE 'CORNER' 70 H+	SKAL 1:100	BLAD
BYGGESTED TOMT 34, RÅHOLT SKOG.	ENE BOLIG GF 103,8 m ² , LA. 95,0 m ²	DATO 24.10.70	4
BYGGEKOM EIDSVOLL.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR 17.11.70	



Produsent
MATHESSEN EIDSVOLD VERK
2073 60N

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
OM ÅNDSVERKER AV 6-6-30, NR. 17
§ 4, OG MÅ SÅLEDES IKKE BENYTTES
UTEN VÅR TILLATELSE.
SOLHEIMHUS 70

1. ETASJE

BYGGERE VIDAR A. NILSEN.	TYPE CORNER 70 H+	MALE 1:50	BLAD
BYGGESTED TOMT 34, RÅHOLT SKOG.	BRUKSFL. 102,8 M ² , L. KKEAL 95, M ²	DATO 24.70	
BYGGEKØM EIDSVOLL.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR 27.77	

016-71
HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPEBEGNINGER



EIDSVOLL KOMMUNE
Teknisk etat

Steinar Hinger
Orrevegen 12
2070 Råholt

Deres ref.

Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)
99/003698-ESA - 2

Arkivkode:
TEBA gbnr. 92/352

Dato
16.06.1999

**MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM ETTER PLAN- OG
BYGNINGSLOVENS § 86 A, JFR. FORSKRIFT OM SAKSBEHANDLING OG
KONTROLL § 20 NR. 1.**

Det er den 31.05.99 mottatt melding om at det på eiendommen Gnr. 92 Bnr. 352 skal utføres følgende byggearbeid:

Nybygg, garasje

BRA: 01-19m²

Byggearbeidet kan igangsettes.

- ✓ De er ansvarlig for at tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslov, teknisk forskrift eller annen lovgivning, eller reguleringsplan.
- ✓ Avkjøringsforhold må ikke endres.
- ✓ En gjør særlig oppmerksom på at endringer av meldte og godkjente byggeplaner ikke må foretas uten at dette er godkjent av bygningskontrollen.

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

MERKNADER:

1. Gebyr skal betales. Faktura ettersendes.
2. Byggets plassering i marka skal være kontrollert av bygningskontoret før arbeidet igangsettes.
3. Bygningskontoret skal ha melding når arbeidet er ferdig.

Med hilsen

Kristin Hurthi Pettersen
Kristin Hurthi Pettersen
fagsjef, byggesak og oppmåling

Endre Sandland
Endre Sandland
avd.ing., byggesak

Avsenderadresse:

Rådhuset
2080 Eidsvoll
Ekspedisjonstlf.:
63961150

Direkte telefaks:
63961235

Hovedadresse:

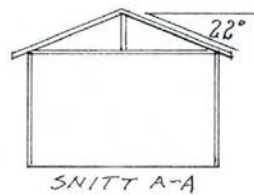
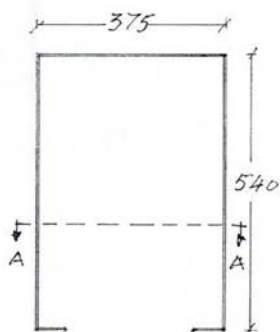
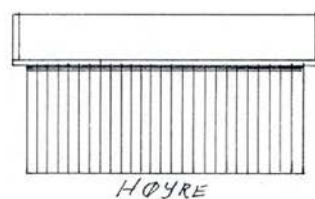
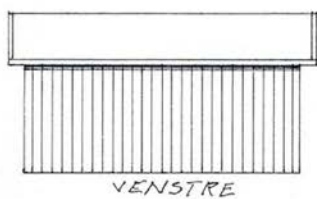
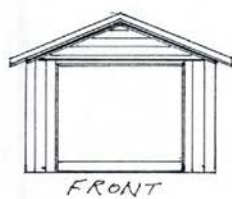
Rådhuset
2080 Eidsvoll
Telefon:
63 96 11 00

Organisasjonsnr.:

964 950 113
Telefaks:
63 96 42 41

Postgiro:

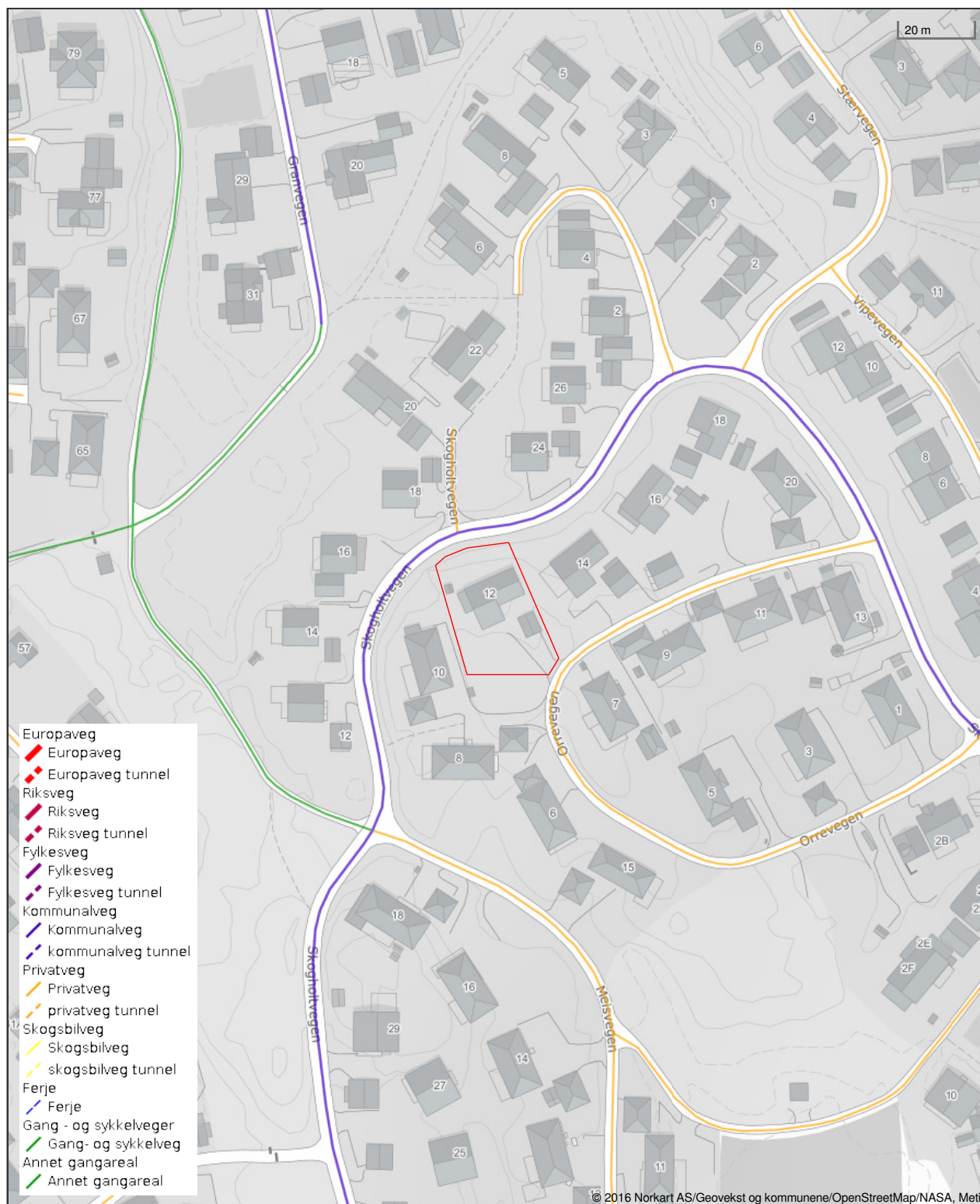
0806 5345707
0827 5702375 (skatt)
Bankgiro:
1637.07.06313



BYGGH.	LIV HINGER
MÅL	PLAN
1:100	FASADER
	SNITT
LEV.	KARLSHUSGARASTENE A/



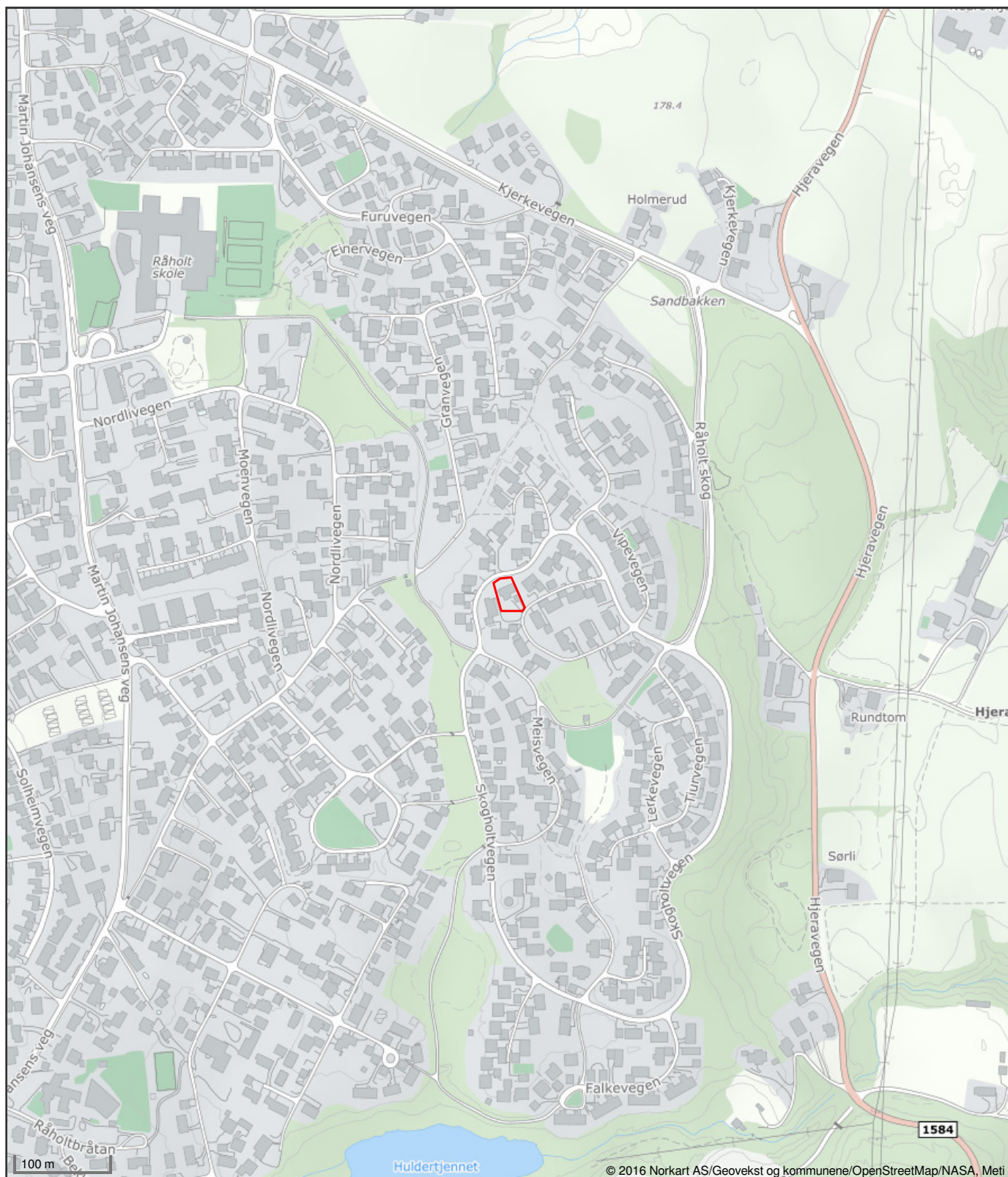
Vegstatuskart for eiendom 3240 - 92/352//



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.



Oversiktskart for eiendom 3240 - 92/352//



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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



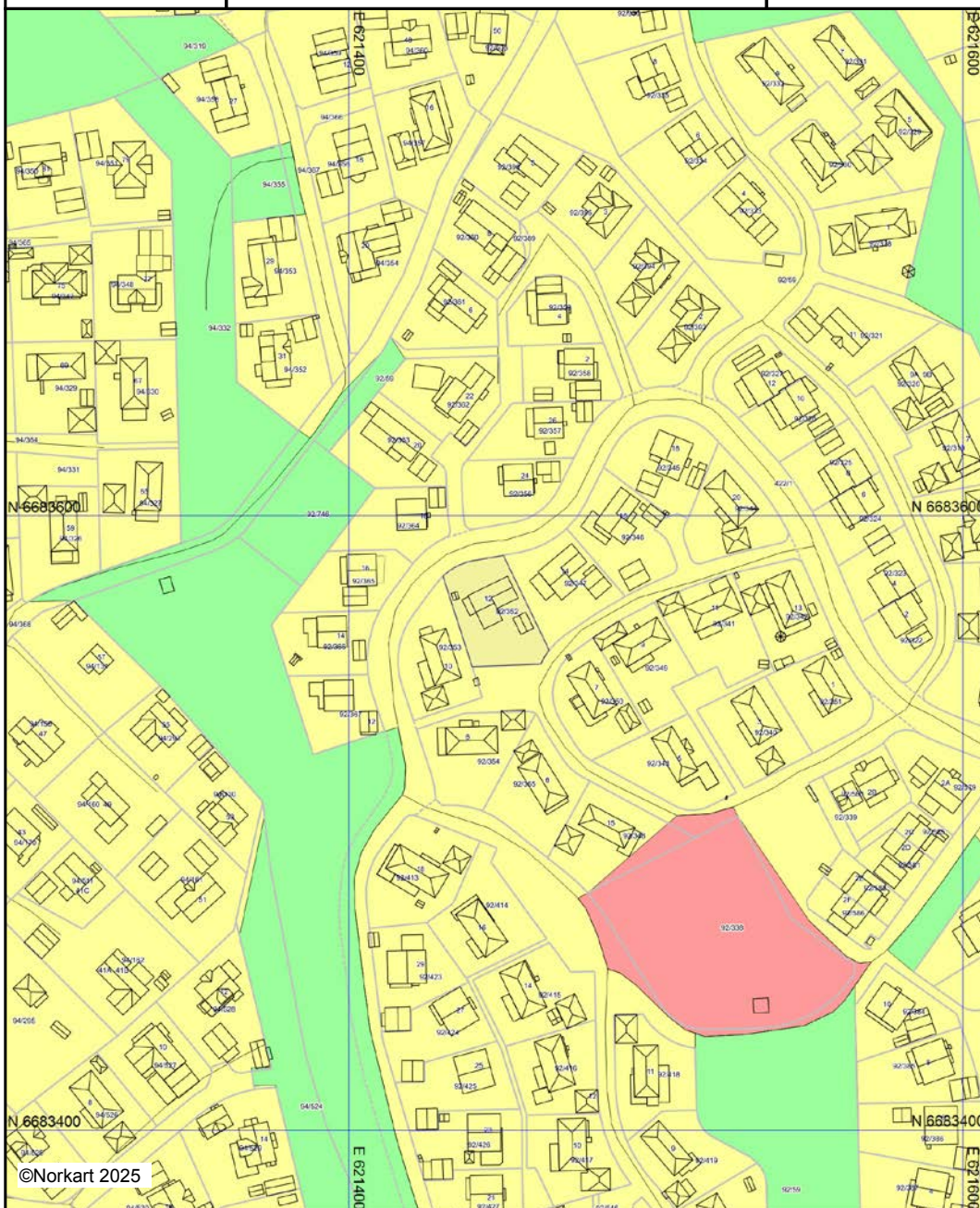
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/352
Adresse: Orrevegen 12
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i> Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i> Grønnstruktur - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri</i> LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i> Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i> Faresone grense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende



Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 92/352
Adresse: Orrevegen 12
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 352	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	614 Råholt skog
Veiadresse:	Orrevegen 12, gatenr 10011	Valgkrets:	2 Råholt
	2070 Råholt	Kirkesogn:	2070304 Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	675 Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 34	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.09.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	823,8 kvm	Skyld:	0,01		
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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/92/352	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/92/352	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	16.09.1977	Avgiver	3240/92/59	-824,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/92/352	824,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Orrevegen 12	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	151619045			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

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:		Rammetillatelse:	16.06.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.07.1999
Energikilde:		BRA annet:	19,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.12.1999
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	15272171			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				19,0	19,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

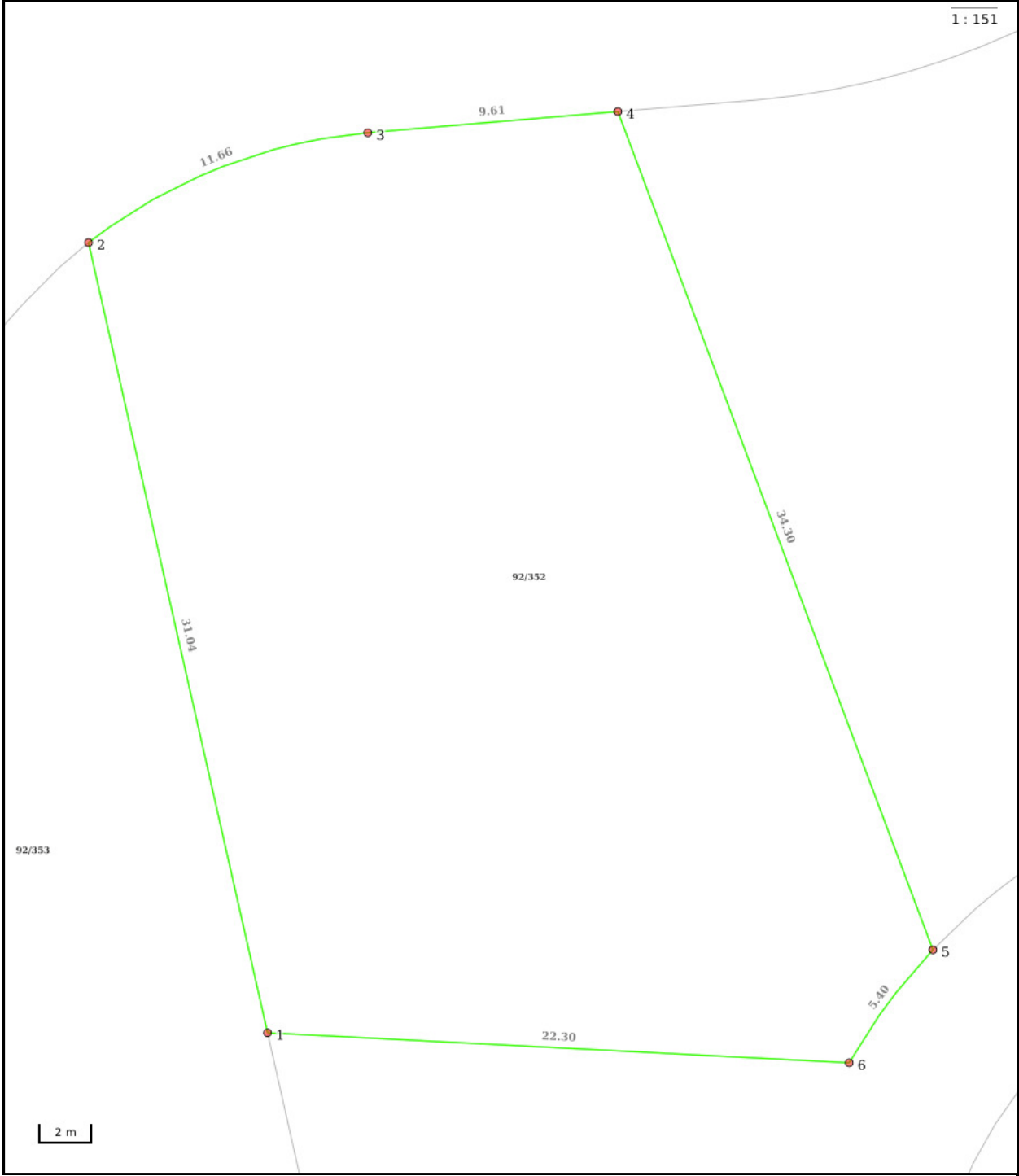
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

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:** 823,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 683 550,78	621 440,17	31,04m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 683 580,30	621 430,59	11,66m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	20,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 683 585,46	621 440,86	9,61m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 683 587,14	621 450,32	34,30m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 683 556,26	621 465,25	5,40m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	-23,01	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 683 551,66	621 462,45	22,30m	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

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

GNR. 92, BNR. 59, RÅHOLT SKOG

- Planen er datert: 04.11.1975
- Bestemmelsene er datert: 18.01.1977
- Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus: 18.01.1977
- Bebyggelsesplan vedtatt av bygningsrådet: 13.09.1988

§ 1

- Det regulerte området (planområdet) er vist med reguleringsgrenser på planen.
- Byggeområdene er betegnet med bokstavene A, C, D, E og F.
- Bebyggelsens art og karakter skal bestemmes gjennom bebyggelsesplaner, som skal utarbeides for hver utbyggingsetappe og være godkjent av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse kan behandles.
- Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, husplassering, garasjer, biloppstillingsplasser, avkjøringer, veier, stier, plasser, lekeplasser, antyde plassering av boder, tørkestativ og utførelse av skjærmer og grensemarkering samt behandling av tomteareal mot veier og plasser.
- Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av husplassering, samt hvorledes tomten tenkes planert med skråninger og forstøtningsmurer påført. Plassering av garasje skal være vist selv om denne ikke skal oppføres samtidig med huset.

§ 2

- Byggeområdene A, C, D og F skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, kjedehus, rekkehus og/eller konsentrert småhusbebyggelse innenfor en utnyttelsesgrad på 0,2.
- I byggeområde E skal oppføres bygninger for allmenntillegte formål innenfor en utnyttelsesgrad på 0,2.

SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DEN ENKELTE BEBYGGELSESTYPE.

§ 3

Områder for frittliggende småhusbebyggelse.

- Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss kjeller med grunnmurshøyde på inntil 70 cm over terreng. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje og loft i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- Når det er vist i bebyggelsesplanen kan frittliggende bolighus ligge nærmere nabogrense enn fastsatt i bygningslovens § 70.2, og byggeforskriftens kap. 26:11 om avstand mellom frittliggende boliger kan komme til anvendelse.
- Utnyttelsesgraden for hver tomt må ikke overstige 0,2.
- Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m². Foran garasjen skal det være plass til parkering av bil slik at garasjeporten kan åpnes uten å flytte bilen.

§ 4

Områder for rekke- og kjedehus samt konsentrert småhusbebyggelse.

- a. Bebyggelsen skal oppføres som gruppebebyggelse.
- b. Hver gruppe skal anmeldes samlet.
- c. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller med grunnmurshøyde på inntil 70 cm. over terreng. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje og loft i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- d. Når det er vist i bebyggelsesplanen kan bolighus ligge nærmere nabogrense enn fastsatt i bygningslovens § 70.2, og byggeforskriftenes kap. 26:11 om avstand mellom frittliggende boliger kan komme til anvendelse.
- e. Garasjer og biloppstillingsplasser kan utføres som fellesanlegg eller for hver boligenhet. Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet inkl. garasje når parkering skjer på tomte.

Ved felles parkeringsanlegg, skal beregnes 1,3 biloppstillingsplasser pr. leilighet inkl. garasje.

§ 6

Område for allmennyttig formål.

- a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal romme lokale for barneinstitusjon, møter etc. og det kan også innpasses annen sosial/kulturell virksomhet.
- b. Areal som i fremtiden evt. ikke blir brukt til det regulerte formål, skal inngå i fellesarealet.

§ 7

Friområde.

- a. Innen området er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse, oppsetting av reklameskilt e.l..
- b. Kommunen skal opparbeide og holde området vedlike.

§ 8

Fellesarealer.

- a. Det bør være minst 1 sandlekeplass pr. 25 boligenheter, og avstanden til/fra ytterdør bør ikke overstige 50 m.
Plassen bør ha en størrelse på min. 150 m². Plasseringen er antydnet på illustrasjonsplanen og vil fastsettes gjennom bebyggelsesplanene.
- b. Utbyggeren (tomteselgeren) skal opparbeide lekeplasser og andre fellesarealer i takt med den øvrige utbygging. Beboerne skal utføre vedlikeholdet.

§ 9

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, gjerder/boder (også takflater), og se til at bygningenes form og synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng/vegetasjon.
- b. Hver tomteeier må påse at de ubebygde deler av deres eiendom gis en tiltalende form og behandling.

- c. Ingen tomt må beplantes på en måte som virker sjenerende på naboer eller trafikkforholdene.
- d. Verdifull eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og innpasset i bebyggelsen.
- e. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak. Bygningsrådet kan gi dispensasjon fra denne bestemmelse i særlige tilfeller.
- f. Parkeringsplasser, gangveier og lekeplasser skal opparbeides samtidig med hovedveinettet.
- g. Arealet innenfor frisiktslinjene må ikke bli brukt slik at frisikt på noe tidspunkt blir hindret.
- h. Adkomst fra offentlig vei skal ha slik beliggenhet og utforming at inn- og utkjøring kan skje tilfredsstillende uten å hindre den off. ferdsel.
- i. Sokkelhøyden og gesimshøyden på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.
- j. Bygningsrådet skal godkjenne gjerder/skjermer. Godkjenningen skal gjelde materiale, konstruksjon, utforming, høyde og farge.
- k. Alle områder skal ha felles antenne anlegg for radio og TV.
- l. I bolighus er det ikke tillatt med næringsvirksomhet. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate en begrenset næringsvirksomhet når dette etter rådets skjønn ikke er til sjenanse for naboer eller den offentlige ferdsel forøvrig.

§ 10

I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Eidsvoll kommunes vedtekter til bygningsloven.

§ 11

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller reguleringsbestemmelsene.

§ 12

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet, innen rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Eidsvoll kommune.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 02.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	352	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Orrevegen 12, 2070 RÅHOLT								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	824 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023703100
Navn	Råholt skog, gbnr. 92/59

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.01.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/245/023703100.pdf
Delarealer	Delareal 823 m ² Formål Boliger Feltnavn Felt 1C

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

DAGBOKFØRT
09.0KT78 07734
SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL
A187 - g/n

K J Ø P E K O N T R A K T

MATHIESEN-EIDSVOLD VÆRK v/Haaken S. Mathiesen (f.nr.031026 [redacted])
og
Vidar Anton Nilsen (f.nr. 17.06.53 - [redacted])
har inngått slik avtale:

1. Mathiesen-Eidsvold Værk selger til:
Vidar Anton Nilsen
tomt nr. 34 av eiendommen Råholt Skog gnr. 92, bnr. 59 i Eidsvoll.
Tomtens nummer referer seg til godkjent bebyggelsesplan datert 30.03.77
for felt C i byggetrinn I.
Tomten vil ved oppmålings- og skylddelingsforretning få eget bruks-
nummer.

2. Forutsetning
Kjøp av Solheimhus av Eidsvold Værk Forum for oppføring på tomten er
en forutsetning for gjennomføring av nærværende kjøpekontrakt.
Alternative hustyper på den enkelte tomt er bestemt gjennom bebyggelses-
planen. Se også pkt. 4 C.

3. Beregning av kjøpesum
Tomten vil bli oppmålt til regulert tomtengrense, og arealet blir lagt
til grunn ved utregningen av kjøpesummen. Evt. skjæringer/fyllinger
innenfor tomtengrense er inkludert i arealet.
Tomten er målt til 824 m2.
Kjøpesummen skal i henhold til pristakst være kr 7,- pr. m2 for
grunnen.
Videre skal kjøperen betale anleggskostnader, samt andel av fellesarealet.
Anleggskostnader omfatter opparbeidelse av fellesanlegg som vei, vann
og kloakk, samt parkeringsplasser, gangveier og lekeplasser i henhold
til vedtatte planer. I anleggskostnadene er medregnet utgifter ved
opparbeidelse av fellesanlegg som skal betjene hele tomtefeltet samt
utgifter til fellesanlegg som skal betjene felt C spesielt.

- 2 -

Tomteprisen er beregnet slik:

Tomtens nettoareal	824	m2 á kr 7,-	kr 5.768,-
Andel anleggskostnader (inkl.planlegging og adm.utg.)	"		32.500,-
Andel fellesareal	"		1.925,-
Sum			kr 40.193,-

Skulle det som følge av krav fra offentlige myndigheter eller av andre grunner bli nødvendig med tiltak som medfører utgifter som ikke er dekket i kjøpesummen, kommer andel av disse utgifter i tillegg til den endelige fastsatte tomteprisen.

4. Betaling av kjøpesum

A. Som forskudd på kjøpesummen betales ved denne kontrakts underskrift
kr 20.000,-

B. Restbeløpet kr 20.193,- betales når tinglyst oppmålings- og skylddelingsforretning foreligger, slik at skjøtet kan utstedes.

Av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen betaler kjøperen 10 % rente p.a. fra kontr.dato til betaling skjer.

C. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen omkostninger ved skylddeling, oppmåling, dokument-avgift, tinglysningsgebyr. De nevnte omkostninger og gebyrer betales ved avregning av restkjøpesummen ved tilskjøting av tomten. Utstedelse og tinglysning av skjøte skal skje snarest mulig etter at tomten er betalt og kontrakt om kjøp av Solheimhus opprettet. Ved tilskjøtingen garanteres tomten fri for pengeheftelser.

Selgeren er ikke ansvarlig for en eventuell forsinkelse av skjøtet etter at dette er utstedt og oversendt til tinglysning.

D. Hvis restbeløpet med renter og omkostninger ikke er betalt av kjøperen innen 1 - en - måned etter at han er blitt avkrevet og varslet, kan selgeren heve kjøpet ved å tilbakebetale det innbetalte beløp med fradrag av renter på den ubetalte del av kjøpesummen, regnet fra kontraktsdato.

5. Avgifter og refusjoner

Høyspentfordelingen innenfor tomtefeltet vil istedenfor ved luftstrekk bli fremført i jordkabel. Meromkostninger forbundet med dette betales av kjøperen med en lik andel pr. boligenhet.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 9 pkt. K skal alle områder ha felles antenneanlegg for radio og TV. Kjøperen plikter å delta i felles antenneanlegg med en lik andel av anleggskostnadene pr. boligenhet.

- 3 -

Fremtidig drift og vedlikehold av felles antenneanlegg er selgeren uvedkommende, og må ordnes av totekjøperne i fellesskap.

Samtidig med betalingen av omkostninger nevnt under pkt. 4 C, refunderer kjøperen til selgeren følgende utlegg:

Andel merutgifter ved høyspent jordkabel	kr 2.450,- pr. boligenhet
Andel anleggskostn.fellesantenneanlegg	" 2.195,- - " -

Sum	kr 4.645,- pr. boligenhet
-----	---------------------------

I tillegg må kjøperen selv innbetale tilknytningsgebyr for elektrisk strøm til Eidsvoll kommunale E-verk samtidig med at strøabonnement bestilles.

Videre må kjøper innbetale tilknytningsavgift for vann og kloakk til Eidsvoll kommune samt årsavgiften for vann og kloakk i samsvar med gjeldende lover og vedtekter.

6. Disponering av tomten

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer først i kraft når skjøtet er tinglyst og de tekniske anlegg på feltet er utført og godkjent.

7. Felles tekniske anlegg

Vei, vann og kloakkanlegg, parkeringsplasser, gangveier og lekeplasser samt jordkabel og/eller luftspenn for antenne-, telefon- og el-anlegg opparbeides etter vedtatte planer og omfatter bare fellesanlegg.

Selger har rett til, uten vederlag, å anlegge og vedlikeholde slike anlegg inne på den enkelte tomt. Ved eventuell skade blir skaden å erstatte av den som har voldt skaden.

8. Private tekniske anlegg

Adkomst og ledninger inn til den enkelte tomt opparbeides og bekostes av den enkelte totekjøper, som etter utført arbeid plikter å sette området og vei/ledningsanlegg i samme stand som før.

Den enkelte tomtteeier er berettiget til å anlegge og vedlikeholde nødvendige stikkledninger for vann, kloakk og overvann samt jordkabel og/eller luftspenn for antenne-, telefon- og el-anlegg over tilstøtende tomter frem til fellesanlegg. Ved skade på annen manns eiendom, blir skaden å erstatte av den som har voldt skaden.

Hvis en tomt i henhold til bebyggelsesplan har felles vei og felles ledninger med andre tomter, kan tomtteeieren kreve at de andre tomt-eiere straks bidrar med sin forholdsmessige andel av anleggsomkostningene til disse anlegg.

Vedlikehold av stikkveier og stikkledninger påligger eierne av de tomter som betjener seg av disse.

Kjøperen er kjent med at han ikke har anledning til å bruke fellesanlegg og/eller fellesarealer som opplagsplass for materialer eller masser.

- 4 -

9. Vedlikehold av fellesanlegg

Vedlikehold av fellesanlegg som parkeringsplasser, gangveier og lekeplasser, besørges og bekostes av tomteeierne i fellesskap. Det samme gjelder for veier som ikke overtas av kommunen.

I tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon og kommunen overtar anleggene, kan kjøperen bli pålagt å sørge for og/eller delta i omkostningene til vedlikehold og snørydding på vei som skal bli offentlig vei, samt hovedledninger for vann og kloakk.

10. Rettigheter for offentlige instanse

Tele- og Elektrisitetsverket har uten vederlag rett til stolpefester og legging av kabler og/eller ledninger på tomten, samt vedlikehold av slike anlegg.

Likeledes har Eidsvoll kommune, Ingeniørvesenet, uten vederlag rett til legging og vedlikehold av skjæringer, fyllinger, ledninger for vann, overvann og spillvann utenfor regulert vei.

11. Gjerde og/eller hekkskille

Hvis en tomteeier oppfører gjerde eller hekkskille rundt sin eiendom, bærer han selv kostnadene med dette, såfremt han ikke har avtalt med nabo at kostnadene skal fordeles mellom dem. Selgeren er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

12. Bebyggelse og utnyttelse av tomten

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og tilhørende bebyggelsesplan. Avskrift av bestemmelsene følger som bilag til denne kontrakt.

Selgeren overtar intet ansvar om offentlige myndigheter senere skulle endre reguleringsplan med bestemmelser for området. Likeledes har selgeren ved salg av andre tomter rett til å endre bestemmelsene for disse uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

13. Byggefrist - forkjøpsrett

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år etter at tomten er stilt til hans disposisjon. Hvis bebyggelsen ikke er påbegynt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få seg tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum i henhold til skjøtet, med tillegg av rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på vanlige sparevilkår.

Hvis kjøperen ønsker å selge tomten i ubebygget stand, har Mathiesen-Eidsvold Værk forkjøpsrett til tomten mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

Blir eiendommen etter at den er bebygget solgt før eventuelle omkostninger i henhold til pkt. 3 siste ledd er avklart, må det i salgsavtalen gå frem hvem av partene som plikter å betale.

- 5 -

14. Utbyggingstiden

Kjøperen er kjent med at utbyggingen av Råholt Skog tomtefelt vil pågå gjennom flere år, og at han må avfinne seg med de ulemper dette eventuelt måtte medføre.

15. Dannelse av huseierlag

Det forutsettes at tomtekjøperne danner et huseierlag til ivaretagelse av kjøpernes interesser innad og utad. Selgeren utarbeider forslag til vedtekter for huseierlaget.

Huseierlaget skal bl.a. ordne med vedlikeholdet av fellesanlegg som lekeplasser, gangveier, parkeringsplasser, antenneanlegg og eventuelle andre fellesanlegg og felles oppgaver innen området. Alle tomte-kjøperne plikter å være medlem av huseierlaget.

16. Skade på tomt

Om trær og/eller grunn skulle bli skadet på tomten under opparbeidelsen av området, overtar selgeren ikke noe ansvar for dette. Heller ikke overtar selgeren noe ansvar om trær som står på tomten senere av anlegg- eller vedlikeholdsmessige grunner blir skadet eller fjernet.

17. Mulige forsinkelser

Selgeren påtar seg ikke noe ansvar om opparbeidelsen av området skulle bli forsinket etter planene, slik at tomten blir senere byggeklar enn beregnet.

18. Voldgift

Såfremt det måtte oppstå tvist i anledning denne kontrakt, skal tvisten - hvis den ikke kan løses gjennom forhandlinger - avgjøres av en voldgiftsrett bestående av 3 medlemmer. Partene velger hvert sitt medlem, mens rettens formann oppnevnes av Sorenskriveren i Eidsvoll.

19. Særskilte bestemmelser

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

Nårværende kjøpekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Bøn, den 28/4 1978


Selger


Kjøper



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 02.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	352	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Orrevegen 12, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
69353433	1109	28.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	71

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 02.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	352	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Orrevegen 12, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 593,60 kr
Eiendomsskatt	7 141,00 kr
Feiing	525,68 kr
Renovasjon	4 603,00 kr
Vann	4 940,82 kr
Sum	23 804,10 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1823.00	1/1	0 %	1 823,00 kr
Avfallsbeholder 140 L.	25%	1 STK.	3701.00	1/1	0 %	3 701,00 kr
Grunngebyr avløp 15% mva	15%	1 Boenhet	2759.08	1/1	0 %	2 759,08 kr
Forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	72 m3	43.24	1/1	0 %	3 113,28 kr
Grunngebyr vann 15% mva	15%	1 Boenhet	1943.96	1/1	0 %	1 943,96 kr
Vannmålerleie 3/4" 15% mva	15%	1 stk	294.40	1/1	0 %	294,40 kr
Forskudd vanngebyr 15% mva	15%	72 m3	31.28	1/1	0 %	2 252,16 kr
Feiegebyr	0%	1 PIPE	263.20	1/1	0 %	263,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsynsgebyr	0%	1 PIPE	263.20	1/1	0 %	263,20 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2465100 prom	2.00	1/1	0 %	4 930,00 kr
					Sum	21 343,28 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Saksliste for årsmøte 2024 Råholt Skog Huseierlag

Tid: **Torsdag 29. februar kl. 1900.**

Sted: **Råholt Menighetshus.**

SAKSLISTE:

1. Åpning v/leder, samt eventuelt noe generell informasjon.
2. Konstitusjon:
 - o Valg av møteleder
 - o Valg av referent
 - o Valg av to til å underskrive protokollen
 - o Valg av tellekorps, 2 personer
3. Godkjenning av innkalling.
4. Årsmelding for 2023 v/sekretær.
 - o Styrets årsmelding
 - o Dugnadsaktivitet (En del av styrets årsmelding)
 - o Vaktmesternes årsmelding (En del av styrets årsmelding)
 - o Aktivitetskomiteens årsmelding (En del av styrets årsmelding)
 - o Orientering om prosjektet parkering i Falkevegen m.m
 - o Generelle oppfordringer
5. Årsregnskap for 2023 med revisjonsberetning v/kasserer.
6. Budsjettforslag for 2024 v/kasserer, med fastsettelse av årskontingent og honorarer.
7. Innkomne saker/forslag.
8. Valg til nytt styre. Valgkomiteen.

Hilsen Styret

(13.02.2024)

Årsmelding for driftsåret 2023 Råholt Skog Huseierlag

Styret har i 2023 bestått av:

John Vaagland	Styreleder	
Jarl Fredsvik	Styremedlem	(Kasserer)
Simen Randen	Styremedlem	(Lekeplass/dugnadskoordinator)
Susanne Repål	Styremedlem	(Sekretær/PR/IT)
Edvin Menøy	Styremedlem	(Assisterende styreleder)
Lars Torve Kopperud	Varamedlem	(Prosjektleder)
Åge Johnsen	Varamedlem	(Vaktmester)
Kjetil Lykseth	Varamedlem	(Vaktmester, brøytekontrakt)

Oppsummering av de viktigste aktivitetene /sakene for driftsåret 2023:

I år 2023 har styret hatt 10 styremøter og gjennomført ett årsmøte.

Årsmøtet i 2023 ble avholdt den 7. mars 2023 på Råholt Menighetshus.

Driftsåret 2023 var egentlig det første året hvor pandemien ikke hadde innvirkning på driften i det hele tatt. Derfor har året vært preget av normal drift med fokus på fellesarealer og lekeplasser.

Økonomien er bedret, men det er fortsatt nødvendig å bygge opp likviditeten også i de kommende driftsårene. Det ble derfor foretatt økning av kontingenten med 250 kroner på årsmøtet for driftsåret 2023 på grunn av økte driftsutgifter for sommer- og vintervedlikehold.

Det var kun en sak som ble meldt inn til årsmøtet i fjor, og denne ble meldt inn av styret selv og gjaldt økning av kontingenten. På grunn av de store utfordringene med parkering og veivedlikeholdet i Falkevegen ble det dannet en arbeidsgruppe med deltakere av oppsitterne og styret. Det ble anbefalt/besluttet og øke parkeringsmulighetene med målsetting om at alle boenheter får 2 parkeringsplasser. Videre ble bommen ned til Huldretjernet flyttet og det ble ny asfalt i nedre del av Falkevegen. Kost på dette prosjektet ble 135 000 kroner. Det som man ikke fikk tid til i år var grusing og planering av parkeringsplasser og reparasjon av asfalt i vegen, noe som skal gjøres når vinteren er slutt.

Det ble samtidig utført et garantiarbeid i Rugdevegen for bedre avledning av overflatevannet i øvre del av Rugdevegen.

Oppgradering av høyspent tilførselen til feltet:

Elvia har informert om at de er forsinket i forhold til tidligere angitt oppstart av oppgraderingen av høyspent forsyning til Råholt skog. Årsaken til forsinkelse er at det har tatt lengre tid enn forventet i forhold til avklaring mot en av grunneierne, samt at selve kontraheringsprosessen har tatt lang tid. Tidligst oppstart av arbeidene blir til våren 2024.

Det har vært gjennomført et betydelig dugnadsarbeid og de som har deltatt fortjener en stor takk og takk til Simen som pådriver og leder!

Vi planlegger å fortsette arbeidet med terreng-sykelbanen i løpet av første halvår i år. Her ble det opprinnelig lagt ned mye jobb i en bane som delvis ble borte etter trefelling og kvistrydding - vi må derfor delvis gjøre jobben på nytt igjen.

Vi har fortsatt å jobbe med vårt digitale system for kommunikasjon og arkivering samt å ajourføre medlemsregisteret, slik at vi kan få kommunisere ut til flere via e-post og å foreta kontingentinnkrevingen på en god måte. Vi vil fortsatt prøve å introdusere RSH-Nytt slik at det kan komme ut jevnlig! NB. Dette sendes kun til de med registrert e-post adresse.

Handlingsplanen har følgende målsetning/prioriteter for driftsåret 2024:

- Bygge opp likviditeten/spare for investeringer i veivedlikehold (asfalteringen)
- Reparere asfaltskader og slutføre vedlikeholdsarbeidet i området Falkevegen
- Vedlikeholde prioriterte lekeplasser samt sikkerhetsbefaring
- Legge til rette for fremføring av ny strømkabel inn til feltet
- Prioritere hoved lekeplassen, med fokus på sykkelbane/terreng-skiløype
- Opprydding av områdene under dugnadsarbeidet
- Gjennomføre årsmøte på Menighetshuset 29. februar kl. 1900

Dugnader/Lekeplasser/friområder:

Årets dugnad hadde hovedfokus på lekeplassene vi har på feltet. Det ble gjort en god innsats og ryddet på feltet. Det ble også ryddet opp noe rester etter trefelling på flere plasser.

Noen av de små lekeplassene ser vi at ikke blir brukt, men de som blir brukt holdes ved like. Ved å holde fokus på disse så vil det være fungerende lekeplasser innen 100-150m. Vedlikehold av lekeplassene krever innsats fra beboerne på feltet, vi ønsker derfor at fokuset er på disse ved fremtidige dugnader. Styret er behjelpelig med nødvendig utstyr for å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Vegetasjon må fortsatt holdes nede på lekeplasser og friområder som ikke er like mye i bruk.

Rapport fra «vedgruppa».

For å «lette» utsikten for beboerne langs Skogholtvegen, og ta ned trær som kunne skade veilys ledningene, hadde styret i huseierlaget vinteren 2023 avtalt med MEV å rydde kratt og løvskog på østsiden av feltet.

Styret inviterte beboerne på feltet til å gjøre denne jobben mot å få veden som ble et resultat av ryddingen.

Vi var 8 huseiere som meldte interesse for å delta. Dette ble referert på årsmøtet i 2023, og undertegnede ble utpekt som kontaktperson mot styret og leder for gruppa. I løpet av våren ble en betydelig del av området ryddet, men det gjenstår fremdeles mye arbeid.

Styret har derfor avklart med MEV at arbeidet kan fortsette i 2024.

«Vedgruppa» er klar til å fortsette når forholdene ligger til rette våren 2024!

Arve Løkken

Vaktmestere har foretatt normale aktiviteter som:

- Klipping av plener
- Service og reparasjoner på eget utstyr
- Reparasjon av lekestativ
- Planting og vedlikehold midtrabatten
- Hogd og satt opp juletre med belysning
- Plantet nytt juletre i krysset - vennligst ikke rør, dette må få vokse seg stort og fint
- Fungert som brøyte kontakt

Aktivitetskomiteen:

I 2023 ble det gjennomført tre organiserte aktiviteter av aktivitetskomiteen.

- Barneskirenn i oppkjørte løyper med 25 ivrige barn og en engasjert heiagjeng. Det var premieutdeling til alle skiløperne, og servering i gapahuken til både deltakerne og heiagjeng: Pølser, boller, kake, saft og kaffe.
- Sankthansfeiring: En hyggelig sammenkomst på den store lekeplassen med quiz for alle aldersgrupper, fotballkamp med barn vs voksne, lek på lekeapparatene og aktiviteter som badminton, frisbeegolf og basketball. Aktivitetskomiteen sto for servering av kaker, gele, frukt, kaffe og saft.
- Julegrantenning: Gang og sang rundt juletreet. Nissen kom også på besøk, og det ble servering av gløgg og pepperkaker i gapahuken.

Ellers kan vi annonsere at bålpannen som ble lovet i fjor er kommet på plass i den store akebakken.

Orientering om prosjektet parkering i Falkevegen m.m

Styret har de siste årene mottatt flere henvendelser i forhold til parkering og utfordringer knyttet til dette. Spesielt fra Falkevegen. Styret har i samarbeid med en arbeidsgruppe fra Falkevegen startet arbeidet med å legge til rette for flere parkeringsplasser. I Falkevegen er det for rekkehusene regulert 1,3 parkeringsplasser per boenhet (1 garasjeplass og 0,3 plasser til gjester). De fleste boenhetene har idag minst to kjøretøy, og vi prøver å tilrettelegge for dette. Styret vil sammen med arbeidsgruppen jobbe videre med saken for å få en best mulig parkeringssituasjon i Falkevegen.

Avslutningsvis har styret noen generelle oppfordringer til alle beboere:

- Vi oppfordrer både nye og gamle beboere til å se på nettsiden vår, og spesielt se gjennom reguleringsbestemmelsene for feltet og vedtektene til Huseierlaget
- Respektere fartsgrensene på feltet - både barn, voksne og dyr ferdes på veiene våre
- Hjelp til med å holde feltet ryddig, rent og pent. Også utenom dugnadstimer. Det har stor betydning for både trivsel og verdien av boligene
- Vis hensyn og ta vare på hverandre

Hilsen

Styret

Regnskap/budsjett:

Gis ut som eget vedlegg.

Handlingsplan for 2024:

Gis ut som eget vedlegg.

Saksliste pkt.7

innkomne forslag/saker

Forslagsstiller 1 – Anonym

Redegjørelse:

Vinteren hittil, slik jeg har forstått, har bydd på utfordringer med snøbrøyting for entreprenør og antagelig for noen huseiere. Dette etter å ha snakket med brøytemanskap, melding fra styret og av egen erfaring.

Forslag:

Det opprettes en gruppe/komite/utvalg etc. som gjør en evaluering av brøyting vinteren 2024, der mandatet er å avklare regler og retningslinjer som gjelder for framtidig brøyting på Råholt Skog. Dette angår brøyting både av privat grunn og på våre «private» stikkveier. En eventuell konklusjon/ framstilling legges fram for styret til behandling før brøytesesongen vinteren 2024/2025.

Begrunnelse:

Det kan tyde på at enkelte områder på feltet er spesielt utfordrende for maskinentreprenør. Disse områder bør avklares/befares og planlegges for framtidig brøyting. Det bør tas kontakt med huseiere og maskinentreprenør for befarings i disse områdene.

Videre: Det er i Naboloven regler for håndtering av snø på egen eiendom, bl.a. kan man ikke måke snø ut på offentlig vei, inn på naboeiendom mm. Styret bør bl.a. avklare om loven skal gjelde for våre private stikkveier. Videre avklaringer vedrørende snømåking legges eventuelt til de som blir valgt/påtar seg dette oppdraget.

Et eventuelt resultat av arbeidet publiseres til samtlige huseiere.

Styrets forslag til vedtak med begrunnelse:

Vi har en snørik vinter og det er enkelte områder på feltet vårt hvor det kan være utfordrende med brøyting og hvor snøen kan legges. Styret vil foreta en evaluering av brøytingen i inneværende sesong hvor også maskinentreprenøren vil bli involvert. Resultatet fra evalueringen og evt. behov for tiltak for kommende brøytesesonger vil bli informert til alle huseiere på Råholt Skog.

HANDLINGSPLAN FOR 2024

Målsetningen for driftsåret 2024:

- Bygge opp likviditeten/spare for investeringer i veivedlikehold (asfalteringen)
- Reparere asfaltskader og slutføre vedlikeholdsarbeidet i området Falkevegen
- Vedlikeholde prioriterte lekeplasser samt sikkerhetsbefaring
- Legge til rette for fremføring av ny strømkabel inn til feltet
- Prioritere hoved lekeplassen, med fokus på sykkelbane/terreng-skiløype
- Opprydding av områdene under dugnadsarbeidet
- Gjennomføre årsmøte på Menighetshuset 29. februar kl. 1900

JANUAR

- Innen midten av måneden annonsere og invitere til årsmøtet 29. februar 2024
- Styremøte tirsdag 16. januar 2024 kl. 2000.
- Forberedelser og gjennomgåelse dokumentene til årsmøte 29. februar 2024.
- Diskutere aktivitetsplanen/handlingsplanen for 2024.
- Bestemme dato for barneskirenn
- Is på basketbanen
- Snørydding/strøing

FEBRUAR

- Styremøte tirsdag 13. februar i forkant av årsmøte. Gjennomgang av svar på innkommende saker.
- Barneskirenn
- Send ut Årsmeldingen med vedlegg 1-2 uker før årsmøtet
- 29. februar kl.1730. Siste forberedelser før årsmøte.
- Årsmøte 29. februar 2024 kl. 1900-2200
- Starte å sende ut faktura for årskontingent

MARS

- Styremøte tirsdag 12. mars kl. 2000. Konstituering av nytt styre samt overlapping mellom nytt og gammelt styre
- Snørydding – evaluering/befaring med brøyter, finne dato
- Dugnadsplan
- Distribudere protokollen med vedlegg fra årsmøte 2024
- Inspeksjon og vurdering av vedlikehold av lekeplassene/diskutere om rode ansvarlig skal involveres.

APRIL

- Styremøte tirsdag 16. april 2023 kl. 2000.
- Forberede vårdugnad – sende ut brev til rodene
- Sykkel/terrengløype/befaringsrunde, hva står igjen
- Befaring/skogshogst sammen eventuelt med grunneier

MAI

- Styremøte 28. mai 2024 kl. 2000
- Befaring etter vårdugnaden
- Løse/slutføre arbeidene i Falkevegen/grusing/rep asfalt og merking av parkeringsplasser
- Planlegge/forberede eventuelt dugnader i juni/kvistrydding

JUNI

- Styremøte tirsdag 18. juni 2024 kl. 2000
- St. Hans feriering 23. juni /aktivitet
- Evaluering av første halvår, og forberede til ferietiden

JULI/AUGUST

- FERIE

SEPTEMBER

- Styremøte tirsdag 10. september 2024 kl. 2000
- Samtale om aktivitet/handlinger i løpet av ferien
- Status aktivitets komiteen
- Invitere aktivitets komitéen til styremøte før jul

OKTOBER

- Styremøte tirsdag 15. oktober 2024 2000 ENO

NOVEMBER

- Styremøte 12. november 2024 kl. 2000
- Julegrantenning ved gapahuken og i krysset/forberedelser
- Bestemme årsmøtedato i februar 2025

DESEMBER

- Styremøte/julemøte tirsdag 10. desember 2024 kl.1800.
- Snørydding/strøing
- Forberede årsmøte 2025

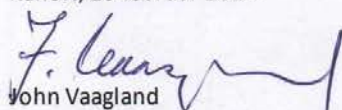
Hilsen
Styret
(16.01.2024)

ÅRSREGNSKAP 2023

RESULTATREGNSKAP	Resultat 2023	Budsjett 2023	Differanse
DRIFTSINNTEKTER			
Medlemskontingent	396 000	396 000	-
Andre driftsinntekter	426	450	(24)
SUM DRIFTSINNTEKTER	396 426	396 450	(24)
DRIFTSKOSTNADER			
Vintervedlikehold	156 875	155 250	1 625
Sommervedlikehold	154 104	40 000	114 104
Aktivitetskomite	14 622	10 000	4 622
Reparasjon og vedlikehold av utstyr	-	5 000	(5 000)
Sum kostnader drift og vedlikehold	325 601	210 250	115 351
Honorar styre og vaktmestere	59 600	59 600	-
Honorar revisjon	2 200	2 200	-
Sum honorarer	61 800	61 800	-
Kontorrekvisita	3 151	5 000	(1 849)
Reisekostnader	-	700	(700)
Forsikringspremie	4 052	3 900	152
Styremøter og årsmøte	6 990	8 000	(1 010)
Inkasso omkostninger	595	1 500	(905)
Sum andre driftskostnader	14 788	19 100	(4 312)
SUM DRIFTSKOSTNADER	402 189	291 150	111 039
DRIFTSRESULTAT	(5 763)	105 300	(111 063)
FINANS INNTEKTER OG KOSTNADER			
Renteinntekter	214	600	(386)
SUM FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER			
ÅRSRESULTAT	(5 549)	105 900	(111 449)

BALANSE 31.12.23	
Bankinnskudd 31.12.23	175 477
Kortsiktig fordring 31.12.23	2 739
Sum eiendeler 31.12.23	178 216
Egenkapital 01.01.23	102 215
Årets resultat 2023	(5 549)
Egenkapital 31.12.23	96 666
Kortsiktig gjeld 31.12.23	300
Avsetninger 31.12.23	81 250
Sum egenkapital og gjeld 31.12.23	178 216

Råholt, 29 februar 2024


John Vaagland
Leder Råholt Skog Huseierlag


Hans Christian Damhaug
Revisor

ÅRSREGNSKAP 2023 – RÅHOLT SKOG HUSEIERLAG

Fremlagt årsregnskap for 2023 med underlag/dokumentasjon er gjennomgått.

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på kr 5 549.

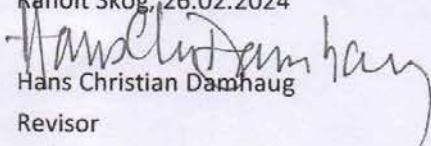
Det er i regnskapet for 2023 inntektsført medlemskontingent for til sammen 180 medlemmer.

Alle kostnader og utbetalinger fra huseierlagets bankkonto var dokumentert med attesterte bilag.

Regnskapets banktransaksjoner og bankinnskudd pr. 01.01.23 og 31.12.23 er i samsvar med kontoutdrag fra bank.

Utarbeidet regnskapssammendrag for 2023 er i samsvar med underliggende spesifikasjon/dokumentasjon.

Råholt Skog, 26.02.2024


Hans Christian Damhaug

Revisor



Budsjettforslag 2024

Kontonr	Tekst	Budsjett	Forklaring til post
DRIFTSINNTEKTER			
3200	Kontingenter	396 000,00	180 betalende husstander 2200 kr
	Sum Salgsinntekter	396 000,00	
3900	Andre driftsinntekter	450,00	Utbytte Gjensidige
	Sum andre salgsinntekter	450,00	
	SUM DRIFTSINNTEKTER	396 450,00	
DRIFTSKOSTNADER			
6360	Vintervedlikehold	165 000,00	Snøbrøyting/Strøing
6570	Sommervedlikehold	50 000,00	Lekeplasser+sykkelbane. 25000 til grusing/planering/Falkevegen
6570	Aktivitetskomité	16 000,00	Julegrantenning+aktivitetsdager
6620	Rep, vedlikehold utstyr	5 000,00	Vedlikehold utstyr
	Sum kostnad vedlikehold	230 500,00	
6720	Honorar styre	29 750,00	Honorar 5950,- pr medlem, 5 pers
6720	Honorar vaktmestere/leder	29 850,00	Honorar 9950,- pr vaktmester/leder 3 pers
	Sum eksterne honorarer	59 600,00	
6860	Kontorrekvisita og datakost	3 000,00	
	Sum kontorkostnader	3 000,00	
7140	Reisekostnad	1 000,00	Km godtgjørelse styre
	Sum reise, diett, bilgodtgj	1 000,00	
	Revisjonskostnader	2 200,00	Jobb mot kontingent
	Revisjonskostnader	2 200,00	
7500	Forsikringspremie	4 200,00	Næringsforsikring Gjensidige
	Sum forsikringer	4 200,00	
7710	Styremøter	6 000,00	Møtekostnader års- og styremøter/leie menighetshus
7780	Inkasso omkostninger	1 000,00	Kostnader ved innkreving Lindorff
	Sum andre kostnader	7 000,00	
	SUM DRIFTSKOSTNADER	307 500,00	
	DRIFTSRESULTAT	88 950,00	
FINANS INNT. OG KOSTNADER			
8050	Renteinntekter	600,00	Renter Totens Sparebank
	Sum finansinntekter	600,00	
	ÅRSRESULTAT	89 550,00	

1302024 dato



Org nr 996 071 839

VEDTEKTER

Følgende vedtekter, revidert siste gang på Råholt skog huseierlags årsmøte 27.02.2020 gjelder som vedtekter for Råholt Skog Huseierlag.

§ 1 LAGSFORM

Råholt Skog huseierlag er en sammenslutning av alle tomteeierne på Råholt Skog boligfelt.

§ 2 FORMÅL

Huseierlaget har som formål å ivareta tomteeiernes felles interesser innad og utad. Heri ligger at huseierne ikke fritt kan foreta installasjoner på hus/eiendom som kan være til sjenanse for naboene uten først å konferere med styret. Laget skal bl a disponere de fellesareal og fellesanlegg som ikke overtas av Eidsvoll kommune og bl a ordne med drift og vedlikehold av fellesanlegg som private veier, lekeplasser, gangveier, parkeringsplasser og evt andre fellesanlegg eller felles oppgaver innen området.

§ 3 MEDLEMSKAP

Alle tomteeiere på Råholt Skog boligfelt er medlemmer i huseierlaget. Medlemskapet er kontraktsforpliktet i tinglyst kjøpekontrakt på eiendommen. Ved salg av eiendom plikter selger å gjøre kjøper kjent med huseierlagets vedtekter. Selger skal også informere styret om eierskiftet,

§ 4 STYRET

Årsmøtet velger personer til følgende verv:

- Styre – bestående av leder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer
 - Leder velges særskilt
 - Styremedlemmer velges slik at 2 medlemmer er på valg hvert år, dette for å sikre kontinuitet
 - Varamedlemmer velges på samme måte slik at det hvert år er 1 eller 2 medlemmer på valg

Styret konstituerer seg selv og velger sekretær og kasserer på første styremøte etter årsmøtet.

- Aktivitetskomité – 4 medlemmer
 - Medlemmene velges slik at 2 personer er på valg hvert år
- Valgkomité – 2 medlemmer
 - Medlemmene velges slik at det hvert år er ett medlem på valg
- Revisor

Alle velges for 2 år

§ 5 STYRETS ARBEID OG VEDTAK

Styret skal forestå driften av huseierlaget, og holde styremøter så ofte som det er nødvendig. Varamedlemmene kan innkalles til alle styremøtene. De har tale- og forslagsrett, men stemmerett bare når de erstatter ordinære styremedlemmer. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og når et forslag får minst 3 stemmer.

§ 6 MEDLEMSKONTINGENT

Størrelsen av den årlige medlemskontingent fastsettes av årsmøtet på grunnlag av framlagt budsjett og vedtas med simpelt flertall. Kontingenten innkreves i februar i det året den gjelder for. Medlemmene gis en frist på 30 dager til å innbetale beløpet. Innbetaling etter fristens utløp medfører en tilleggskontingent på 10 %. Styret kan likevel fravike dette tillegget dersom særlige grunner taler for det.

§ 7 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i huseierlaget er årsmøtet, som holdes minst en gang i året, eller når styret bestemmer det, eller når minst 8 medlemmer krever det. Vedtak på årsmøtet krever simpelt flertall for å bli vedtatt. Forslag som endrer huseiernes opparbeidede rettigheter i fellesareal eller fellesanlegg, eller som vil bety kostnader utover den årlig kontingenten eller forslag om vedtektsendringer, krever $\frac{3}{4}$ flertall av avgitte stemmer i to påfølgende årsmøter. Styret kan i slike saker eventuelt i stedet velge å innkalle til et ekstraordinært årsmøte i forkant av det ordinære årsmøtet. Det skal gå minst 30 dager mellom de to møtene. I slike saker må følgende saksopplysninger alltid framkomme:

- a) Hvilke praktiske følger forslaget får.
- b) Hvilke økonomiske rammer forslaget binder medlemmene til.
- c) Opplysninger om eventuelle nye vedtekter vi blir bundet av

På årsmøtet har de som har part i eiendom, tale- og forslagsrett. Hver eiendom har en stemme. Det kan stemmes ved skriftlig fullmakt, men begrenset til 2 fullmakter pr frammøtte stemmeberettigede.

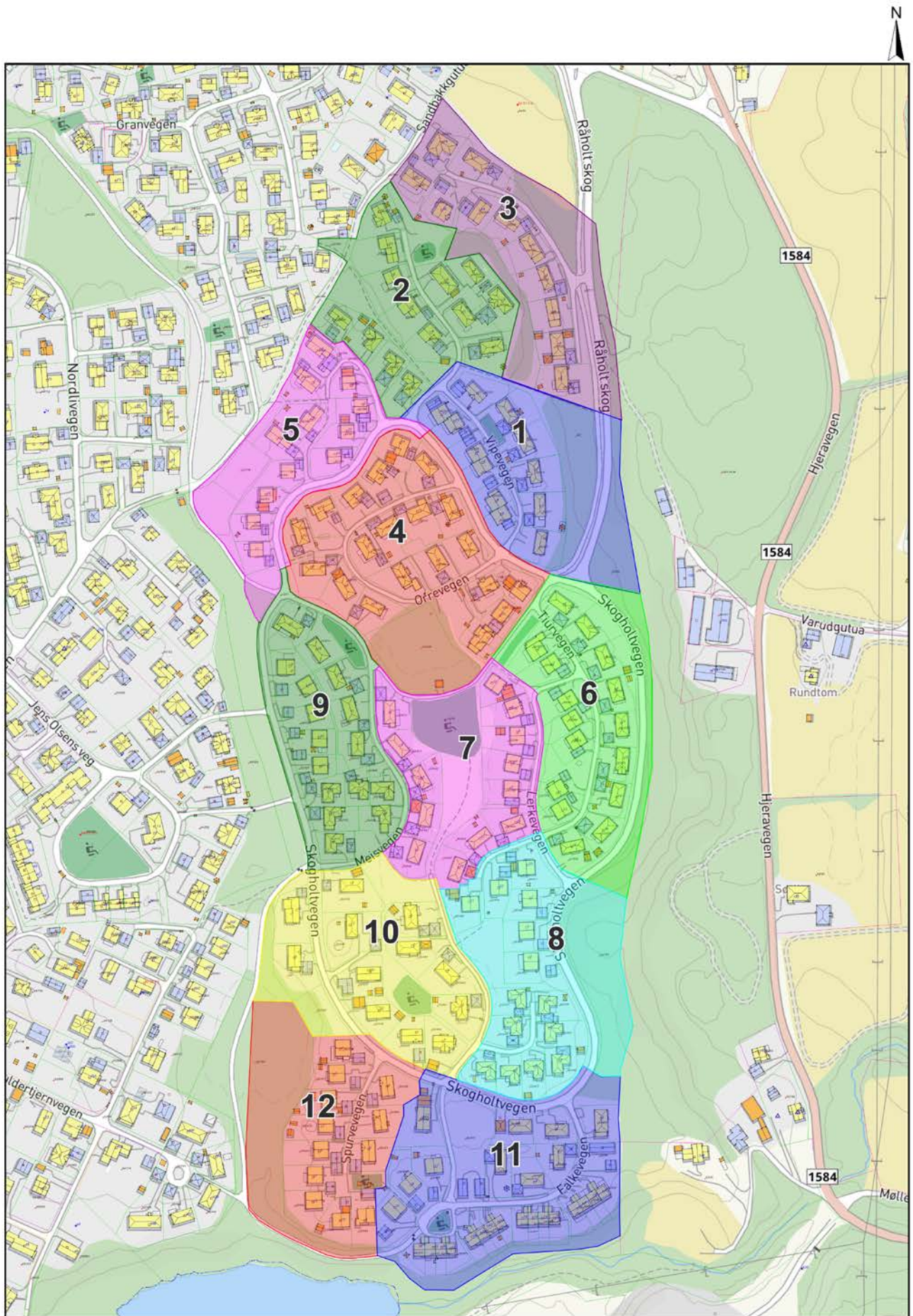
§ 8 FELLESAREAL

Huseierlaget har ikke anledning til å foreta fradeling eller bruksendring av fellesarealet.

Parkeringsplassen ved Orrevegen er en felles parkeringsplass som alle husstander på Råholt skog kan bruke som gjesteparkering for privat/varebiler inntil 3,5 tonn.

§ 9 OPPLØSNING

Huseierlaget kan ikke oppløses uten samtykke fra Eidsvoll kommune og Mathiesen-Eidsvold Værk.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Orrevegen 12
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Lie

Oppdragsnummer:

Telefon: 413 95 630
E-post: stian.lie@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre