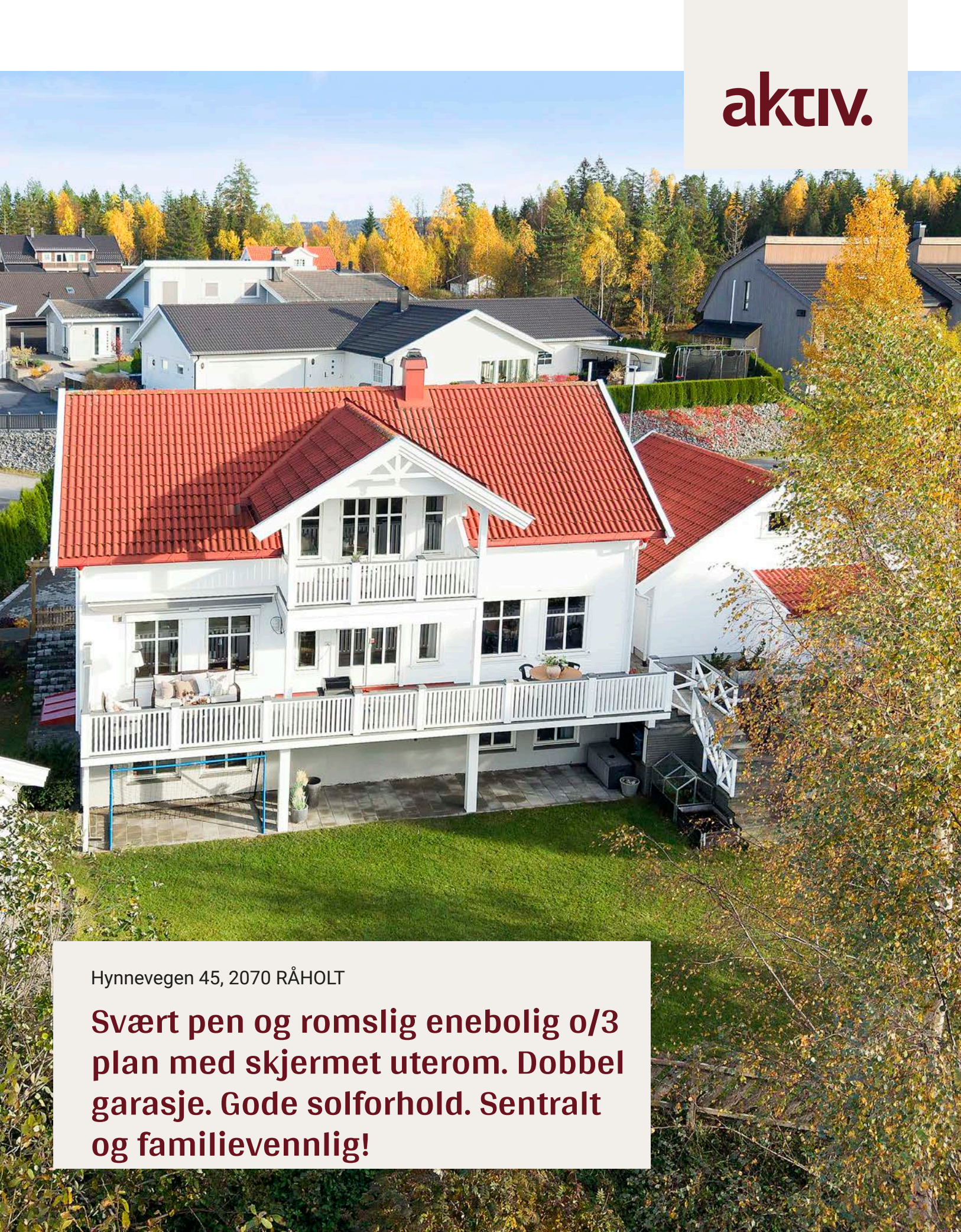




aktiv.

Hynnevegen 45, 2070 RÅHOLT

Svært pen og romslig enebolig o/3 plan med skjermet uterom. Dobbel garasje. Gode solforhold. Sentralt og familievennlig!



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 590 000,-
Omkostn.: Kr 216 100,-
Total ink omk.: Kr 8 806 100,-
Selger: Kristian Nordtømme
Jennie Marie Skjærstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 244/307 kvm
Tomtstr.: 808 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 493
Gnr. 96, bnr. 512
Oppdragsnr.: 1206250178

Velkommen!

Velkommen til Hynnevegen 45!

Dette er en sjelden mulighet i svært attraktivt boområde på Råholt. Her har du skoler og barnehager, buss og tog samt Råholt sentrum i fin avstand fra hjemmet.

Boligen går over tre plan og inneholder hall, toalett, vaskerom, stue og kjøkken i hovedetasjen. 2.etg inneholder stue, bod, bad og tre fine soverom. Utgang til balkong fra stuen. Sokkeletasjen inneholder gang, teknisk bod, bad og to fine hobbyrom som benyttes som soverom i dag.

For øvrig kan eiendommen skilte med:

- Vannbåren oppvarming.
- Steinlagt gårdsplass.
- Pent opparbeidet uterom.
- Frittstående isolert bod som benyttes som treningsrom.
- Fibernet.
- Godt med bodplass.

Området har i tillegg nærhet til marka med gode turmuligheter heler året.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	85
Energiattest	122
Nabolagsprofil	123
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 244 m²

BRA - e: 63 m²

BRA totalt: 307 m²

TBA: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 83 m² Gang med trapp, teknisk rom, bad, bod, innredet rom 1, innredet rom 2 og entré/gang.

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entré/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning og TV-stue.

2. etasje

BRA-i: 73 m² Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Entréterrasse og terrasse.

39 m² Terrasse med overbygg

2. etasje

6 m² Balkong loftsetasjen.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Dobbelt garasje

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 5 m² Utebod

Anneks/uthus.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 16 m² Anneks/uthus.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

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

Målt takhøyde i loftetasje fra 1.04m - 2.38m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.39m.

Målt takhøyde i underetasje 2.43m.

Loftetasjen på garasjen har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

808 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt belagt med belegningsstein i ankomstområde, opparbeidet gressplen med beplantning.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 837 kvm og et oppgitt areal på 808 kvm i målebrev. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Hynnevegen 45.

Boligen ligger svært fint og skjermet til i solrikt område med grense mot friområde. Den ligger øverst i Ladderudåsen i et boligområde bestående av hovedsaklig eneboliger og småhusbebyggelse.

Boligfeltet er godt tilkoblet kollektivtransport, med busstopp i nærheten og enkel tilgang til Eidsvoll Verk stasjon, som er et knutepunkt mellom Gardermoen, Oslo S og Hamar.

Området kan skilte med nærhet til skog og natur med gode muligheter for turer, sykkelture og andre utendørsaktiviteter. Idrettsanlegg, treningssenter og lekeplasser i nærheten.

Selv om boligfeltet ligger i rolige omgivelser, er det likevel enkel tilgang til shopping- og serveringssteder i nærheten. Amfi kjøpesenter ligger kun noen minutter unna. Her finner du lokale butikker og dagligvareforretninger som dekker grunnleggende behov, i tillegg til ulike restauranter og kafeer

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Område kan skilte med godt utvalg barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Fra Hynnevegen 45 er det gode kollektivmuligheter. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 10 minutters gange fra boligen, og tar deg videre til både sentrum og naboområder. Eidsvoll Verk togstasjon ligger kun 6 minutters kjøring unna, med hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen. Oslo lufthavn nås på ca. 15–20 minutter med bil, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for pendlere.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 3 plan, oppført i 2008. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i pusset betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

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

Loftvegger: Malte MDF plater og fliser.

Lofttak/himlinger: Malt trepanel.

Loftgulv: Laminat og fliser.

1.etasje vegger: Malte MDF plater og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.

1.etasje gulv: Laminat og fliser.

Underetasje vegger: Malte plater, malte MDF plater og fliser.

Underetasje tak/himlinger: Malt gips og malte plater.

Underetasje gulv: Laminat, malt betong og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt bad i underetasjen i 2014
- Byttet wc på bad 2 etg. Byttet dusjarmatur selv.
- Byttet avløpspumpe og montert 4G alarmvarsling.
- Bytte til LED spotter stue/gang/kjøkkenbenk, montering av diverse lamper, ny kurs til avløpspumpe, ny kurs til utebod, hagestue, vifter i garasje, byttet utelamper. Ellers mindre løpende oppdrag. Div. arbeider på vannbåren varme systemet 2019. Rognstad VVS fjernet luft/vannpumpe og byttet til Høiax app styrte termostater. Bytte av vask og kran på kjøkken 2022, montering av waterguard.
- El-kontroll for noen år tilbake. Sjekk av lampepunkter og en dimmer sept. 25. Service og kanalrens på balansert ventilasjon og Flexit aggregat sept. 25. Byttet komponenter i motor.

- Lagt opp egen industrikontakt i garasjen.
- Beiset hus og garasje utvendig sommer 2024, med div. vedlikehold av rekkverk. Ny ytterdør 2024 Tak over kjellerdør 2024 Bygget uthus/bod 2024

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Byttet wc på bad 2 etg. Byttet dusjarmatur selv.

Arbeid utført av Comfort Råholt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Stopp på avløpspumpe sommer 2025. Tilbakeslag av vann i sluk i kjeller.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet avløpspumpe og montert 4G alarmvarsling.

Arbeid utført av Oslo Pumpeservice AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Et tilfelle av lekkasje rundt Velux takvindu for mange år siden. Utbedret

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Behandlet av Anticimex, ikke sett siden.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El-kontroll for noen år tilbake. Sjekk av lampepunkter og en dimmer sept. 25. Service og kanalrens på balansert ventilasjon og Flexit aggregat sept. 25. Byttet komponenter i motor

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lagt opp egen industrikontakt i garasjen.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Beiset hus og garasje utvendig sommer 2024, med div. vedlikehold av rekkverk. Ny ytterdør 2024 Tak over kjellerdør 2024 Bygget uthus/bod 2024

Arbeid utført av Respons Håndverk og Service AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Byggemelding utebod sendt kommunen sept 2025. Melding om fasadeendring kjellerdør med tak sendt kommunen sept 2025. Hagestue ikke byggemeldt.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Airthings sensor i kjeller

1 Radonmåling

År 2025

Verdi Sensor måler lave verdier, gjennomsnittlig 10-35 Bq/m3

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tinglyst eierandel av lekeplass tomt.

Innhold

Løftetasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning og TV-stue.

Underetasje: Gang med trapp, teknisk rom, bad, bod, innredet rom 1, innredet rom 2 og entré/gang

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. Det er ingen forhold som har fått Tg3.

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrengtet er skrånet på langsider, på fremsiden av boligen er det noe fall inn mot grunnmur stedvis og tilnærmet flatt på baksiden av boligen. TG2

3.1 Vinduer og ytterdører

Det mangler klipps på nedre del av utenpåliggende klipssprosser og enkelte sprosser er løstsittende på vinduene. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter, karmer og foringer. TG2

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er noe mose stedvis og yttertaket har behov for vask i nær fremtid. TG2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong:

Terrassebordene fremstår med tørrsprekker, terrassebordene har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Entréveranda:

Terrassebordene fremstår med tørrsprekker og slitemerker på overflaten, terrassebordene har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler håndrekker i trappen, det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Terrasse:

Terrassebordene fremstår med tørrsprekker og slitemerker på overflaten, terrassebordene og under terrassen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler håndrekker i trappen, det er ett krav om håndrekker på begge sider i ett trappeløp.

Terrasse med overbygg:

Terrassebordene fremstår med tørrsprekker og slitemerker på overflaten, terrassebordene og under terrassen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler rekkverk og håndrekke på terrassen og i trapp. Det anbefales å få etablert rekkverk på terrassen før videre bruk.

7.1.2 Bad i loftetasje Overflate gulv

Det er bom under 2 stk fliser under badekaret, ellers fremstår gulvfliser i grei stand på befaringsdagen. TG2

7.1.3 Bad i loftetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

7.2.3 Bad i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Men det kan ligge en banemembran under støpt dekke. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Det er enkelte fronter ved oppvaskmaskinen som har skadet (avskallet) laminering.
TG2

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje på 42m² oppført i 2009. Garasjen har saltak tekket med takstein, undertak med su-plater, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Loftsetasje med adkomst via tak/himlingsluke med mulighet for lagring. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU
Det er små setningssprekker i betongdekket og noe avflassing av avrettingsmasse på overflaten av betongdekket.
Det er noe svertesopp på su-plater i undertaket i loftetasjen, det anbefales å etablere veggventiler i gavlvegg.
Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot gårdsplass.
Ellers fremstår garasjen i grei stand.

Utebod på 5m² med adkomst bak garasjen.

Det settes ikke tilstandsgrad på utebod. TGIU

Anneks/uthus på 16m² oppført i 2024. Annekset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter TEK 17 krav. Innervegger med malte plater, tak/himling med malte MDF plater og laminatgulv.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det settes ikke tilstandsgrad på annekset. TGIU

Annekset fremstår i normalt god stand.

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.

Taklamper på kjøkken følger ikke med.

Tv fester følger ikke med.

Det må påregnes bruksmerker i forbindelse med fjerning av disse.

Ting som kan følge med etter nærmere avtale:

- Vaskemaskin/tørketrommel
- Frysenskap i kjellerbod

- Tredemølle i treningsbod
- Akvarium i hall kjeller
- Side-by-side kombiskap med vann/isbitmaskin
- Plantekasser ute

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet. Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

Dobbelgarasje samt biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige.

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 foretatt radonmåling og målinger. Se vedlagt egenerklæringsskjema.

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 av vannbåren varme i gulv i 1.etasje, i underetasjen og på bad i loftetasjen, peisovn på stue i 1.etasje og panelovner på enkelte rom i loftetasjen.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

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 8 590 000

Kommunale avgifter

Kr 34 666

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Oppgitt beløp er årsprognose for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 492 431

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 969 723

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Listen er ikke uttømmende.

Årlig velavgift

Kr 500

Velforening

Tilknyttet velforening med en ca. årlig kostnad på 500 kr.

Gjør oppmerksom på at denne vil kunne variere.

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 96, bruksnummer 493 i Eidsvoll kommune. Gårdsnummer 96, bruksnummer 512 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:

3240/96/493:

15.02.2005 - Dokumentnr: 1766 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:96 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 896209 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:493

01.01.2024 - Dokumentnr: 258650 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:96 Bnr:493

15.02.2005 - Dokumentnr: 1766 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:96 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 896209 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:493

01.01.2024 - Dokumentnr: 258650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:96 Bnr:493

3240/96/512:

15.02.2005 - Dokumentnr: 1766 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:96 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 896209 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:493

01.01.2024 - Dokumentnr: 258650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:96 Bnr:493

15.02.2005 - Dokumentnr: 1766 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:96 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 896209 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:493

01.01.2024 - Dokumentnr: 258650 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:96 Bnr:493

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen datert 18.01.07
Det er gitt tillatelse til oppføring av garasje på eiendommen.
Det er gitt tilatelse til oppføring av frittstående utebod.

Det foreligger godkjent utvidelse av verandaen i 1. etasje. Det er foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.
Hagestuen og garasjebod er ikke omsøkt

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag. I underetasjen er det tegnet inn bod og hobbyrom som i dag er delt opp i flere rom, hvorav deler av bod er bad og teknisk

rom, og deler av hobbyrom er gang/entre.

Boligen er godkjent med 4 soverom. Det fjerde soverommet er tegnet inn i hovedetasjen som i dag er del av stuen. To rom i sokkeletasjen er benyttet som soverom, men er godkjent som hobbyrom på tegninger mottatt av kommunen. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.01.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Privat pumpe tilknyttet offentlig ledning.

Tilkomst fra kommunal veg.

Regulerings- og arealplaner

Delareal 837 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavna_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 023713200

Navn Ladderudåsen/Vestenga vest

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

8 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

214 750 (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))

216 100 (Omkostninger totalt)
232 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
234 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 806 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 822 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 824 800 (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 216 100

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. 44 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- 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

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

Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

Oppdragstaker

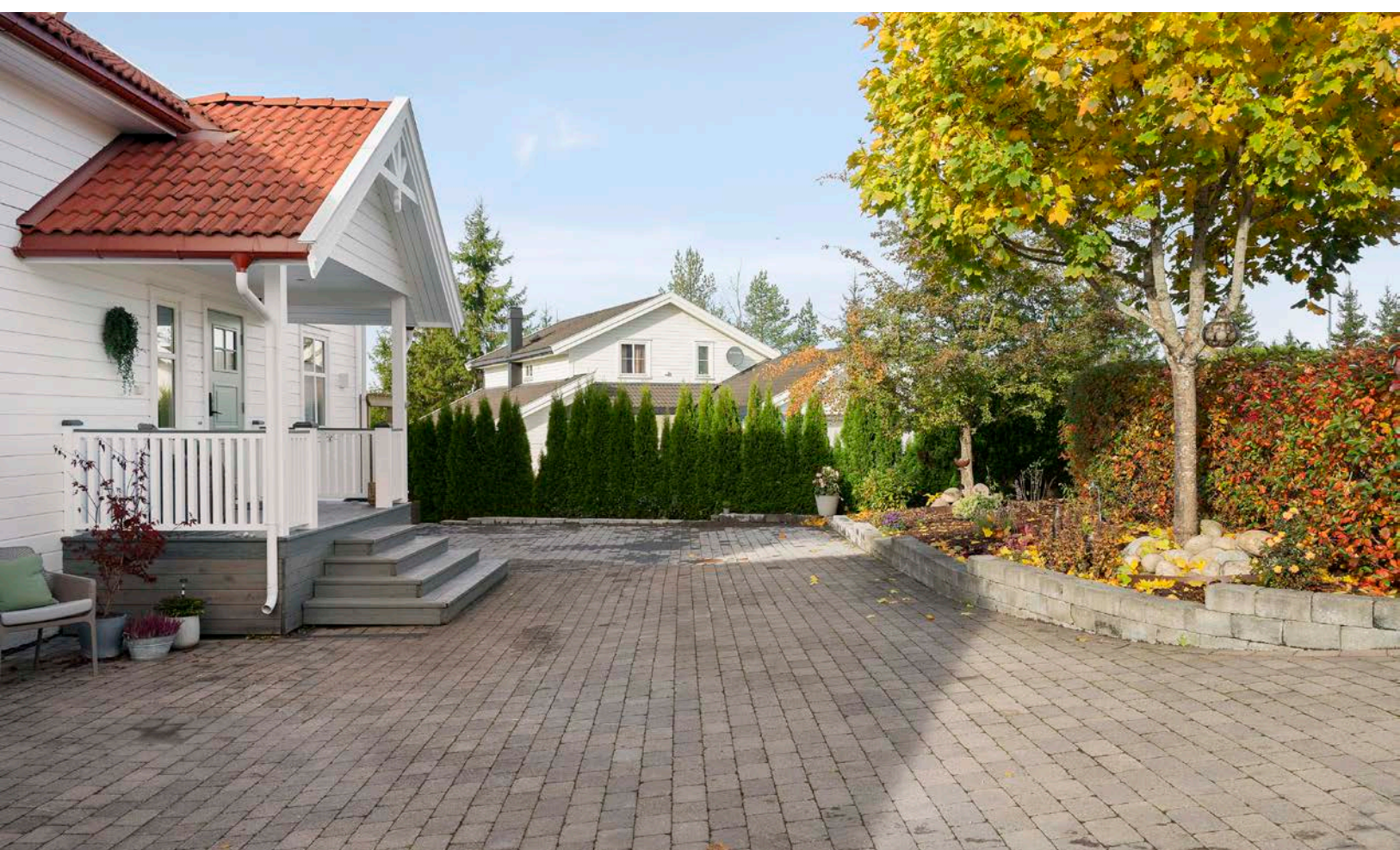
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

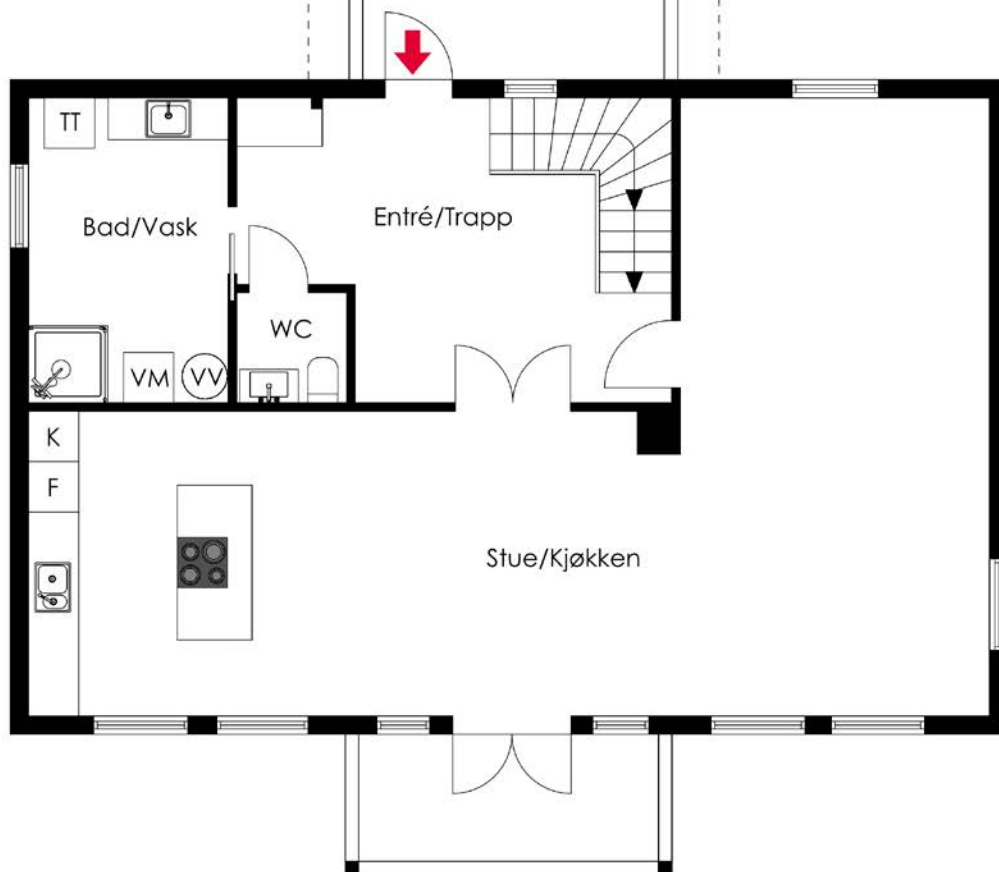
Salgsoppgavedato

10.10.2025









Plan 1. etasje

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.

Produced by DIAKRIT



Plan 1. etasje

3D tegningen er ikke målbar 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.

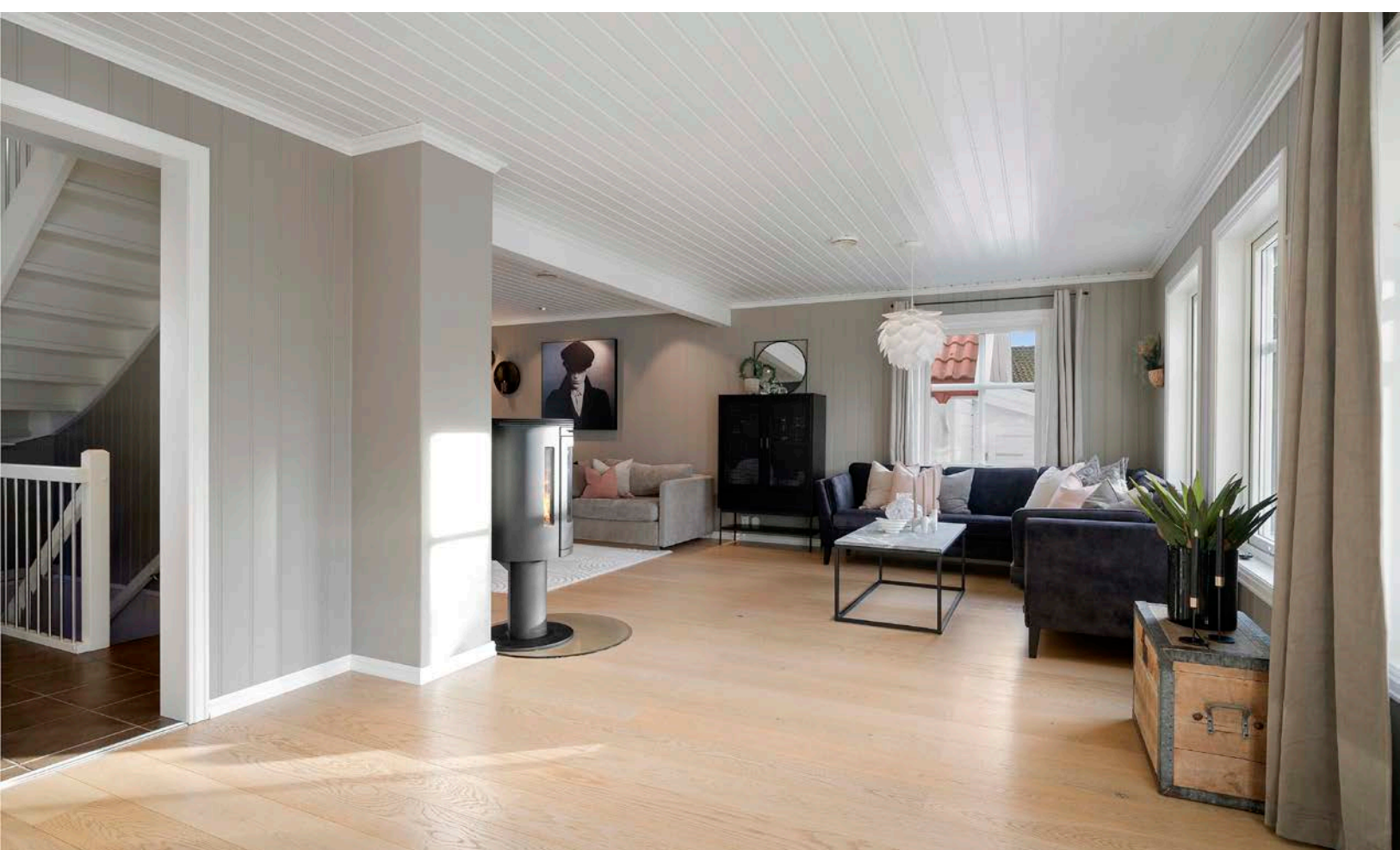
Produced by DIAKRIT



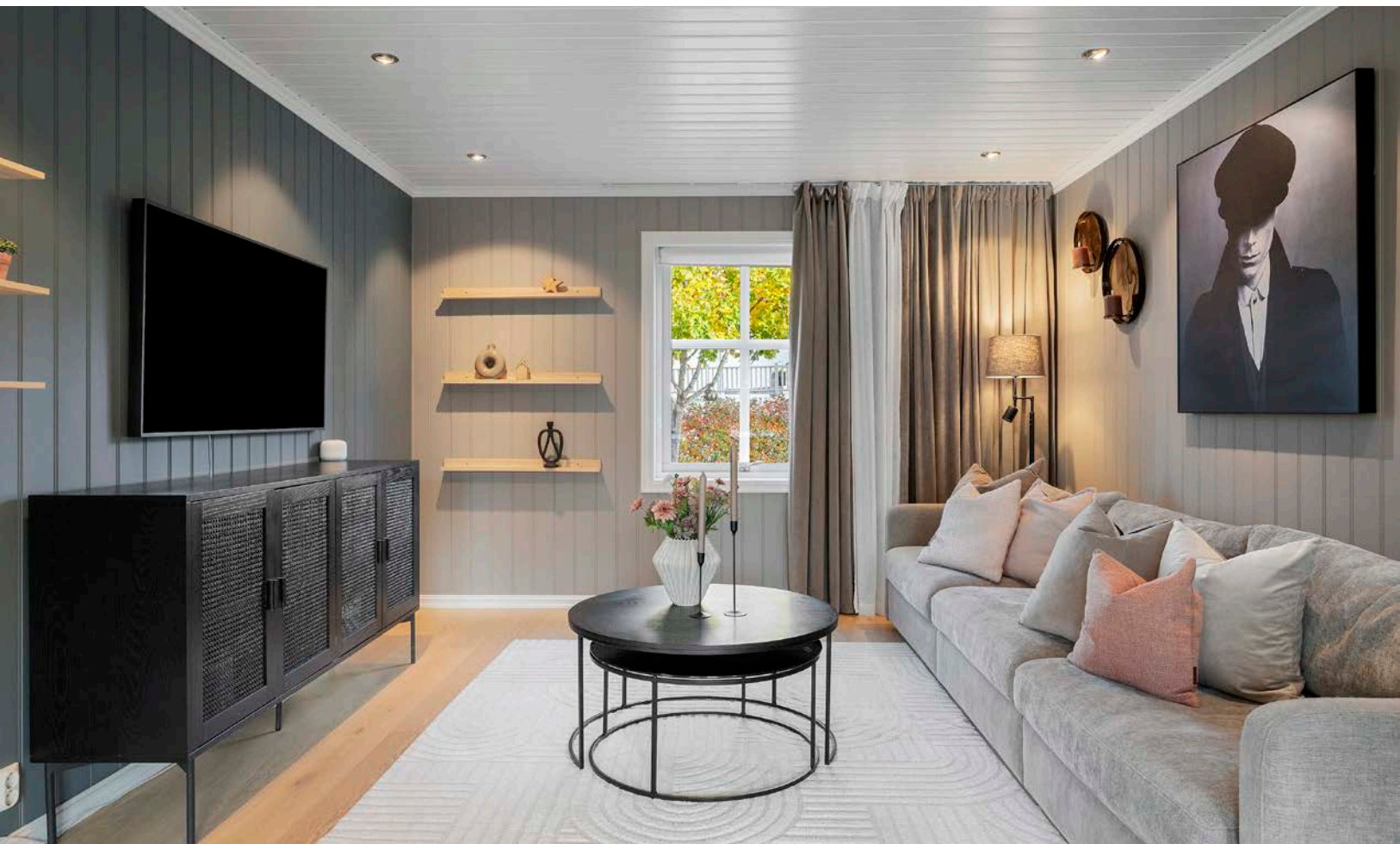








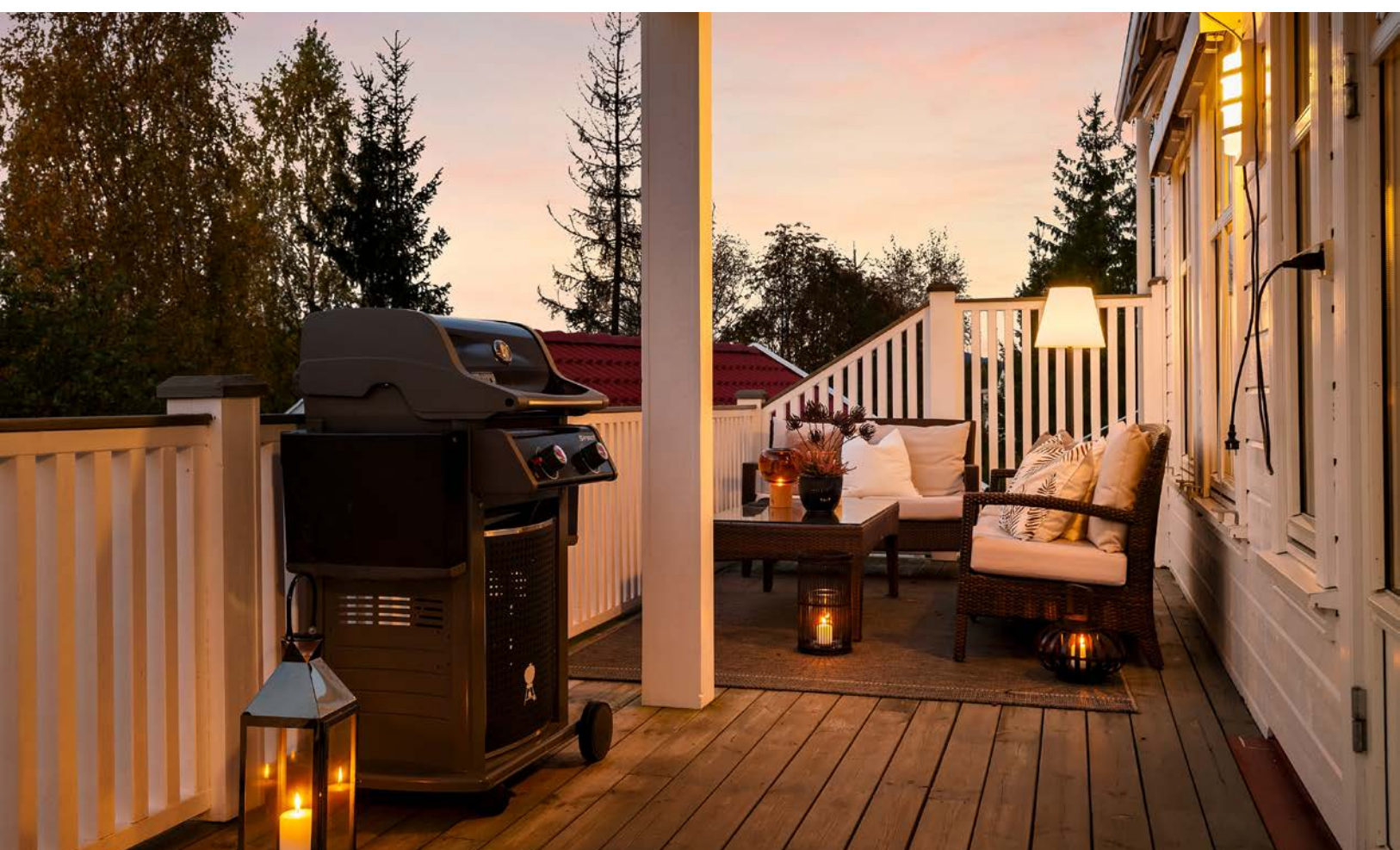


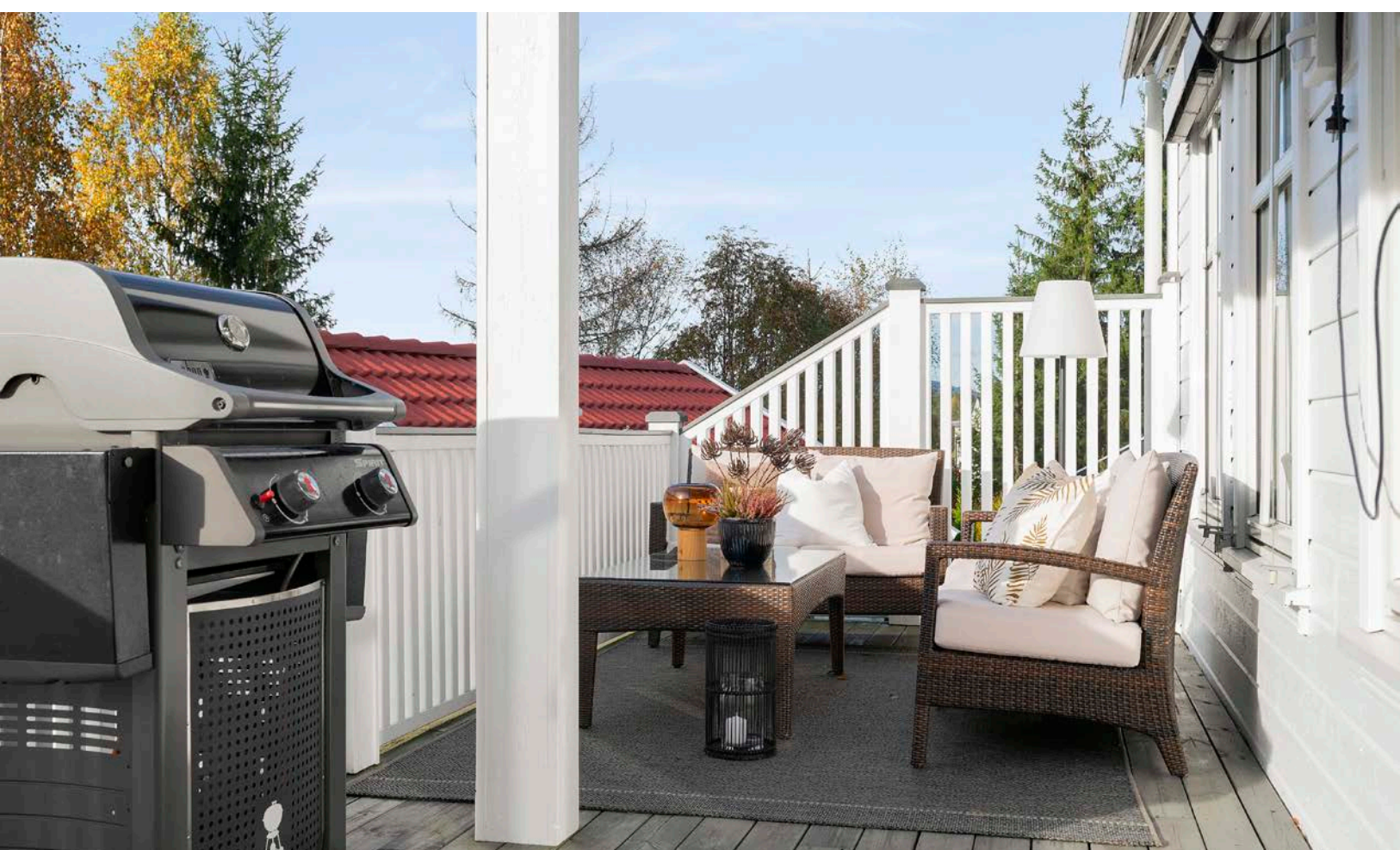








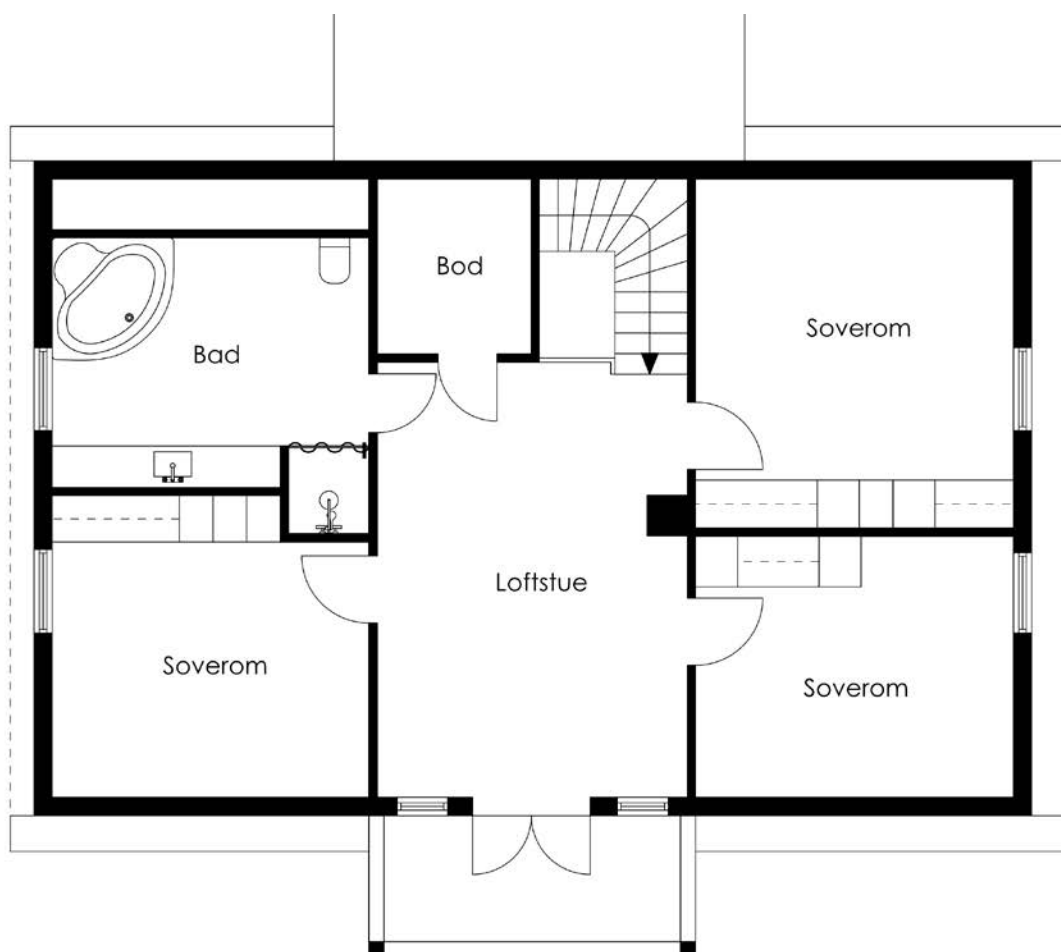






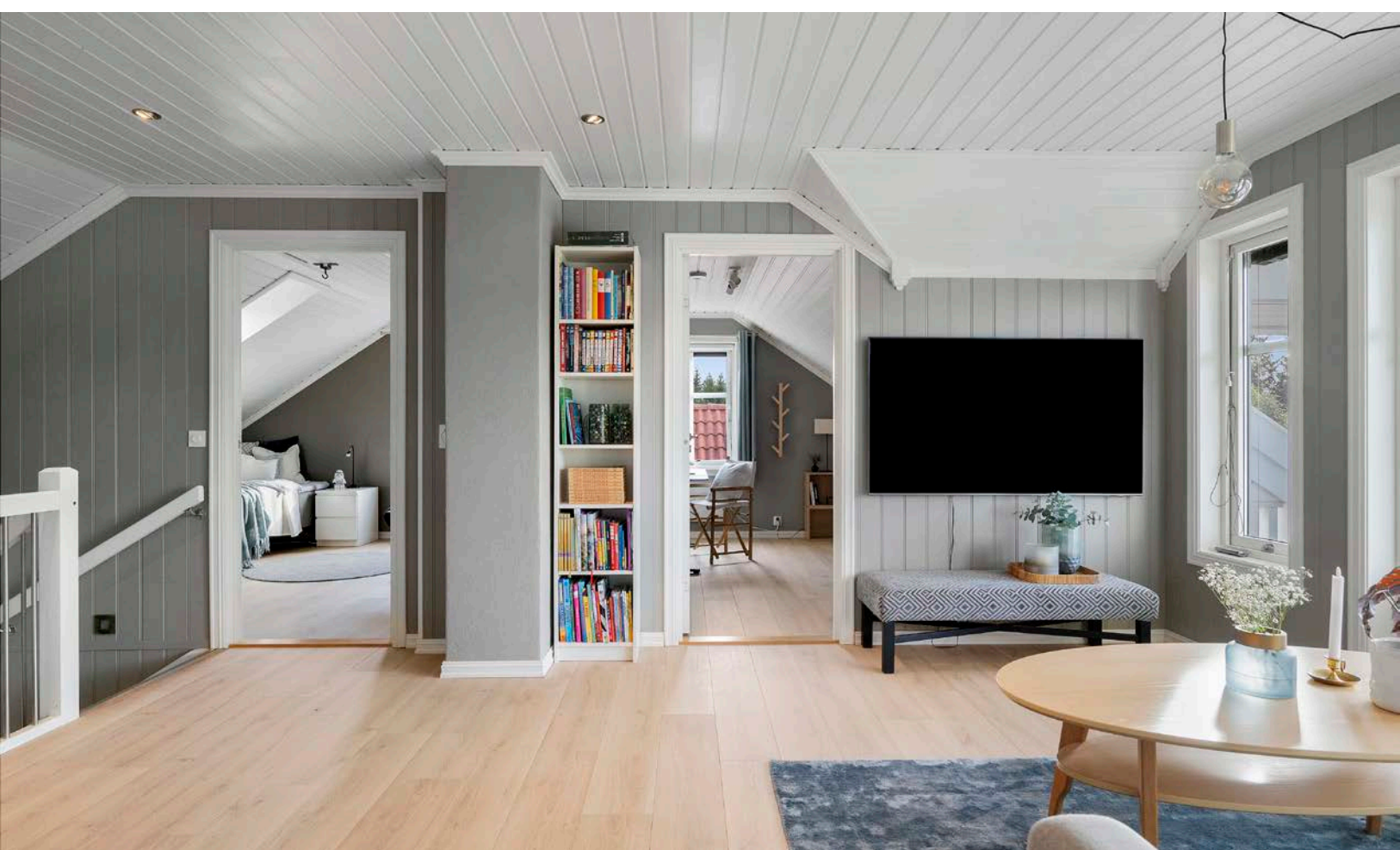
Plan 2. etasje

aktiv.

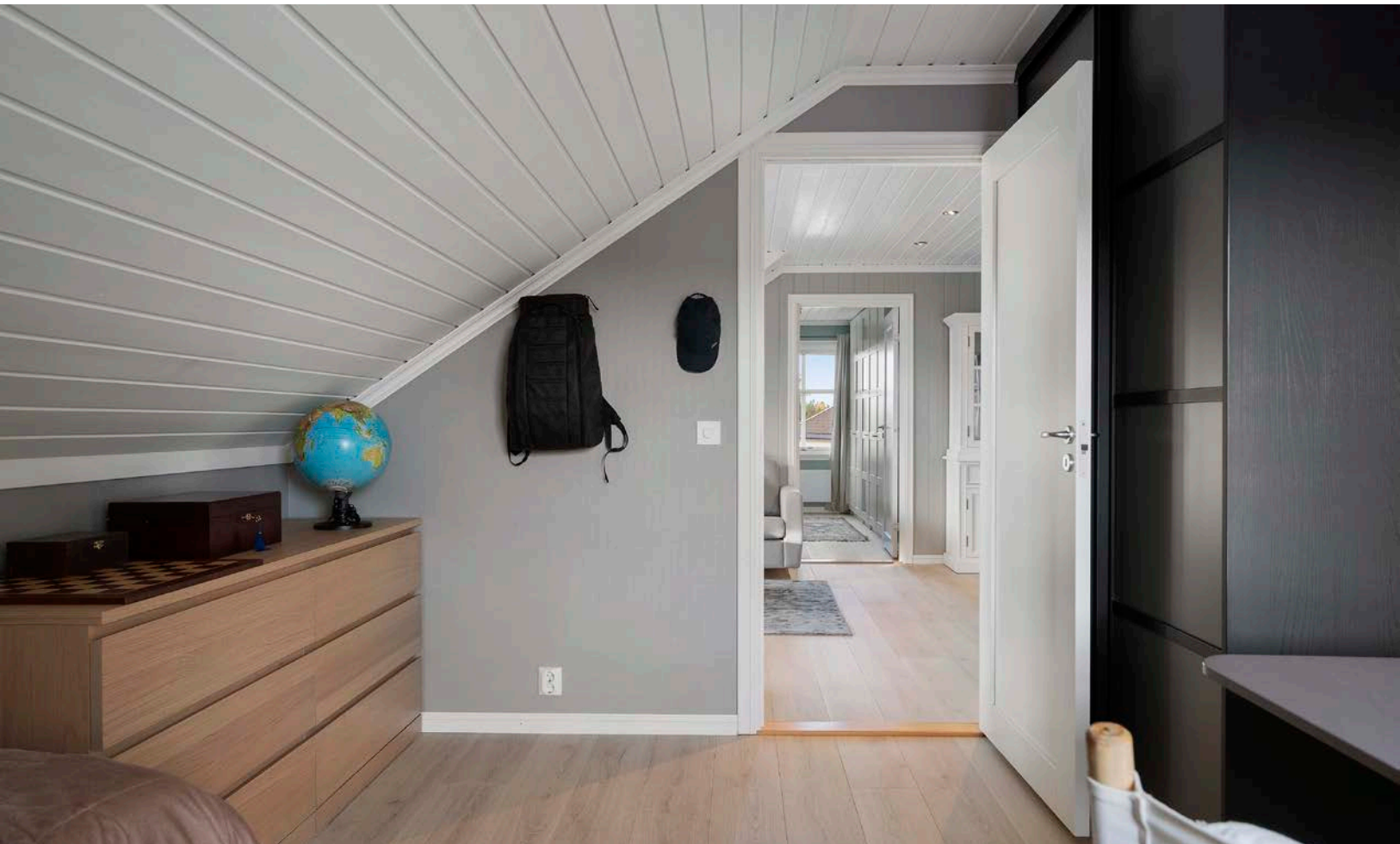


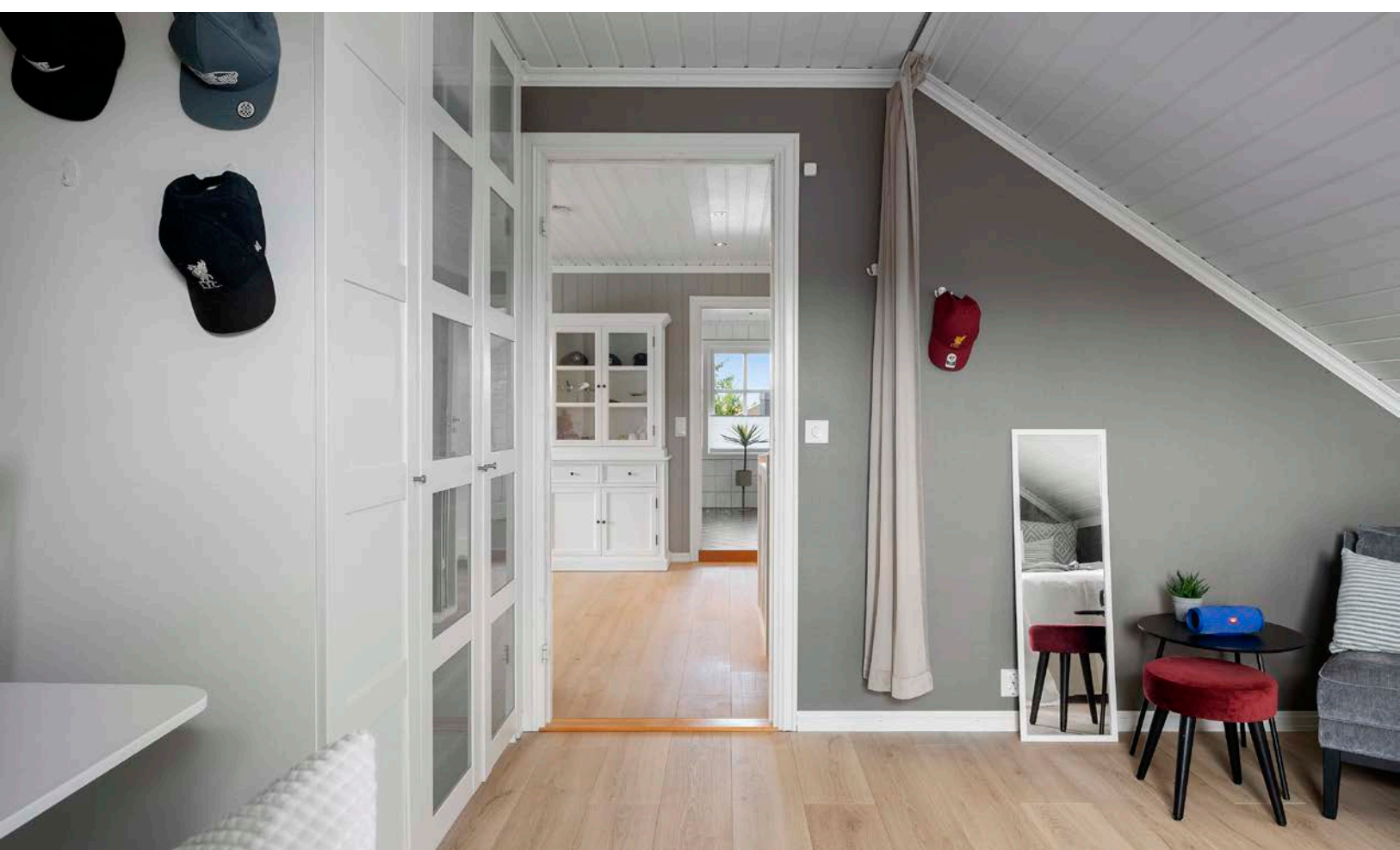
Plan 2. etasje

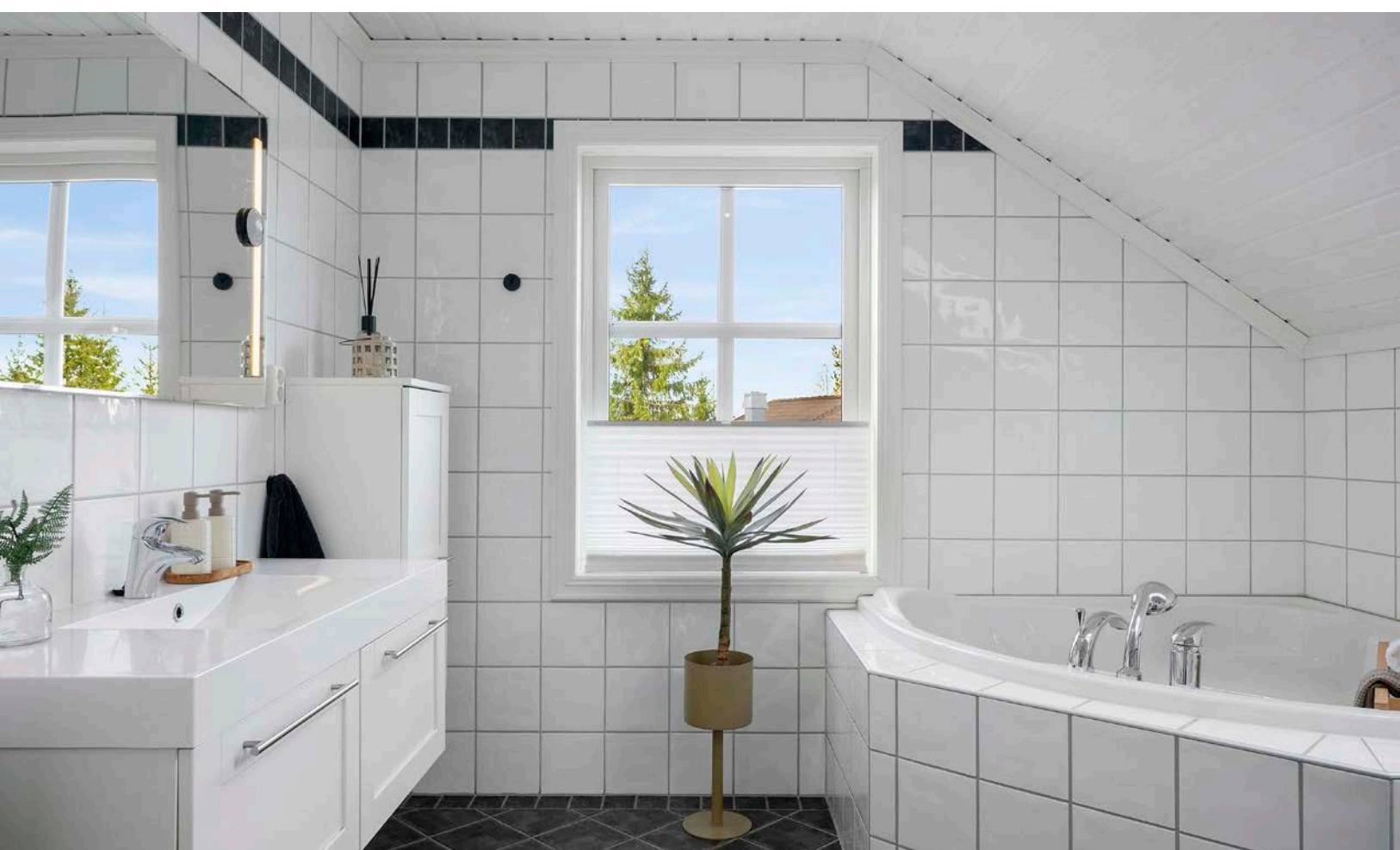
aktiv.



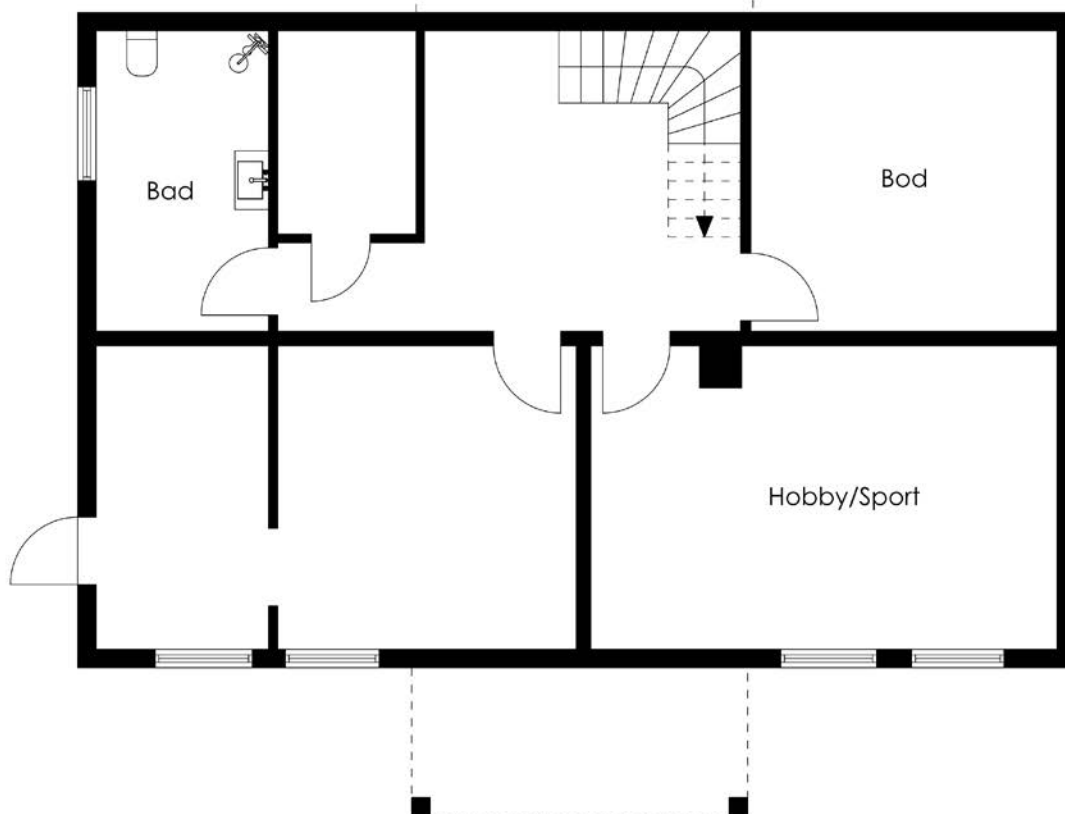












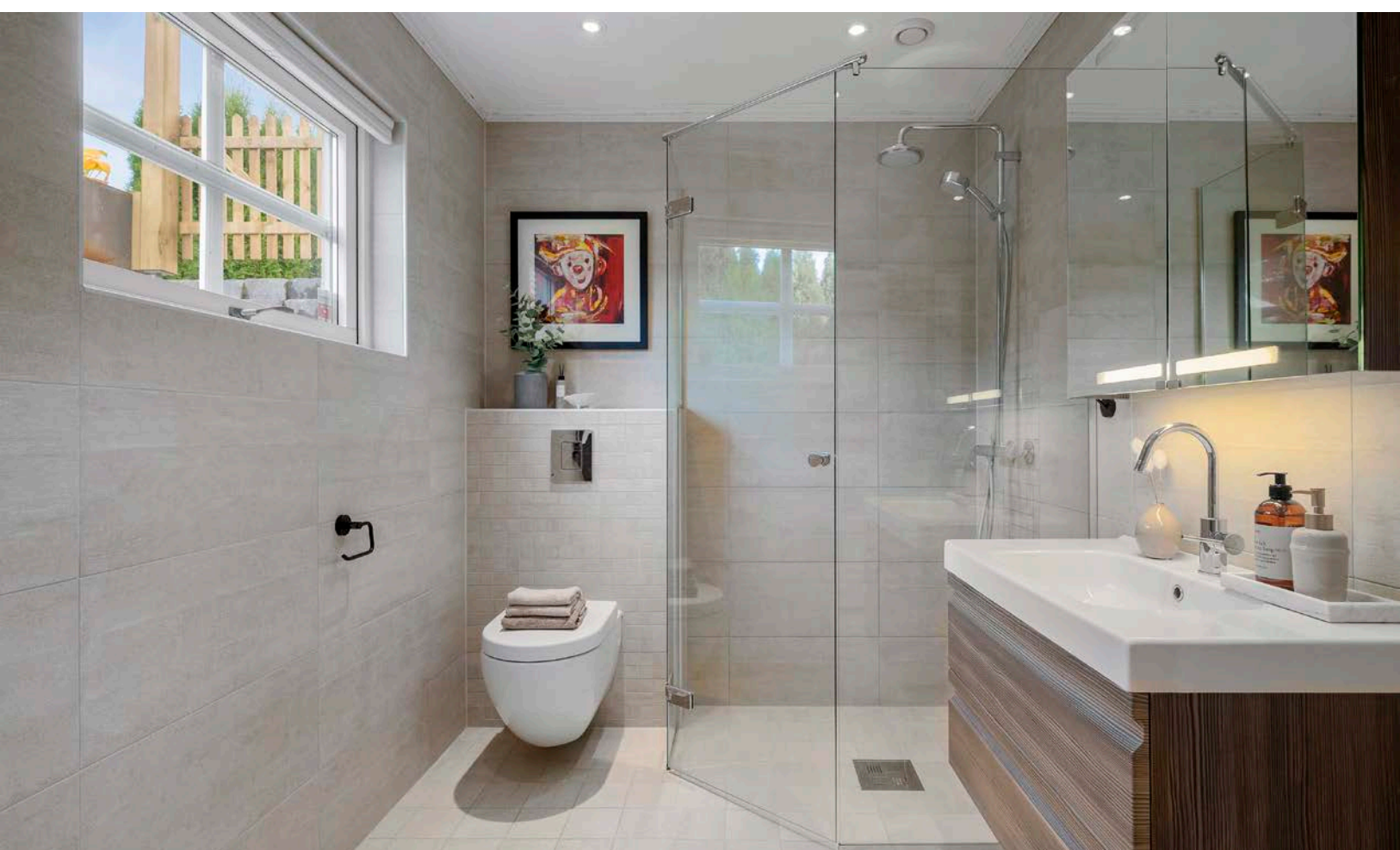
Plan kjeller

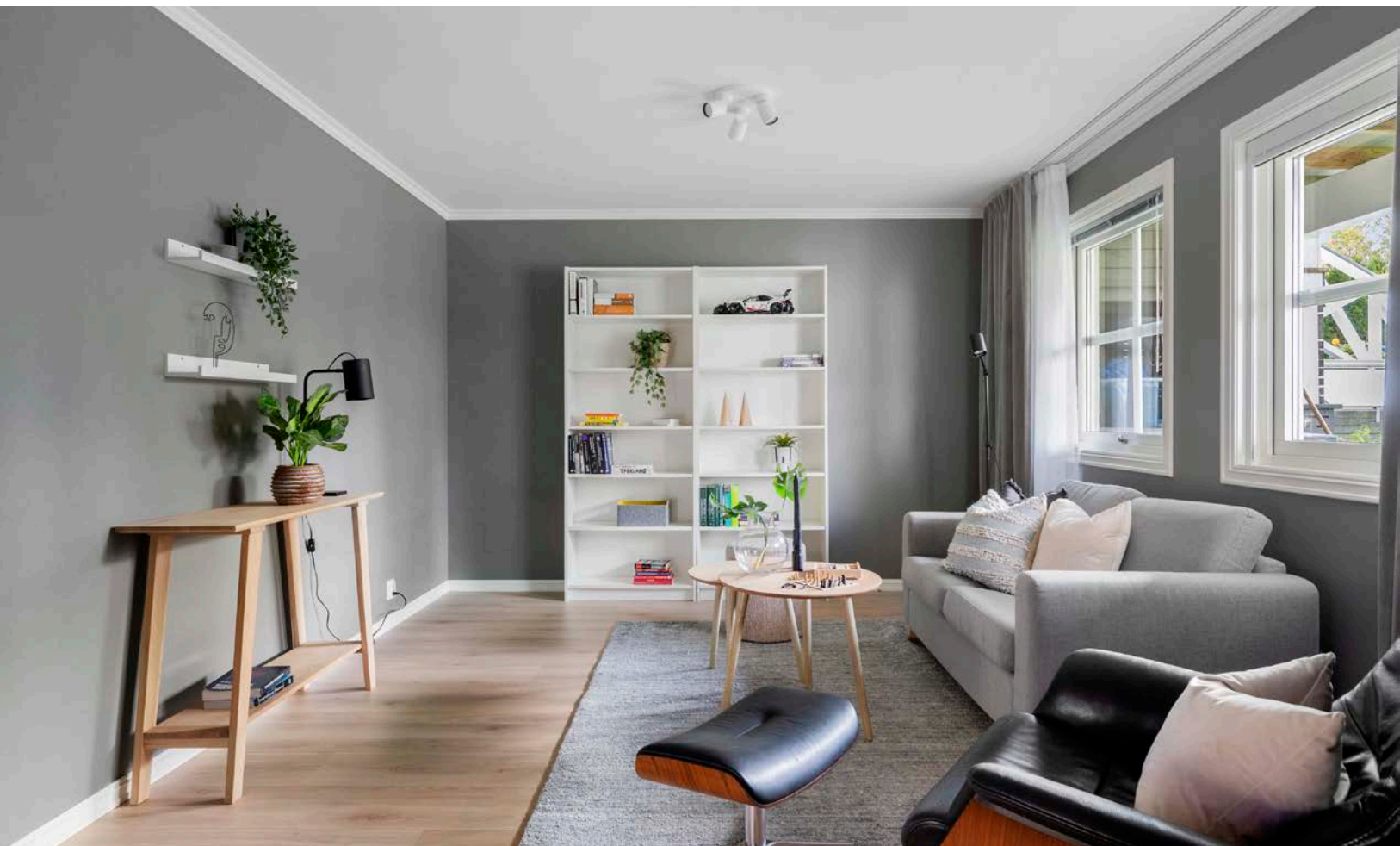
aktiv.

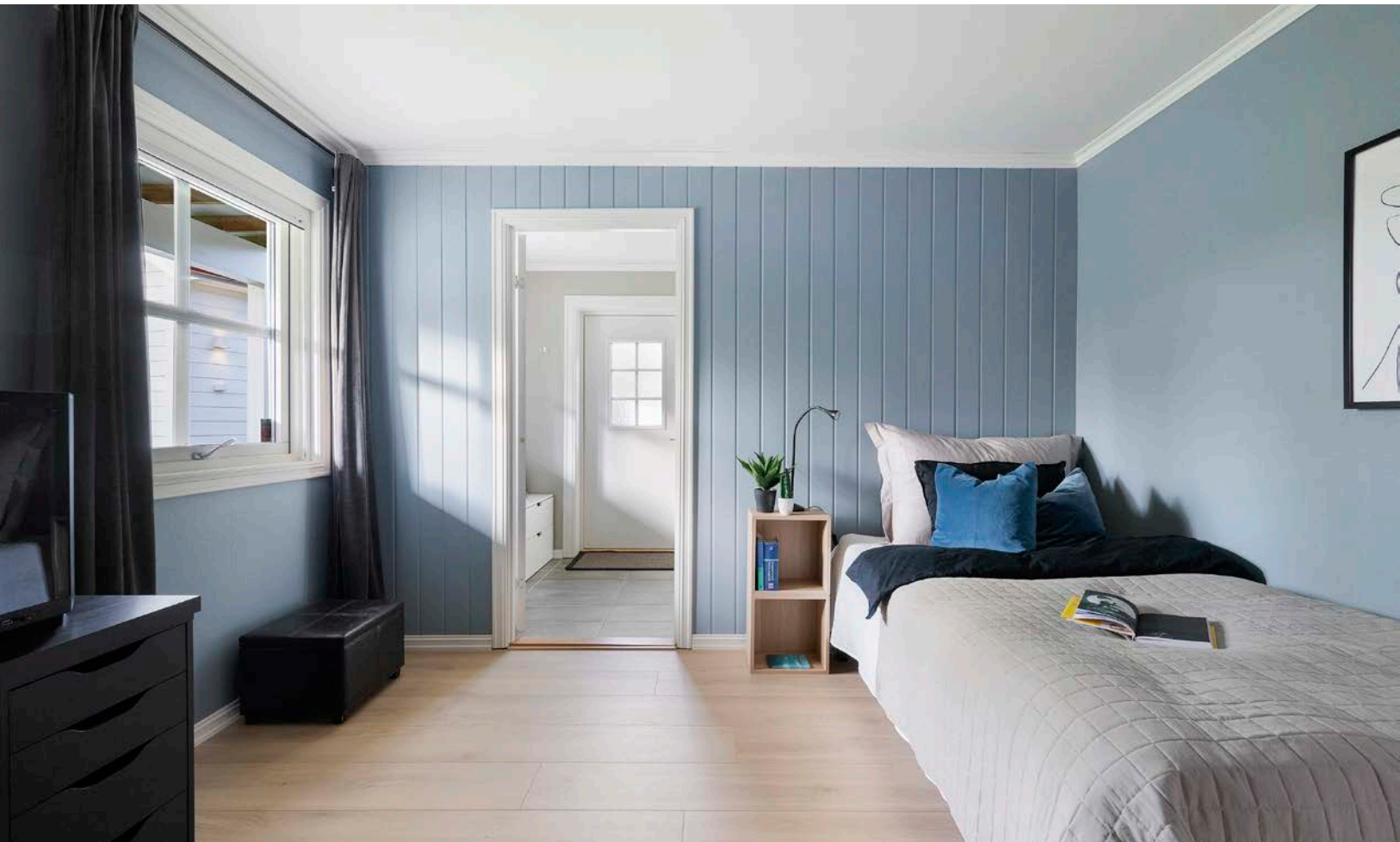


Plan kjeller

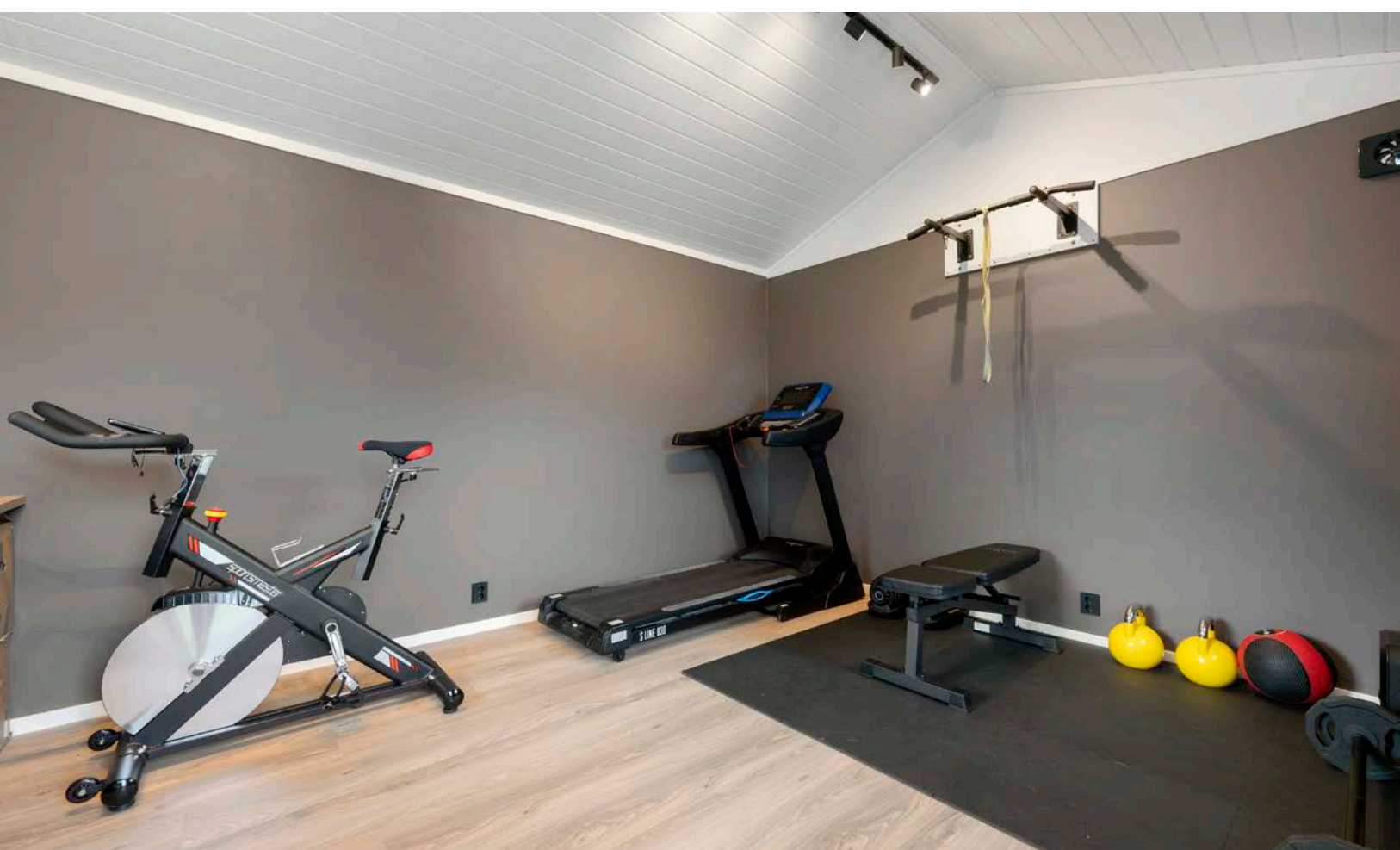
aktiv.

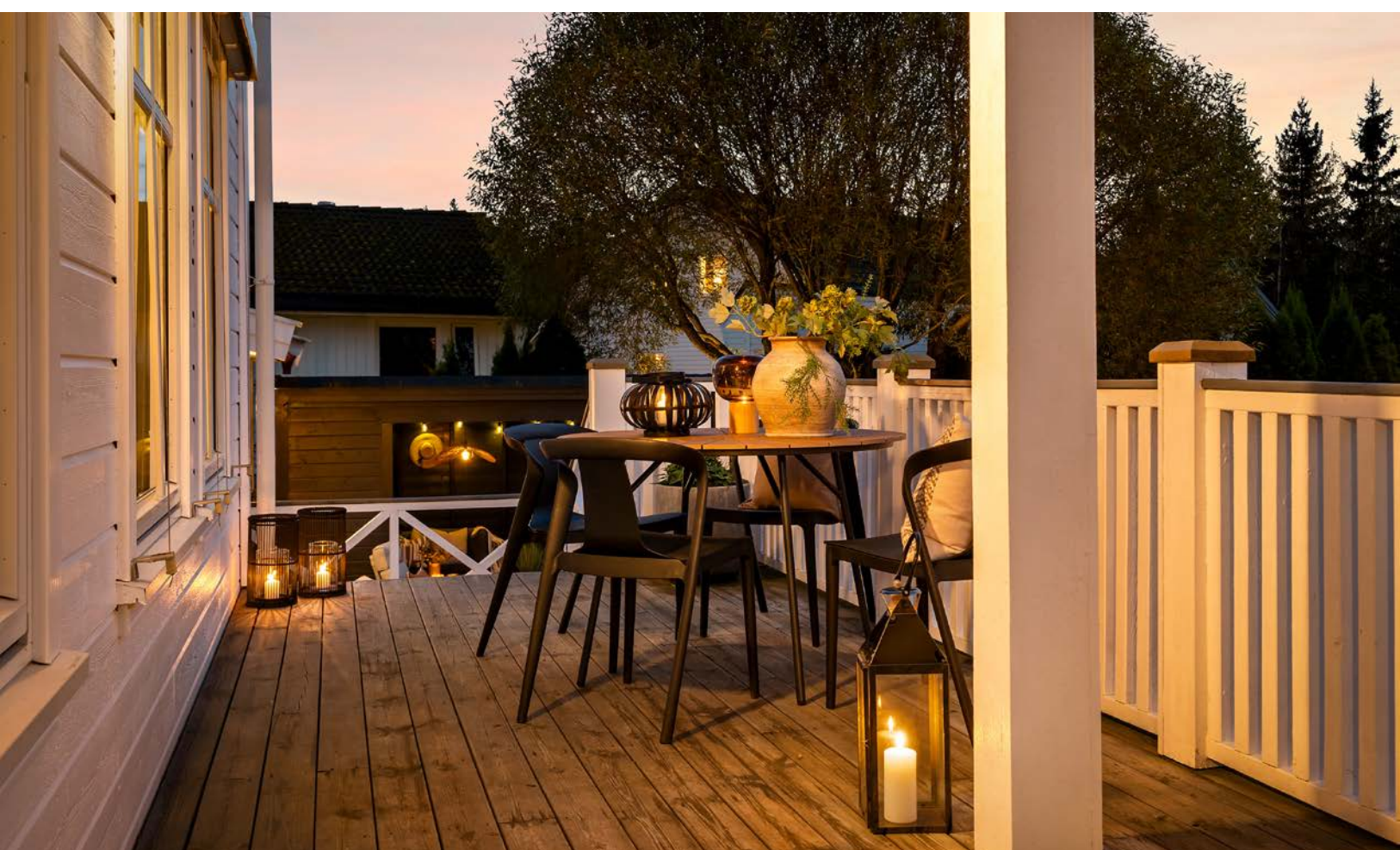




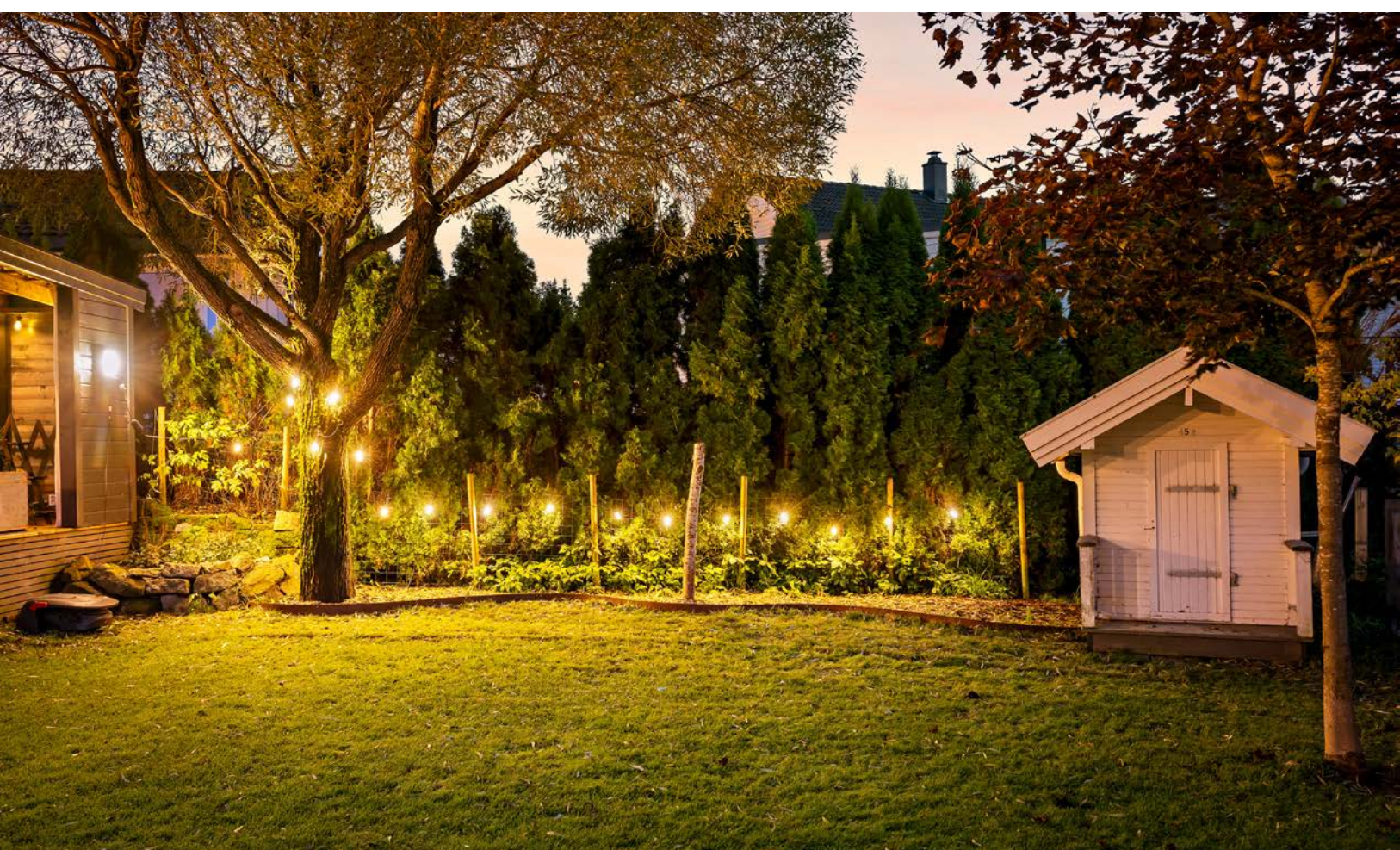










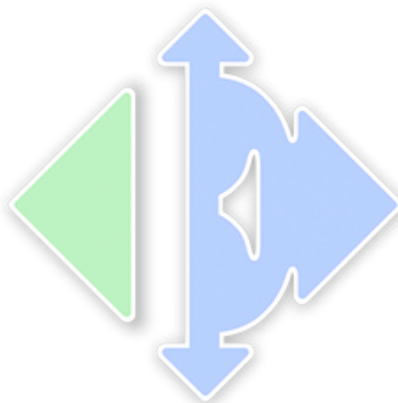






Vedlegg

Enebolig
Hynnevegen 45
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 10/10/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.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:96, Bnr: 493
Hjemmelshaver:	Kristian Nordtømme og Jennie Marie Skjærstad
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	837 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 37 692,42 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2008

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

06.10.2025

Overskyet og 14 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Kristian Nordtømme og Jennie Marie Skjærstad

Tilstede under befaringen:

Kristian Nordtømme og Jennie Marie Skjærstad

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Skrånet tomt belagt med belegningsstein i ankomstområde, opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 3 plan, oppført i 2008. Huset har saltak tekkt med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i sprøytebetong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme i gulv i 1.etasje, i underetasjen og på bad i loftetasjen, peisovn på stue i 1.etasje og panelovner på enkelte rom i loftetasjen.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 06.10.2025
- Egenerklæringsskjema 22.09.2025 og 06.10.2025
- FDV Tarkett banevare membran 07.10.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Megler (kommunale opplysninger) 07.10.2025
- Ferdigattest 25.03.09
- Melding om oppføring av garasje 27.06.2008
- Søknad om tillatelse i ett trinn - Utvidelse av eksisterende veranda 31.05.11
- Kvittring utført av Murer Thomas Vågen AS 24.02.2014, 16.08.2014, 12.09.2014, 31.03.2014 og 30.03.2015
- Pristilbud utført av Murer Thomas Vågen AS 05.11.2013 og 01.01.2014
- Samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS 07.03.2018, 19.02.2019, 28.07.2020 og 18.07.2025
- Dokumentasjon utført av Rognstad VVS AS 08.08.2019

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

Loftvegger: Malte MDF plater og fliser.

Lofttak/himlinger: Malt trepanel.

Loftgulv: Laminat og fliser.

1.etasje vegger: Malte MDF plater og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Malt trepanel.

1.etasje gulv: Laminat og fliser.

Underetasje vegger: Malte plater, malte MDF plater og fliser.

Underetasje tak/himlinger: Malt gips og malte plater.

Underetasje gulv: Laminat, malt betong og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Loftetasje: Loftstue, bod, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, stue og TV-stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder som er å forvente utifra bruk. TG1

Gulv fremstår i grei stand, men det ble avdekket bom under fliser i entré/gang i 1.etasje. TG2

Det mangler silikon mellom terskel og flisegulv på vaskerommet. TG2

Trapp med malte trinn, sidevanger og rekkverk opp til loftetasjen og ned til underetasjen.

Hjemmelshaver opplyser om at trapper skal males før salg. TGIU

Det er noe knirk på enkelte trinn, men ellers fremstår trappen i grei stand.

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 8mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i loftstue på 8mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Nytt bad i underetasjen i 2014
- Byttet wc på bad 2 etg. Byttet dusjarmatur selv.
- Byttet avløpspumpe og montert 4G alarmvarsling.
- Bytte til LED spotter stue/gang/kjøkkenbenk, montering av diverse lamper, ny kurs til avløpspumpe, ny kurs til utebod, hagestue, vifter i garasje, byttet utelamper. Ellers mindre løpende oppdrag. Div. arbeider på vannbåren varme systemet 2019? Rognstad VVS fjernet luft/vann pumpe og byttet til Høiax app styrte termostater. Bytte av vask og kran på kjøkken 2022, montering av waterguard.
- El-kontroll for noen år tilbake. Sjekk av lampepunkter og en dimmer sept. 25. Service og kanalrens på balansert ventilasjon og Flexit aggregat sept. 25. Byttet komponenter i motor.
- Lagt opp egen industrikontakt i garasjen.
- Beiset hus og garasje utvendig sommer 2024, med div. vedlikehold av rekkverk. Ny ytterdør 2024 Tak over kjellerdør 2024 Bygget uthus/bod 2024

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
Loftetasje	73			6		
1.etasje	88			33		
Underetasje	83			39		
SUM BYGNING	244	0	0	78		
SUM BRA	244					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		42				
Utebod		5				
Anneks/uthus		16				
SUM BYGNING	0	63	0			
SUM BRA	63					

BRA-i:

244m².

Loftetasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning og TV-stue.

Underetasje: Gang med trapp, teknisk rom, bad, bod, innredet rom 1, innredet rom 2 og entré/gang.

BRA-e:

63m².

1.etasje: Dobbel garasje.

1.etasje: Utebod.

1.etasje: Anneks/uthus.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 244m².

Loftetasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning og TV-stue.

Underetasje: Gang med trapp, teknisk rom, bad, bod, innredet rom 1, innredet rom 2 og entré/gang.

BRA-e: 63m².

1.etasje: Dobbel garasje.

1.etasje: Utebod.

1.etasje: Anneks/uthus.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 307m².

Loftetasje: Loftstue, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning og TV-stue.

Underetasje: Gang med trapp, teknisk rom, bad, bod, innredet rom 1, innredet rom 2 og entré/gang.

1.etasje: Dobbel garasje.

1.etasje: Utebod.

1.etasje: Anneks/uthus.

TBA: 78m².

Loftetasje: Balkong.

1.etasje: Entréterrasse og terrasse.

Underetasje: Terrasse med overbygg.

P-rom: 222m².

Loftetasje: Loftstue, bad, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, toalettrom, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning og TV-stue.

Underetasje: Gang med trapp, bad, innredet rom 1, innredet rom 2 og entré/gang.

S-rom: 22m².

Loftetasje: Bod.

Underetasje: Teknisk rom og bod.

Målt takhøyde i loftetasje fra 1.04m - 2.38m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.39m.

Målt takhøyde i underetasje 2.43m.

Loftetaschen på garasjen har ikke måleverdig gulvarealer som skyldes lav takhøyde.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

Dersom det ikke er framlagt 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.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje på 42m2 oppført i 2009. Garasjen har saltak tekket med takstein, undertak med su-plater, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Loftetasje med adkomst via tak/himlingsluke med mulighet for lagring.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Det er små setningssprekker i betongdekket og noe avflassing av avrettingsmasse på overflaten av betongdekket.

Det er noe svertesopp på su-plater i undertaket i loftetasjen, det anbefales å etablere veggventiler i gavlvegg.

Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur ut mot gårdsplass.

Ellers fremstår garasjen i grei stand.

Utebod på 5m2 med adkomst bak garasjen.

Det settes ikke tilstandsgrad på utebod. TGIU

Anneks/uthus på 16m2 oppført i 2024. Annekset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter TEK 17 krav. Innervegger med malte plater, tak/himling med malte MDF plater og laminatgulv.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.

Det settes ikke tilstandsgrad på annekset. TGIU

Annekset fremstår i normalt god stand.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av utvendig kledning er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

Oversikten er ikke uttømmende, se utskifting/vedlikehold levetid i beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

10/10/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

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 over marin leire.

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

RADON: Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt målt radon i 2025 og at det gjennomsnittlig var 10-35 Bq/m3.

Grunnmur i sprøytebetong fra 2008 med synlig knotteplast.

Grunnmuren fremstår i normalt god stand. TG1

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er skrånet på langsider, på fremsiden av boligen er det noe fall inn mot grunnmur stedvis og tilnærmet flatt på baksiden av boligen. TG2

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.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens 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 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.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 2008 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring i fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på 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.

Ytterkledningen fremstår i normalt god stand. TG1

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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 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 som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2007/2008.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. Men det mangler klipps på nedre del av utenpåliggende klipssprosser og enkelte sprosser er løstsittende på vinduene. TG2

Det er stedvis små merker på gerikter, karmen og foringer. TG2

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2008 og 2024.

Innvendige mate profilerte dører antatt fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. TG1

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 utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 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.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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



4. Tak

TG 2 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 påvist ventilerings/lufting.

Saltak tekkes med takstein 2008.

Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig i loftetasjen.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Yttertaket fremstår i grei stand, med det er noe mose stedvis og yttertaket har behov for vask i nær fremtid. TG2

Takrenner og nedløp i hvit og rød lakkert stål fra 2008.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbøyninger. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekkes med ru takstein og undertak med su-plater fra 2008.

Befaring ble tatt i fra bakkeplan og innvendig fra loftetasjen.

Da undertaket er en lukket konstruksjon (sperrekonstruksjon) var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men inspeksjon fra loftetasjen fremstår undertaket i grei stand. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen fremstår i grei stand, men det ble ikke fremlagt dokumentasjon på feiling. TGIU

Peisovn på stue i 1. etasje antatt fra byggeår.

Peisovner fremstår i grei stand, men det ble ikke fremlagt dokumentasjon på feiling. TGIU

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.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking av ytterteking er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av huntonit su-plater er ca. 60 år.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryp-.

Kneloft med adkomst vi bod i loftetasjen.

Kneloftet fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 6m2 med adkomst fra loftstue i loftetasjen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 95cm.

Terrassebordene fremstår med tørrsprekker, terrassebordene har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Entréveranda på 6m2, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trekkverk og tretrapp.

Terrassebordene fremstår med tørrsprekker og slitemerker på overflaten, terrassebordene har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler håndrekk i trappen, det er ett krav om håndrekk på begge sider i ett trappeløp.

Terrasse på 27m2 med adkomst via stue i 1.etasje, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, levegg, trekkverk og trekkverk med rekkverkhøyde på 92cm.

Terrassebordene fremstår med tørrsprekker og slitemerker på overflaten, terrassebordene og under terrassen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler håndrekk i trappen, det er ett krav om håndrekk på begge sider i ett trappeløp.

Terrasse på 39m2 hvorav deler av terrassen har ett overbygg, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Terrassebordene fremstår med tørrsprekker og slitemerker på overflaten, terrassebordene og under terrassen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det mangler rekkverk og håndrekk på terrassen og i trapp. Det anbefales å få etablert rekkverk på terrassen før videre bruk.

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 i loftetasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt trepanel.

Bad fra 2008 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- Innfliset badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- Dusjnisje med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri og skyvbar glassdør.
- WC på sokkel.

Veggfliser, tak/himling fremstår i normalt grei stand, det er en flis på hjørne av innfliset badekar med avskaling i flisfugen. TG1

Det er fuktmerker på siden av servantskap og høyskap, hjemmelshaver opplyser om at det skal slippes og males før salg. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



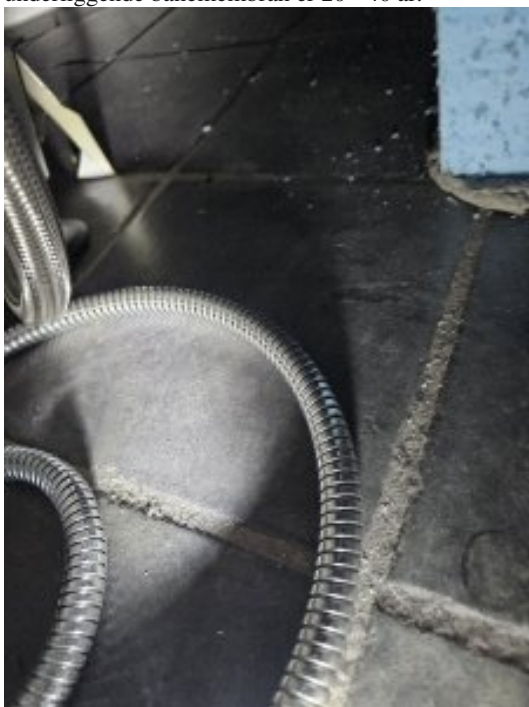
TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
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 membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2008.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det forutsettes at membranen er ført opp til underkant av dørterskel for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt og vanninntrenging.
Det er bom under 2 stk fliser under badekaret, ellers fremstår gulvfliser i grei stand på befaringsdagen. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at utbygger opplyser at det ligger Tarkett banemembran under fliser.

Det ble ikke foretatt hullboring fra tilstøtende rom til badet, da bunnsvill ligger ukledd/åpen i kneloft. Det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



7.2 Bad i underetasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2014 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speilskap med lys.
- WC med innebygd susterne.
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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 membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2014.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

Det mangler silikon mellom terskel og flisegulv.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

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.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Men det kan ligge en banemembran under støpt dekke. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble ikke foretatt hullboring fra tilstøtende rom til badet, men det ble fuktmålt inne i rørskap i gang. Det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill 8.1 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.

Vegger: Malte MDF plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
Tak/himling: Malt trepanel.
Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2008 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.

På befaringsdagen ble det funnet normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales å få montert i nær fremtid. (Ikke ett krav fra oppføringstidspunktet).

Vegger, gulv og tak/himling fremstår i god stand.

Det er enkelte fronter ved oppvaskmaskinen som har skadet (avskallet) laminering. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.



9. Rom under terreng

9.1 Gang, 2 stk bodar, 2 stk innredet rom og entré/gang

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Underetasje vegger: Malte plater, malte MDF plater og fliser.
 Underetasje tak/himlinger: Malt gips og malte plater.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Laminat, malt betong og fliser.

Gulv i underetasjen fremstår i normalt grei stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

TG 1 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.

Det ble boret hull fra gang (under trapp) i yttervegg for å måle fukt i bunnsvill, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill 10.1 vekt-%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Se punkt 1.1 drenering.



10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad i loftetasje, WC med innbygget sisterner på toalettrom i 1.etasje og bad i underetasjen.
- Sluk i teknisk rom, vaskerom og på begge bad.
- Stoppekran plassert på vegg i teknisk bod og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- Utekran. TGIU

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

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

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

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

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

Utsifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting armaturer 10 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert på teknisk rom med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Eneboligen har gulvvarme via vannbåren varme i 1.etasje og underetasjen. Rørroppheng i teknisk rom.

Merknader: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.



TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2008

Eneboligen blir oppvarmet av vannbåren varme i gulv i 1.etasje, i underetasjen og på bad i loftetasjen, peisovn på stue i 1.etasje og panelovner på enkelte rom i loftetasjen.

Se punkt 10.3 for vurdering av vannbåren varme.

Panelovner og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for panelovner er 15 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.

Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2008

Det var sist inspisert i 2025

Det var rengjort i 2025

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilasjonsaggregat plassert i bod i underetasjen.

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.
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 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 elektriske anlegget ble installert i 2008

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 ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i underetasjen.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 22 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Dal Elektriske AS 07.03.2018, 19.02.2019, 28.07.2020 og 18.07.2025.

Hjemmelshaver opplyser om at det ble bytte til LED spotter stue/gang/kjøkkenbenk, montering av diverse lamper, ny kurs til avløpspumpe, ny kurs til utebod, hagestue, vifter i garasje, byttet utelamper. Utført av Dal Elektriske, Bravida og HRS Elektro.

Det er kabler i teknisk rom som ikke er tilstrekkelig festet.

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. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag. I underetasjen er det tegnet inn bod og hobbyrom som i dag er delt opp i flere rom, hvorav deler av bod er bad og teknisk rom, og deler av hobbyrom er gang/entre.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Et tilfelle av lekkasje rundt Velux-takvindu for mange år siden. Utbedret.
- Sensor måler lave verdier, gjennomsnittlig 10-35 Bq/m³
- Tinglyst eierandel av lekeplass tomt.
- Byggemelding utebod sendt kommunen sept 2025. Melding om fasadeendring kjellerdør med tak sendt kommunen sept 2025. Hagestue er ikke byggemeldt.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terreng er skrånet på langsider, på fremsiden av boligen er det noe fall inn mot grunnmur stedvis og tilnærmet flatt på baksiden av boligen. TG2
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det mangler klipp på nedre del av utenpåliggende klippssprosser og enkelte sprosser er løstsittende på vinduene. TG2 Det er stedvis små merker på gerikter, karmen og foringer. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er noe mose stedvis og yttertaket har behov for vask i nær fremtid. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Balkong: Terrassebordene fremstår med tørrsprekker, terrassebordene har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Entréveranda: Terrassebordene fremstår med tørrsprekker og slitemerker på overflaten, terrassebordene har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det mangler håndrekk i trappen, det er ett krav om håndrekk på begge sider i ett trappeløp. Terrasse: Terrassebordene fremstår med tørrsprekker og slitemerker på overflaten, terrassebordene og under terrassen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det mangler håndrekk i trappen, det er ett krav om håndrekk på begge sider i ett trappeløp. Terrasse med overbygg: Terrassebordene fremstår med tørrsprekker og slitemerker på overflaten, terrassebordene og under terrassen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det mangler rekkverk og håndrekk på terrassen og i trapp. Det anbefales å få etablert rekkverk på terrassen før videre bruk.
7.1.2	Bad i loftetasje Overflate gulv
	Det er bom under 2 stk fliser under badekaret, ellers fremstår gulvfliser i grei stand på befaringsdagen. TG2
7.1.3	Bad i loftetasje Membran, tettesjikt og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2
7.2.3	Bad i underetasje Membran, tettesjikt og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2 Men det kan ligge en banemembran under støpt dekke. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er enkelte fronter ved oppvaskmaskinen som har skadet (avskallet) laminering. TG2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250178	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jennie Marie Skjærstad	Kristian Nordtømme
Gateadresse	
Hynnevegen 45	
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	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet wc på bad 2 etg. Byttet dusjarmatur selv.
Arbeid utført av	Comfort Råholt

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

Beskrivelse	Stopp på avløpspumpe sommer 2025. Tilbakeslag av vann i sluk i kjeller.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet avløpspumpe og montert 4G alarmvarsling.
Arbeid utført av	Oslo Pumpeservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse	Et tilfelle av lekkasje rundt Velux takvindu for mange år siden. Utbedret.
-------------	--

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

Beskrivelse	Behandlet av Anticimex, ikke sett siden.
-------------	--

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	Bytte til LED spotter stue/gang/kjøkkenbenk, montering av diverse lamper, ny kurs til avløpspumpe, ny kurs til utebod, hagestue, vifter i garasje, byttet utelamper. Ellers mindre løpende oppdrag. Div. arbeider på vannbåren varme systemet 2019; Rognstad VVS fjernet luft/vann pumpe og byttet til Høiax app styrte termostater. Bytte av vask og kran på kjøkken 2022, montering av waterguard.
Arbeid utført av	Dal Elektriske, Bravida, HRS Elektro, Rognstad VVS, Eidsvoll Rør

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	El-kontroll for noen år tilbake. Sjekk av lampepunkter og en dimmer sept. 25. Service og kanalrens på balansert ventilasjon og Flexit aggregat sept. 25. Byttet komponenter i motor.
-------------	--

Document reference: 1206250178

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Lagt opp egen industrikontakt i garasjen.
- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Beiset hus og garasje utvendig sommer 2024, med div. vedlikehold av rekkverk. Ny ytterdør 2024 Tak over kjellerdør 2024 Bygget uthus/bod 2024

Arbeid utført av

Respons Håndverk og Service AS
- 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
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Byggemelding utebod sendt kommunen sept 2025. Melding om fasadeendring kjellerdør med tak sendt kommunen sept 2025. Hagestue ikke byggemeldt.
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Airthings sensor i kjeller
- 21.1 Radonmåling
År

2025

Verdi

Sensor måler lave verdier, gjennomsnittlig 10-35 Bq/m3
- 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
Beskrivelse

Tinglyst eierandel av lekeplass tomt.

Document reference: 1206250178

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: 1206250178

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 96, Bruksnr 493	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	609 Vestenga
Veiadresse:	Hynnevegen 45, gatenr 10137	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 31	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.02.2005	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	837,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3240/96/493	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3240/96/493	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 19.12.2014 Matrikkelført: 19.12.2014		Avgiver	3240/96/420	-11 361,5
			Berørt	0237/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3240/96/8	0,0
			Berørt	3240/96/9	0,0
			Berørt	3240/96/333	0,0
			Berørt	3240/96/432	0,0
			Berørt	3240/96/433	0,0
			Berørt	3240/96/447	0,0
			Berørt	3240/96/448	0,0
			Berørt	3240/96/482	0,0
			Berørt	3240/96/491	0,0
			Berørt	3240/96/493	0,0
			Berørt	3240/96/518	0,0
			Berørt	3240/96/525	0,0
			Berørt	3240/96/526	0,0
			Berørt	3240/96/527	0,0
			Berørt	3240/96/528	0,0
			Berørt	3240/96/529	0,0
			Berørt	3240/96/532	0,0
			Berørt	3240/96/533	0,0
			Berørt	3240/96/536	0,0
			Berørt	3240/96/537	0,0
			Berørt	3240/96/538	0,0
			Berørt	3240/96/539	0,0
			Berørt	3240/96/540	0,0
			Berørt	3240/96/541	0,0
			Berørt	3240/96/542	0,0
			Berørt	3240/96/543	0,0
			Berørt	3240/96/544	0,0
			Berørt	3240/96/545	0,0
			Berørt	3240/96/546	0,0
			Berørt	3240/96/547	0,0
			Berørt	3240/96/548	0,0
			Berørt	3240/96/549	0,0
			Berørt	3240/96/550	0,0
			Berørt	3240/96/551	0,0
			Berørt	3240/96/552	0,0
			Berørt	3240/96/553	0,0
			Berørt	3240/96/554	0,0
			Berørt	3240/96/555	0,0
			Berørt	3240/96/555/0/1	0,0
			Berørt	3240/96/555/0/2	0,0
			Berørt	3240/96/556	0,0
			Berørt	3240/96/556/0/1	0,0
			Berørt	3240/96/556/0/2	0,0
			Berørt	3240/96/557	0,0
			Berørt	3240/96/557/0/1	0,0
			Berørt	3240/96/557/0/2	0,0
			Berørt	3240/96/558	0,0
			Berørt	3240/96/558/0/1	0,0
			Berørt	3240/96/558/0/2	0,0
			Berørt	3240/96/559	0,0
			Berørt	3240/96/560	0,0
			Berørt	3240/96/590	0,0
			Berørt	3240/96/599	0,0
			Berørt	3240/96/600	0,0
			Berørt	3240/96/602	0,0
			Berørt	3240/96/603	0,0
			Mottaker	3240/96/613	11 361,5

Oppmålingsforretning	Forretning:	29.08.2012	Avgiver	3240/96/492	-331,5
	Matrikkelført:	12.09.2012	Berørt	3240/96/8	0,0
			Berørt	3240/96/420	0,0
			Berørt	3240/96/491	0,0
			Berørt	3240/96/493	0,0
			Berørt	3240/96/494	0,0
			Mottaker	3240/96/603	331,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.08.2012	Avgiver	3240/96/494	-88,1
	Matrikkelført:	12.09.2012	Berørt	3240/96/420	0,0
			Berørt	3240/96/491	0,0
			Berørt	3240/96/492	0,0
			Berørt	3240/96/493	0,0
			Berørt	3240/96/603	0,0
			Mottaker	3240/96/602	88,1
Seksjonering	Forretning:	28.08.2012	Avgiver	3240/96/494	-597,1
	Matrikkelført:	16.10.2012	Berørt	3240/96/492	0,0
			Berørt	3240/96/493	0,0
			Berørt	3240/96/521	0,0
			Berørt	3240/96/602	0,0
			Mottaker	3240/96/494/0/1	240,6
			Mottaker	3240/96/494/0/2	356,6
Feilretting	Forretning:	20.01.2009	Berørt	3240/96/420	0,0
	Matrikkelført:	20.01.2009	Berørt	3240/96/491	0,0
			Berørt	3240/96/492	0,0
			Berørt	3240/96/493	0,0
			Berørt	3240/96/494	0,0
			Berørt	3240/96/538	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.02.2005	Avgiver	3240/96/8	-808,4
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/96/493	808,4

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hynnevegen 45	Bolig	246,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	108,0	Rammetillatelse:	18.01.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	246,0	Igangset.till.:	18.01.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	26.03.2009
Oppvarming:		BRA totalt:	246,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300225274			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			87,0		87,0				
H01	1		88,0		88,0				
H02			71,0		71,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.06.2008
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23170604			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

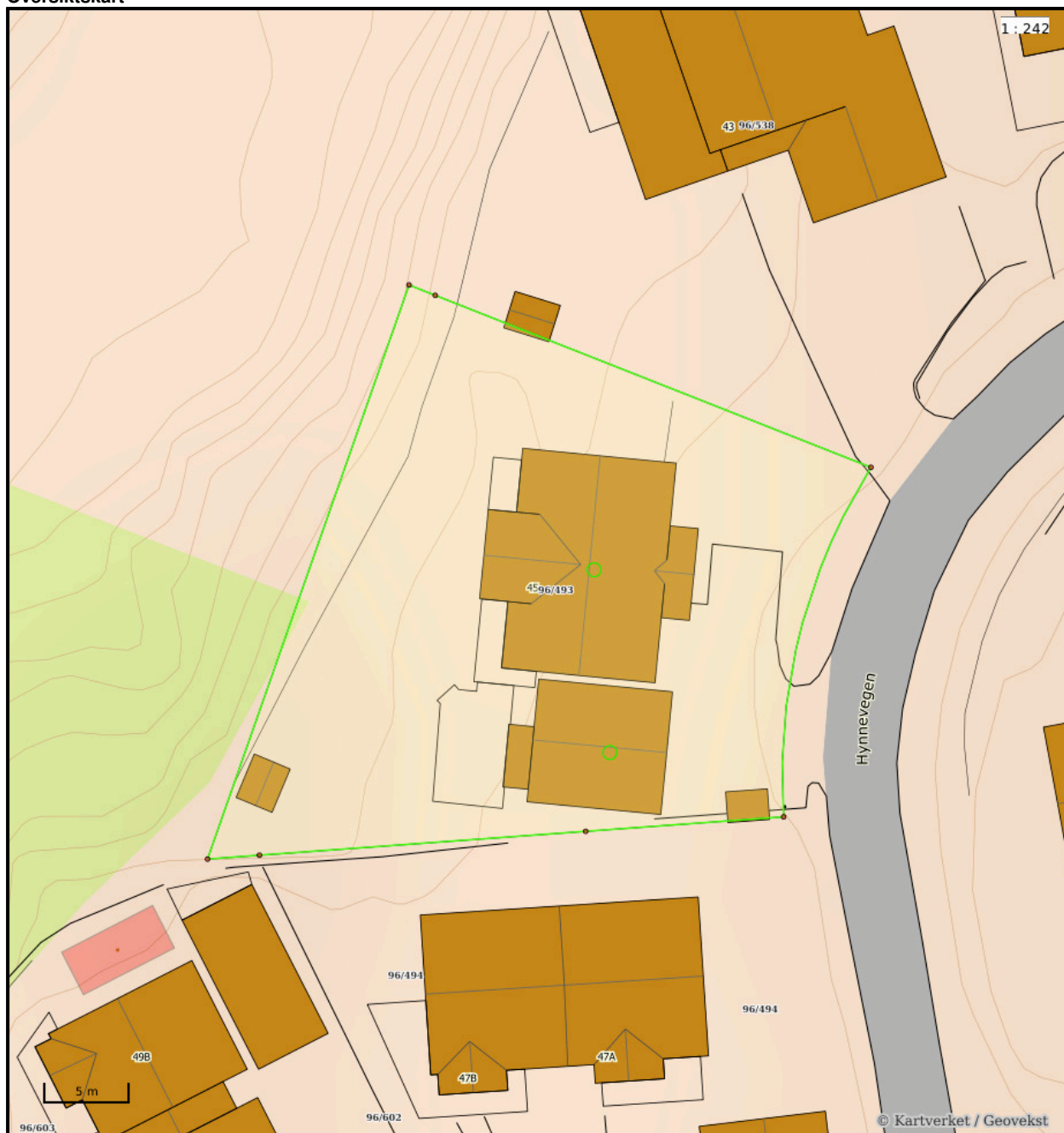
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Aas Vidar

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 |

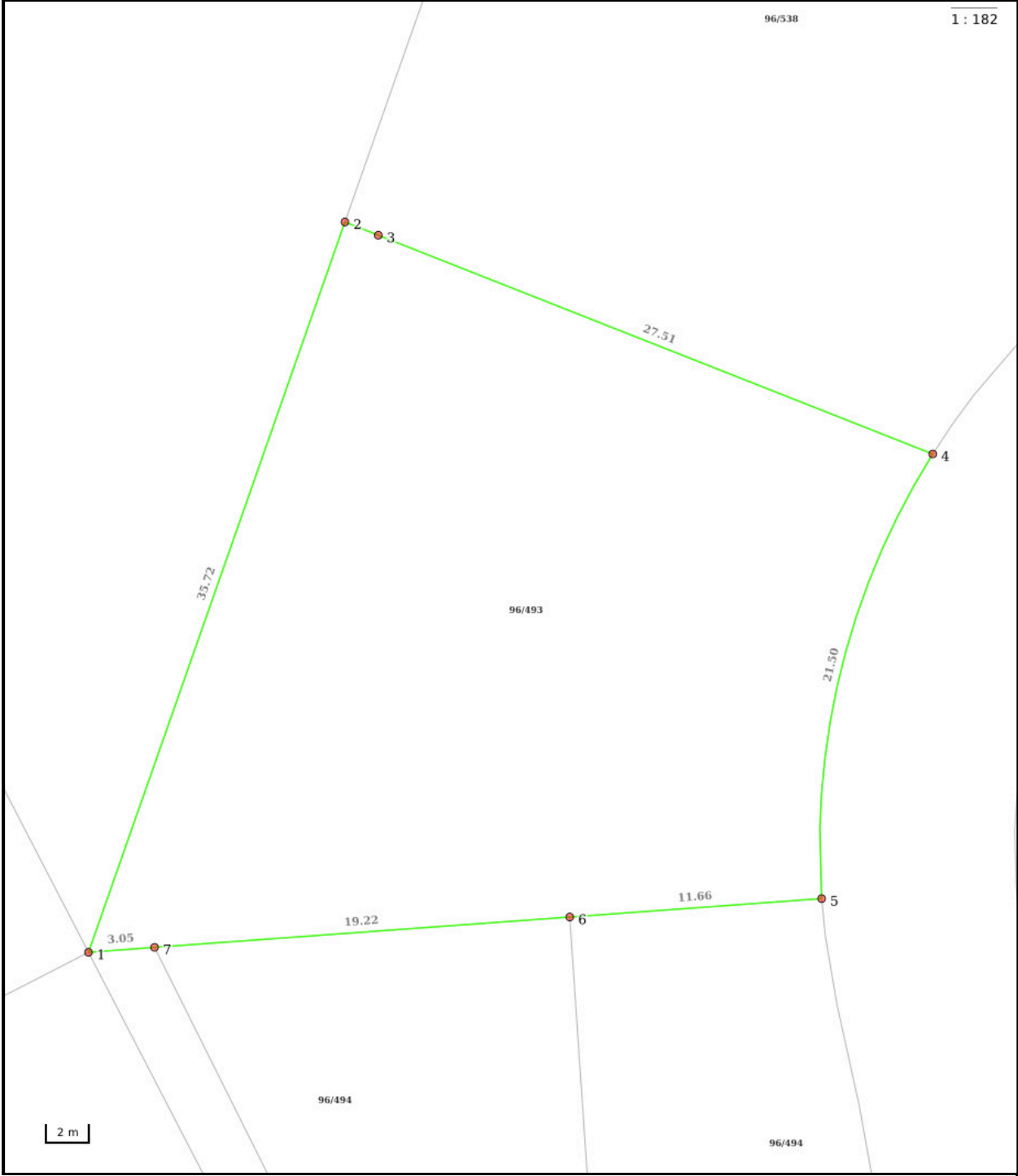
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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 | 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> |

Areal og koordinater**Areal:** 837,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 683 333,63	620 182,04	35,72m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 683 368,27	620 190,76	1,66m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 683 367,80	620 192,35	27,51m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 683 360,07	620 218,75	21,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9	-33,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 683 339,17	620 215,51	11,66m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 683 337,27	620 204,01	19,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 683 334,13	620 185,05	3,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	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.

MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr. 02/2354		
Målebrev nr. 9582		
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

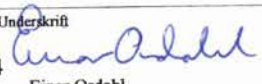
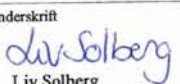
Kommune Eidsvoll	
--------------------------------	--

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	96	493	
Bruksnavn/adresse		Tomt 31	
Areal (m ²)	808.4		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

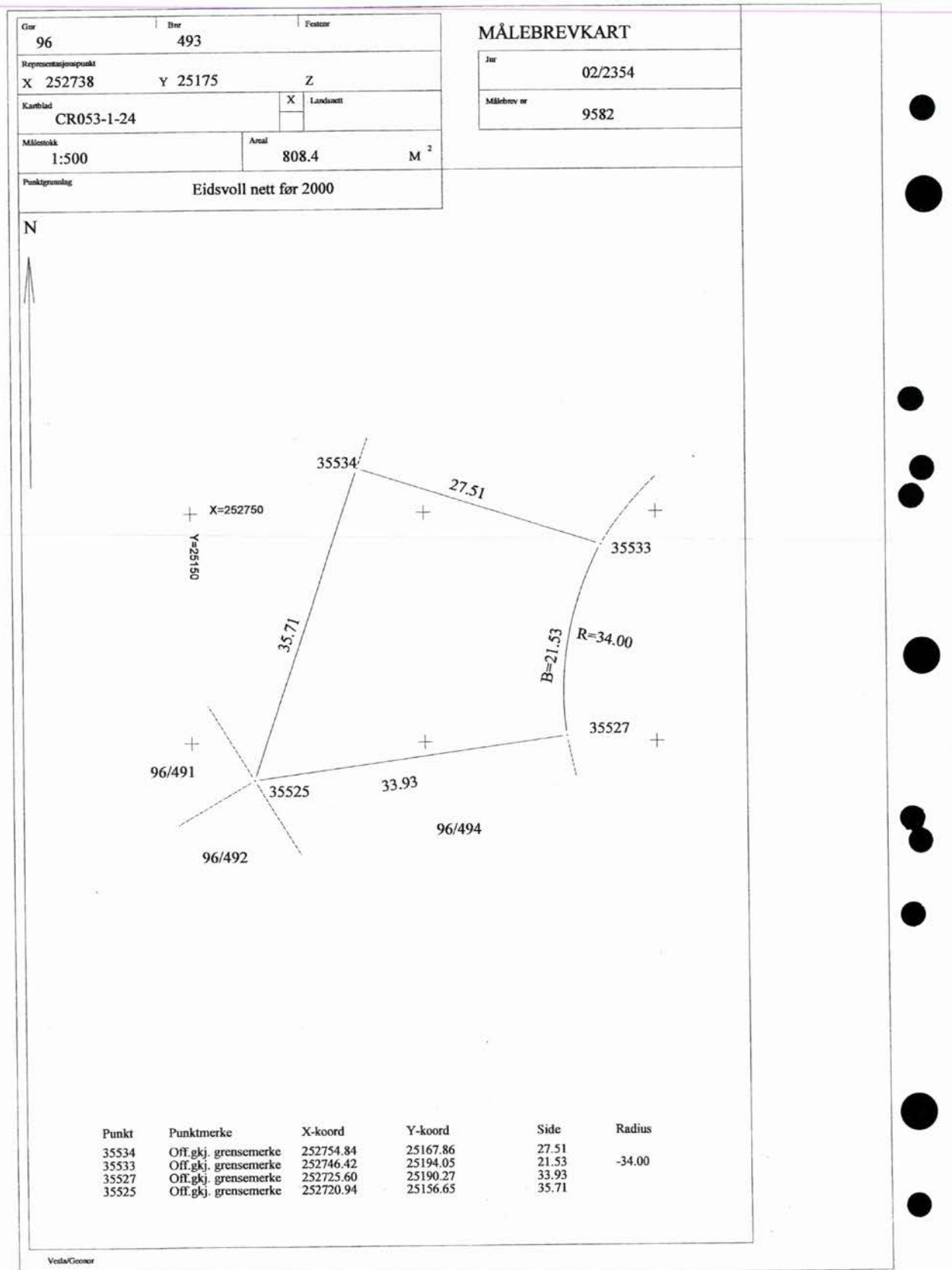
Dato for forretningen	11.12.03
Rekvirent	Rønne Holding A/S
Bestyrer	Liv Solberg
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.96 bnr.8.

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Eidsvoll	22.01.2004	 Einar Ordahl	 Liv Solberg

GAB Registreringstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel
	TINGLYST DAGBOKNR: <u>1766</u> 15 FEB. 2005 STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)	


 Doknr: 1766 Tinglyst: 15.02.2005 Emb. 010
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





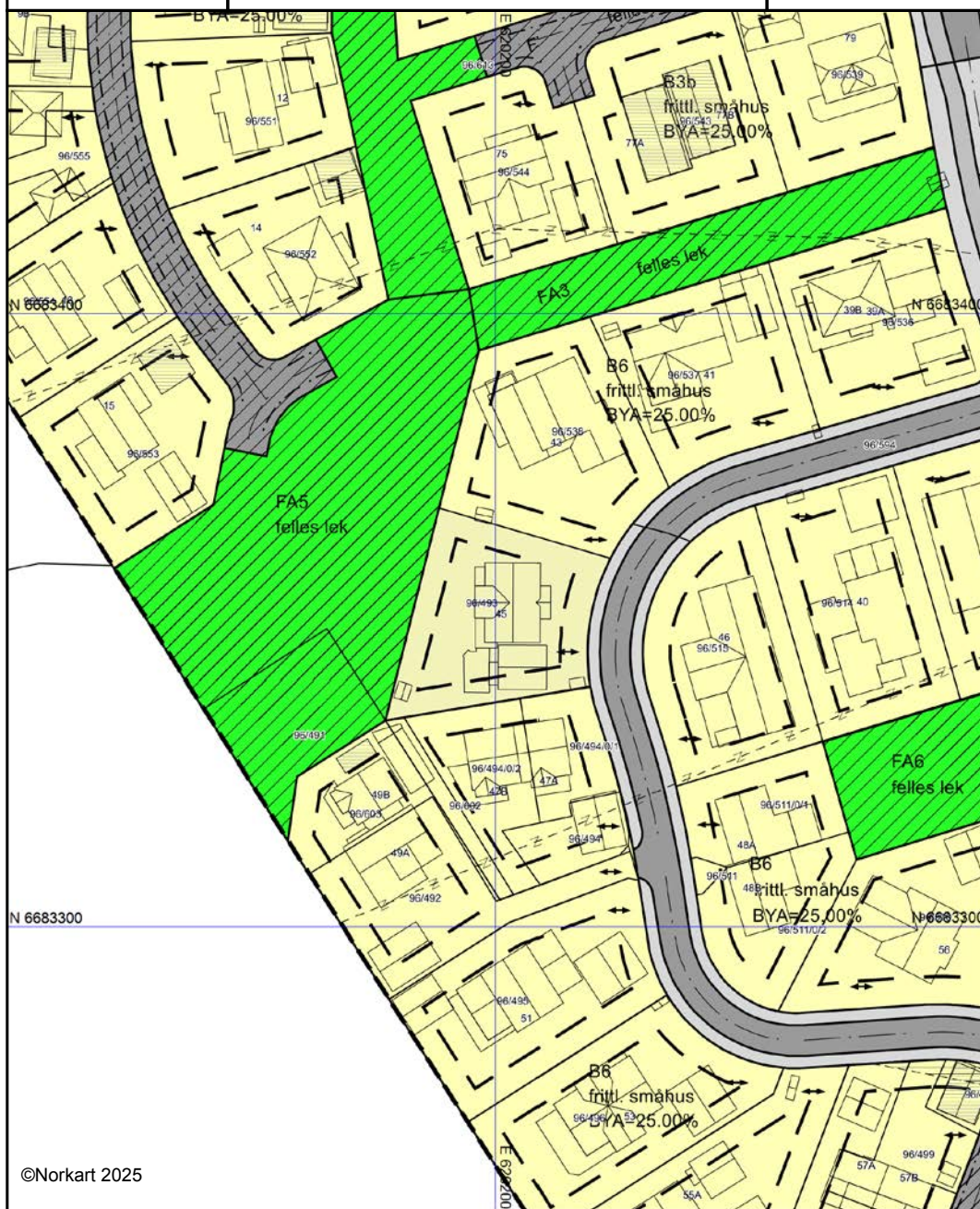
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/493
Adresse: Hynnevegen 45
Utskriftsdato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

 Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/493
Adresse: Hynnevegen 45
Utskriftsdato: 16.09.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde



Grense for arealformål



Samleveg - nåværende



Adkomstveg - nåværende



Adkomstveg - framtidig



Gang-/sykkelveg - nåværende



Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/493
Adresse: Hynnevegen 45
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000



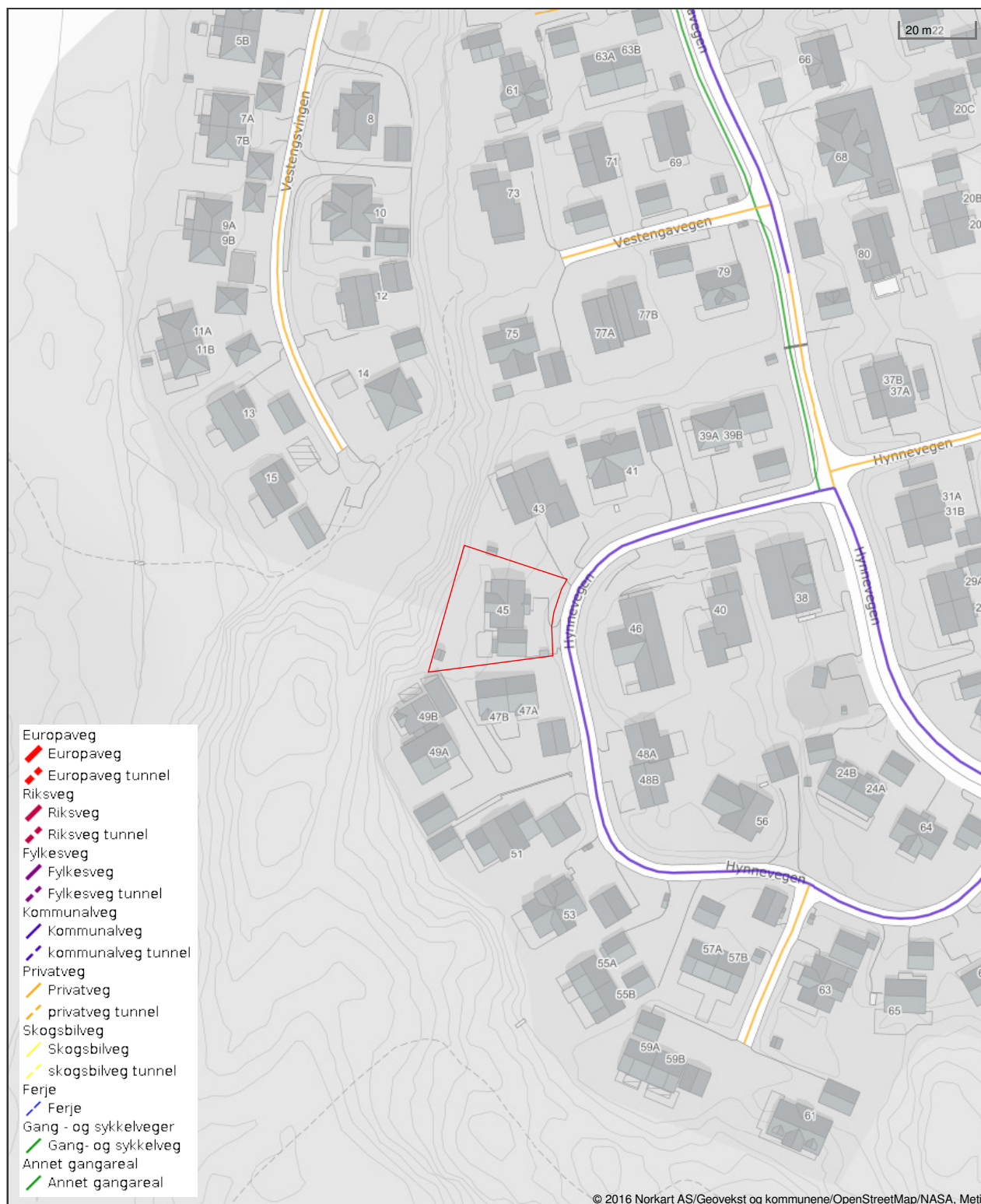
UTM-32



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.



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 96/493//



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: 16.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	493	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hynnevegen 45, 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	837 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023713200		
Navn	Ladderudåsen/Vestenga vest		

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.08.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/163/023713200.pdf
Delarealer	Delareal 837 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B6

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 16.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	493	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hynnevegen 45, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
68344035	2694	15.11.2024	Stipulert forbruk	177

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: 16.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	493	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hynnevegen 45, 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	11 104,35 kr
Eiendomsskatt	10 875,00 kr
Feiing	525,68 kr
Renovasjon	6 810,00 kr
Vann	8 377,39 kr
Sum	37 692,42 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 240 L.	25%	1 STK	6349.00	1/1	0 %	6 349,00 kr
Grunngebyr avløp 15% mva	15%	1 Boenhet	2759.08	1/1	0 %	2 759,08 kr
Forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	180 m3	43.24	1/1	0 %	7 783,20 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%	180 m3	31.28	1/1	0 %	5 630,40 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%	3778300 prom	2.00	1/1	0 %	7 557,00 kr
					Sum	34 666,44 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.



Eidsvoll kommune

Seksjon for byggesak og
oppmåling

Deres ref:
Vår ref.: 2006/1888/ESA
Dato: 26.03.2009
Saksbehandler: Endre Sandland

Gbnr. 96/ 493 - Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1.

Ansvarlig søker:		Tiltakshaver:		
Ingeniør Håkon Frostad AS Damveien 23 2050 JESSHEIM		Vidar Aas Grønnspeittveien 25 2032 Maura		
Eiendom/ Byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Ladderud	96	493		
Søknadsdato:	Tiltakets art:		Byggets art:	
07.12.06	Nybygg		Bolig	

Behandling/ Vedtak:	Dato:	Saksnr:
Hovedutvalg for Teknisk	18.01.07	2006/1888

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl. § 93).

Merknader:

Eidsvoll, 25.03.09

E.Sandland
avd. ing.

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

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
Dir.telefon.: 66107153
Telefaks: 66107131
Etatens/avdelingens e-post:
teknisk@eidsvoll.kommune.no

Bankkonto:
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371
BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK



Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref:
Vår ref.: 2011/3025/MCH
Dato: 07.06.2011
Saksbehandler: Morten Christiansen

Kristian Nordtømme
Hynnevegen 45
2070 RÅHOLT

Gbnr. 96/ 493 - Vedtak: Søknad om tillatelse i ett trinn - Utvidelse av eksisterende veranda

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

Sted: Hynnevegen 45, 2070 Råholt
Gbnr: 96/ 493
Saken gjelder: Utvidelse av eksisterende veranda i 1. etasje
Tiltakshaver: Kristian Nordtømme

Gjeldende plan: Ladderudåsen/ Vestenga vest, vedtatt 28.08.00, sist endret 17.01.05

Søknaden mottatt: 31.05.11

Saksopplysninger:

Omsøkte veranda vil, basert på innsendte fasadetegninger, få bxh lik 2,3 m x 12 m, som gir et areal på 27,6 m². Trekker man fra eksisterende veranda, utgjør utvidelsen 20,4 m² bebygd areal (BYA). Eksisterende bolig og garasje har et bebygd areal på henholdsvis 108 m² og 44,7 m². Dette gir en utnyttelsesgrad på 20,7 % BYA, basert på tomteareal lik 837,4 m².

Tiltaket ligger i tilstrekkelig avstand fra grenser.

Det foreligger heller ingen naboprotester til tiltaket.

Omsøkte tiltak anses med bakgrunn i ovenstående å være i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser.

Virksomhetsleders avgjørelse:

Søknad om utvidelse av eksisterende veranda i 1. etasje innvilges.

Forøvrig bemerkes:

- De er ansvarlig for at tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslov, byggteknisk forskrift, reguleringsplan eller annen lovgivning.
- Det gjøres oppmerksom på at endringer på godkjente tiltak ikke må foretas uten at dette er godkjent av byggesaksavdelingen.

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

Besøksadresse.:

Dir.telefon.:
Telefaks:

Bankkonto:
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371
BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK

- Når godkjente tiltak er ferdig, må det sendes inn søknad om ferdigattest til kommunen. Tiltaket kan ikke tas i bruk før bygningsmyndighetene har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.
- Gebyr for behandling av byggesaken på kr. 2209,- skal betales. Faktura ettersendes.

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

Med hilsen

Arne Sandberg
virksomhetsleder

Morten Christiansen
avd.ingeniør



Eidsvoll kommune

Seksjon for byggesak og
oppmåling

Deres ref: 2008/2491/MCH
Vår ref.: 27.06.2008
Dato: 27.06.2008
Saksbehandler: Morten Christiansen

Vidar Aas
Grønspettveien 25
2032 Maura

Gbnr. 96/ 493 - Melding om oppføring av garasje

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

Det er den 06.06.08 mottatt melding om at det på eiendommen Gnr. 96 Bnr. 493 skal utføres følgende byggearbeid:

Oppføring av garasje.

BRA: H01 – 42 m²

Byggearbeidet kan igangsettes, dersom pkt. 1 under "Merknader" er oppfylt.

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

Avkjøringsforhold må ikke endres.

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

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

MERKNADER:

1. Det forutsettes at garasjens mønehøyde ikke blir over 5 m. Det må sendes inn tegninger som dokumenterer dette.
2. Gebyr for behandling av saken på kr. 3514,- skal betales. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Tore Ulsund
fagsjef, byggesak og oppmåling

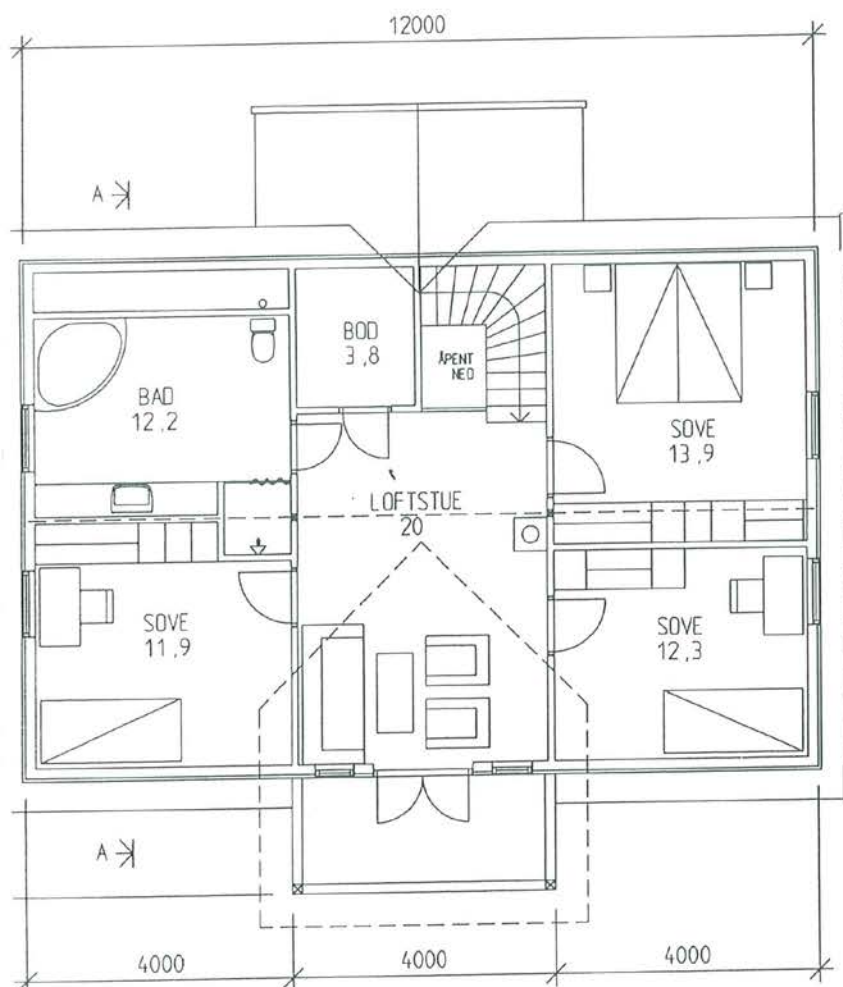
Morten Christiansen
avd. ingeniør

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

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
Dir.telefon.:
Telefaks: 66107131
Etatens/avdelingens e-post:
teknisk@eidsvoll.kommune.no

Bankkonto:
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371
BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK



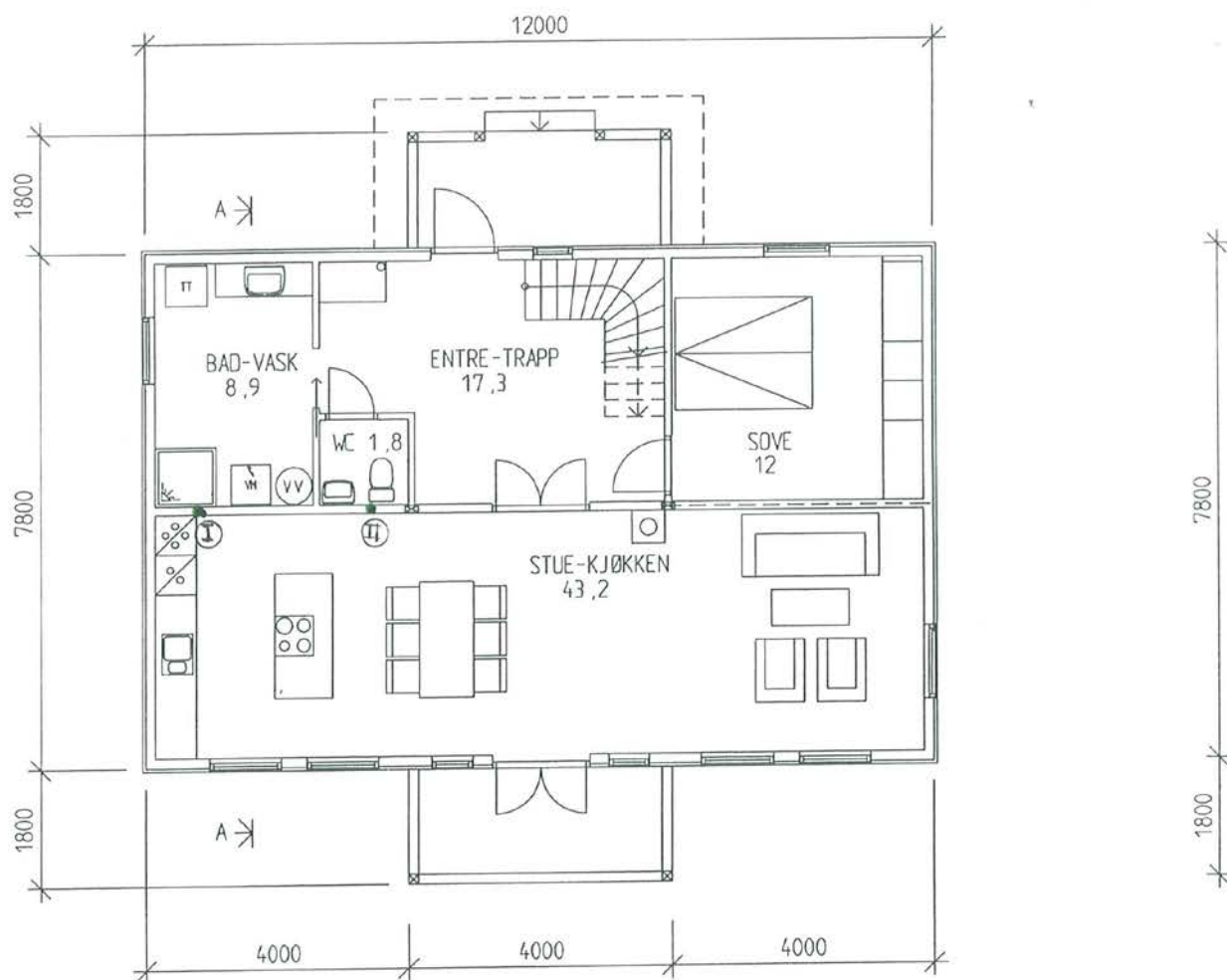
PLAN 2. ETASJE

Eidsvoll kommune
27 FEB. 2008
GODKJENT

A	1	KJELLER	FR	231006
INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Plan 1. og 2. etasje bolig, Ladderud vest

0605	Konstr./Tegnet Frostad	disk 882	Målestokk 1:100	Ing Håkon Frostad
ema7		Godkjent		Damv 23 2050 Jessheim Tlf/fax 63970396 mobil 91770215
tema Prosjekt AS				Erstattet for:
1				Erstattet av:
331 Nannestad				63-05-10 A
Inng:	Index:	Beregning:		

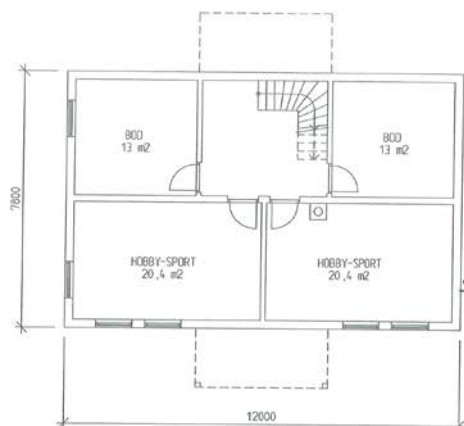


PLAN 1. ETASJE

Eidsvoll kommune

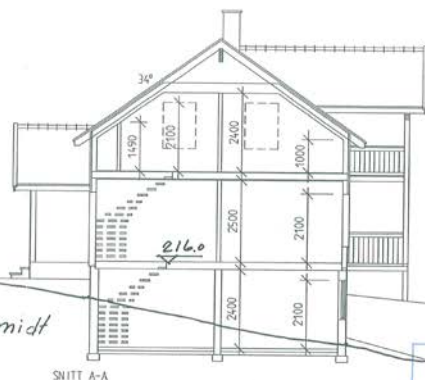
27 FEB. 2008

GODKJENT



Økusi 216.0

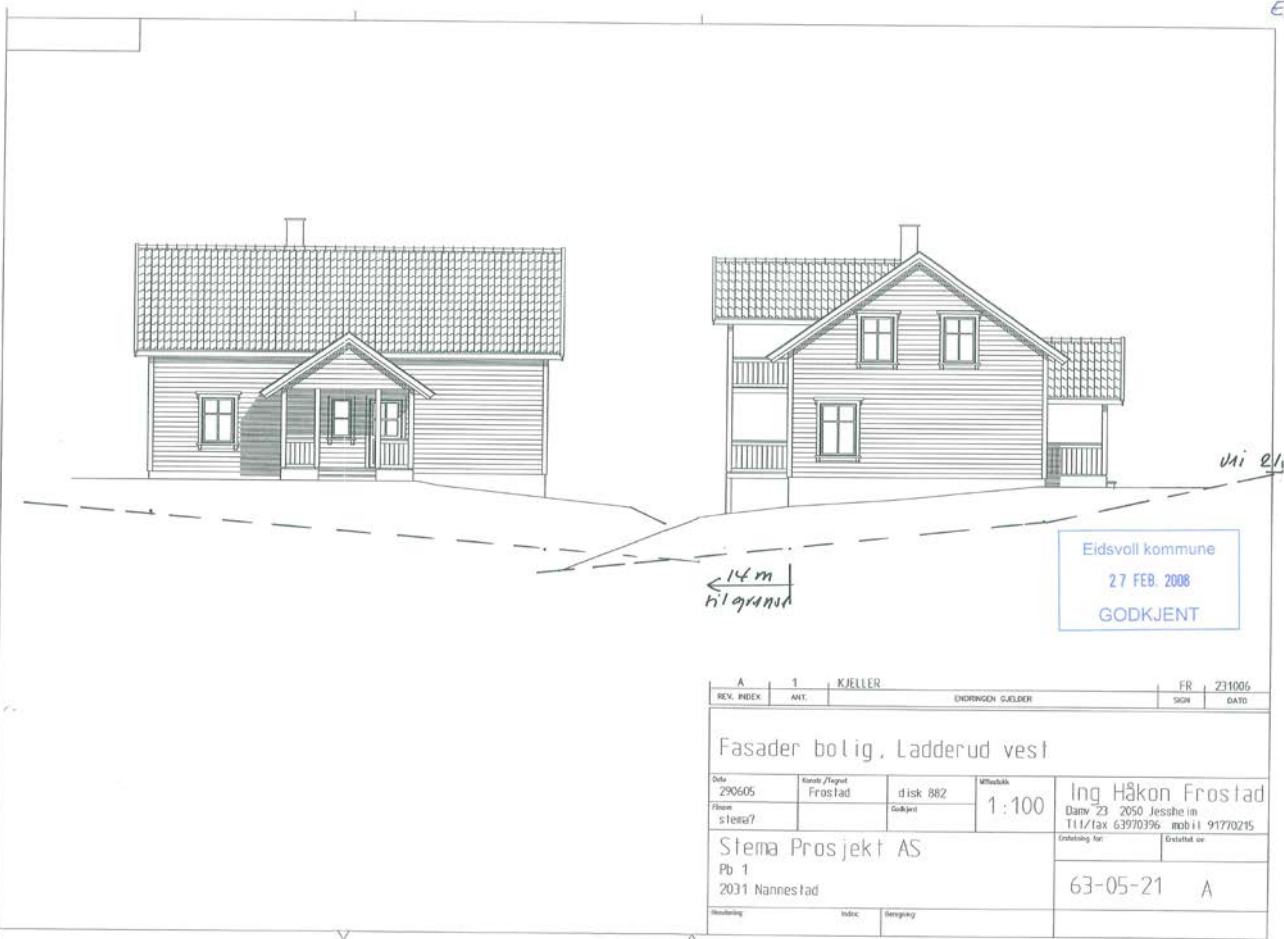
Profil ca midt
i huset.



SNITT A-A

Eidsvoll kommune
27 FEB. 2008
GODKJENT

A		1	KJELLER		FR	231006	
REV. INDEX	ANT.		ENDRINGEN GELDER			SIGN	DATO
Plan underetasje og snitt bolig Ladderud Vest							
Dato	Konstr./Tegnet		Vilkaals		Ing Håkon Frostad		
290605	Frostad		disk 682		Dato 23 2050 Jesse im		
Plan			1:100		Tlf/fax 63970396 mobil 91770215		
stena7	Godkjent						
Stema Prosjekt AS						Etablert for	
Pb 1						Etablert av	
2031 Nannestad						63-05-11 A	
Revurdering	Index		Beregning				



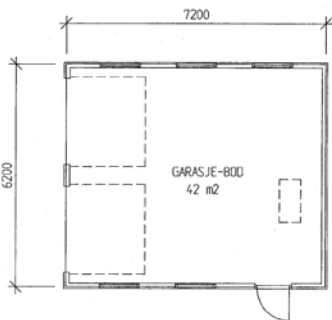
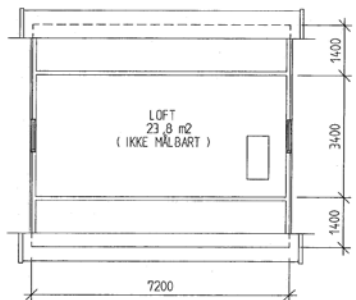
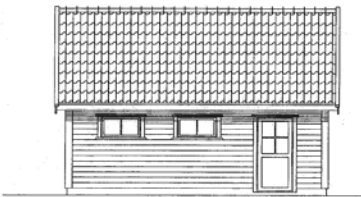
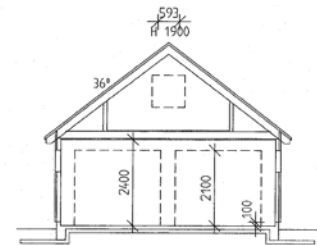
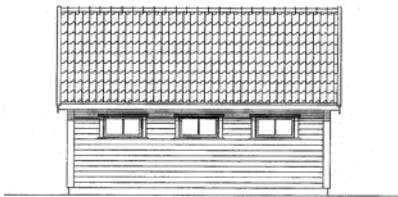
E4

Eidsvoll kommune
27 FEB. 2008
GODKJENT

← 6m
til grunn

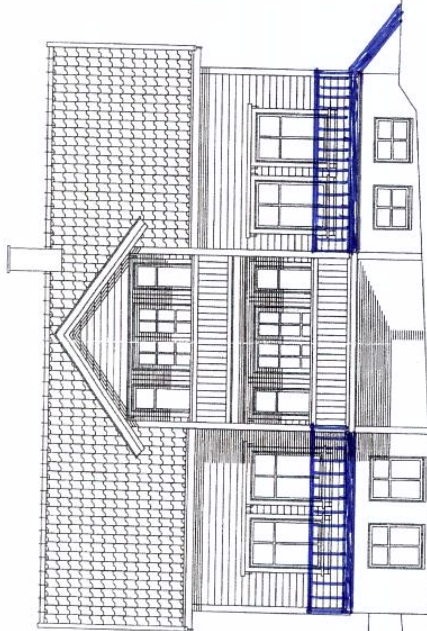
11m
til grunn →

A	1	KJELLER	FR	231006
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
Fasader bolig, Ladderud vest				
Dato 290605	Kunde / Prosjekt Frostad	disk 882	Skala 1:100	Ing Håkon Frostad Bolin 23 2050 Jessheim Tlf/fax 63970396 mobil 91770215
Filen stema7	Godkjent			
Stema Prosjekt AS Pb 1 2031 Nannestad				Erstatning for: 63-05-20 A
Revurdering	Indre	Beregning		

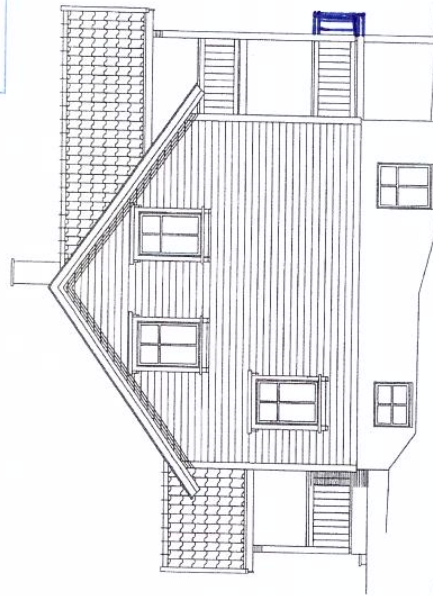


REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER		SIGN	DATE
Planer ,snitt og fasader garasje ,Ladderud					
Dato 060508	Konstr./Tegnet Frostad	disk 882	Målestokk 1:100	Ing Håkon Frostad Daamveien 23 2050 Jessheim Tlf/fax 63970396 mobil 91770215	
Fiberen vidaraaas		Gedjept		Erstatning for:	Erstattet av:
Vidar Aas Grønnspeetveien 25 2032 Maura				63-05-02	
Hvervåring:	Indec:	Besegning:			

64



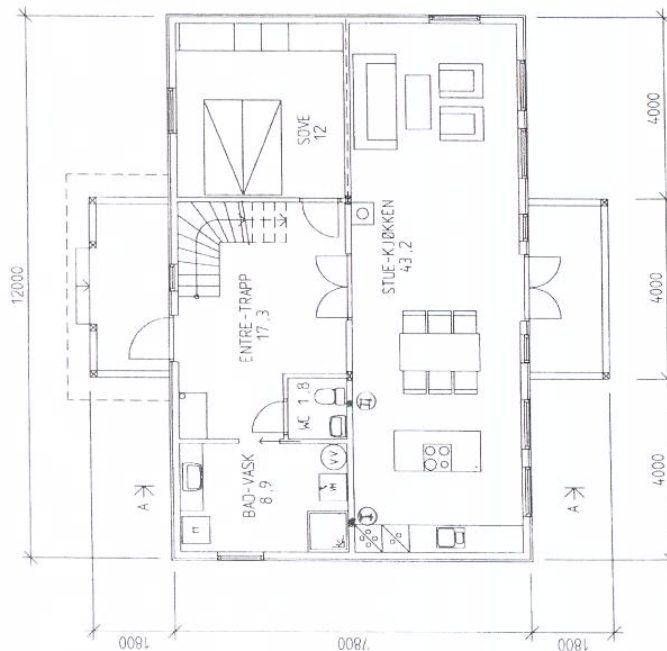
6 m
til grunn



11 m
til grunn

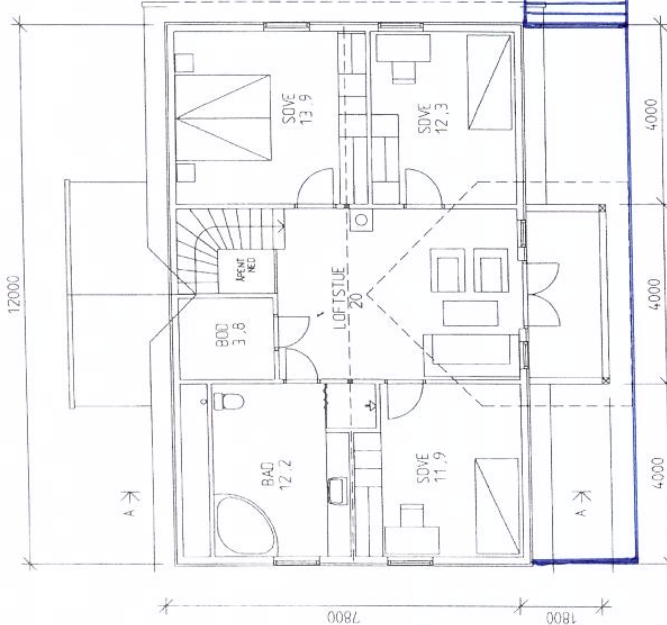
Eidsvoll kommune
27 FEB. 2008
GODKJENT

A	1	KJELLER	FR	231006	DATA
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SKA		
Fasader bolig, Ladderud vest					
Dato	Konstr./Tegnet	Utsnitt			
290605	Frostad	disk 882			
Floer	Steng 7	Godkjent			
Stema Prosjekt AS			Ing Håkon Frostad		
Pb 1			Dato 23 2050 Jesshe m		
2031 Nannestad			Tlf/fax 6397096 mobil 91770215		
Hendring			Erstatning for		
Index			Erstatning av		
Beregning			63-05-20 A		



PLAN 1 ETASJE

Eidsvoll kommune
27 FEB. 2008
GODKJENT



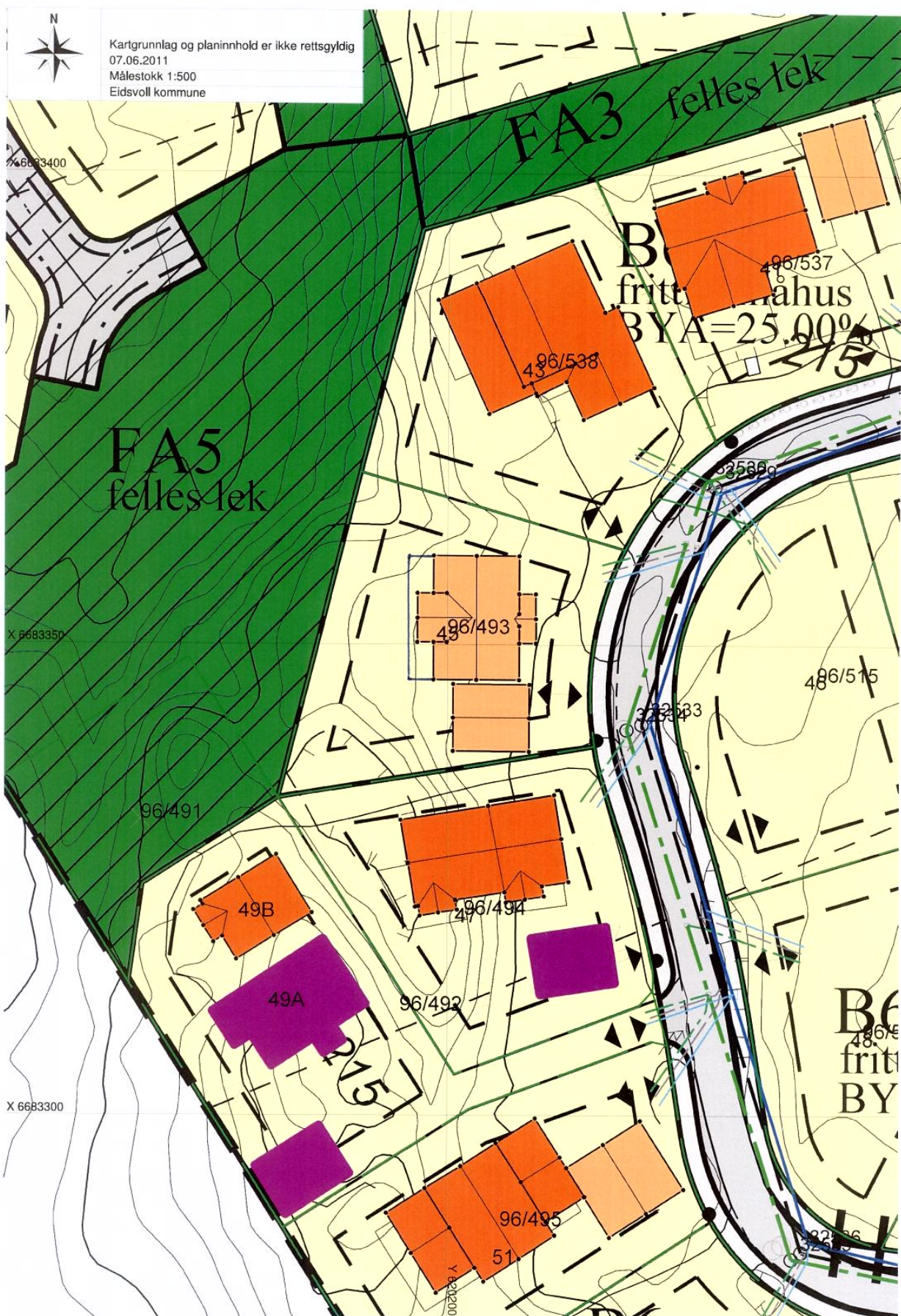
PLAN 2 ETASJE

Eidsvoll kommune
27 FEB. 2008
GODKJENT

A		1	KJELLER	FR	231006
INDEX	ANT	ENDRINGER/GJELDER		SRN	DATO

Plan 1. og 2 etasje bolig, Ladderud vest

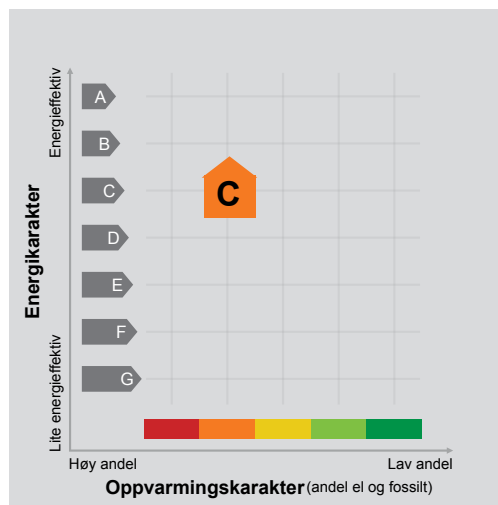
0605	Kontor / Repet	Frostat	disk 882	1.100	Ing Håkon Frostad
0605	gsm 7	Frostat	Godkjent		Dam 23 2050 Jessheim
tema Prosjekt AS				63-05-10	A
31	331 Nannestad				
ring	Index	Beregning			



ENERGIATTEST



Adresse	Hynnevegen 45
Postnummer	2070
Sted	RAHOLT
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	493
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300225274
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170754
Dato	19.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Hynnevegen 45 - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandhølet Linje 430, 432	10 min 0.9 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	6 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	4 min 2.6 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	5 min 2.3 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	5 min 2.4 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min 12.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

«Er stille og rolig, men gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

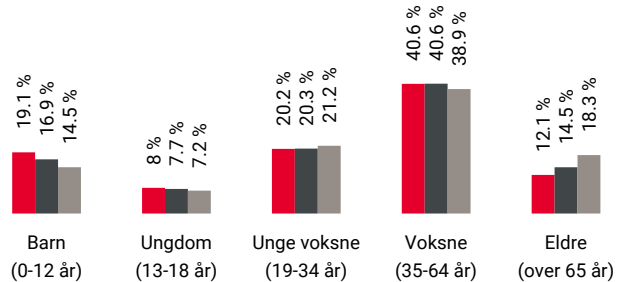
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	8 min 0.7 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	12 min 1.1 km
Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Råholt	19 min
Kiwi Råholt PostNord	19 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

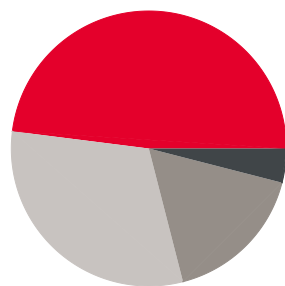
⚽ Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane 17 min 🚶
Ballspill 1.6 km

⚽ Råholt skole 21 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.9 km

🚴 Fitnesspoint Råholt 17 min 🚶

🚴 MOVA Eidsvoll 19 min 🚶

Boligmasse



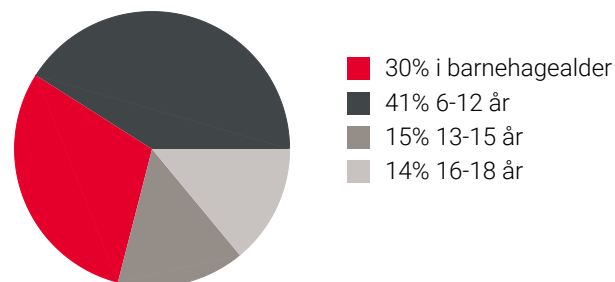
■ 48% enebolig
■ 4% rekkehus
■ 17% blokk
■ 31% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Eidsvoll 19 min 🚶

📦 Boots apotek Råholt 18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

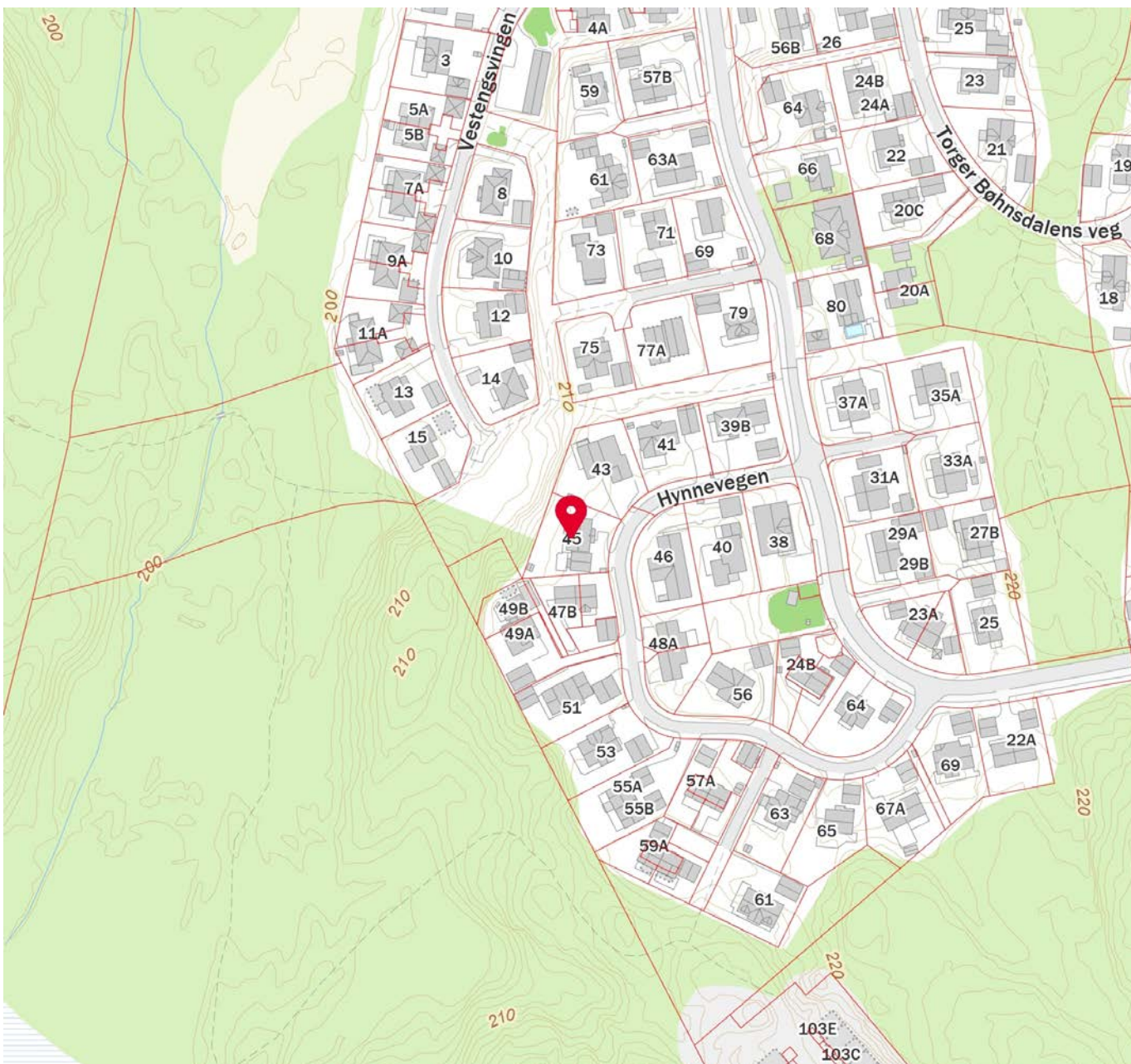
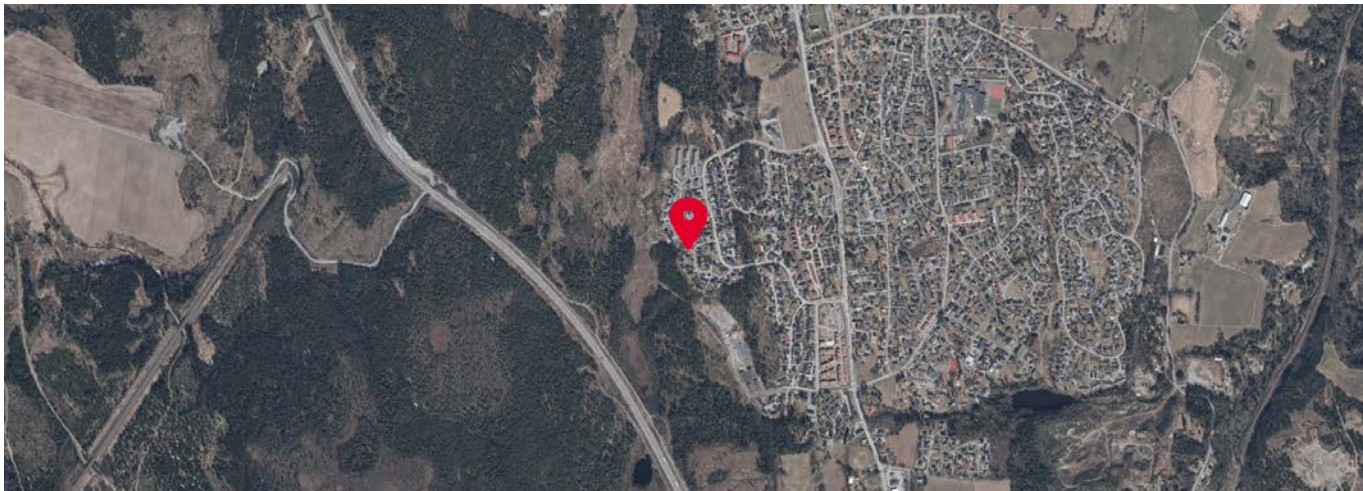


0% 43%

■ Råholtmoen/Vestenga
■ Råholt
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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. AVTREKKSVENTILATORER 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 kontraktsignering 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.



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: Hynnevegen 45
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Telefon: 911 02 784
E-post: kristina.birkeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre