

aktiv.



Råholtvegen 85 B, 2070 RÅHOLT

**Innholdsrik og familievennlig
eneboligeiendom med tilhørende
dobbel garasje og hage-
barnevennlig beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 650 000,-
Omkostn.: Kr 117 640,-
Total ink omk.: Kr 4 767 640,-
Selger: Katrine Simble Berglund
Stian Simble Berglund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 190/249 kvm
Tomtstr.: 790.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 292
Oppdragsnr.: 1208260003

Innholdsrik enebolig med tilhørende dobbel garasje og hage- barnevennlig beliggenhet!

Velkommen til Råholtvegen 85 B!

En innholdsrik eneboligeiendom med fin intern beliggenhet. Boligen går over første etasje og kjeller, og inneholder gang, lys stue med vedovn og plass til spisebord, flott kjøkken med tilhørende hvitevarer, 4 soverom, kjellerstue med peis, flislagt bad med gulvvarme, toalettrom, praktisk vaskerom og flere boder.

Utgang fra stuen til stor terrasse med pergola. Det er også en skjermet terrasse på ca. 15 kvm og flott hage.

Dobbel garasje.

Eiendommen ligger fint til i et etablert og barnevennlig boligområde på Råholt, med kort vei til de fleste servicetilbud og bussholdeplass. På Råholt er det bla. Amfi kjøpesenter med ca 50 butikker og serveringssteder. Fra Eidsvoll Verk stasjon er det hyppige avganger med tog til Oslo (30 min) og Gardermoen (6 min).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	21
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	71
Energiattest	78
Nabolagsprofil	79
Budskjema	99



Boligen er omringet av en koselig hage med flere fine uteplasser. Her er det bare å fyre opp i bålpanna!



Hagen er opparbeidet med plen og her er det god boltreplass for store og små.



Det er adkomst fra stuen til en romslig terrasse på ca. 33 kvm. Her er det god plass til utemøblement.



Koselig terrasse med pergola.



Det er også en skjermet terrasse på siden av boligen, som måler ca. 15 kvm.



Velkommen inn!



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Boligen har et stort og flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen er vinkelformet og har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate.



Det er integrerte hvitevarer i kjøkken som medfølger i handelen, herunder stekeovn, microovn, platetopp, kjø- og frysenskap og oppvaskmaskin.



I kjøkkenet er det også plass til spisebord.



Spisestue/stue med god plass til ønsket møblement.



I stuen er det vedovn for vedfyring.



Lys stue med plass til sofa og stuebord. Videre er det adkomst til terrassen.



Boligen varmes også opp med varmepumpe.



Soverom i 1. etasje av god størrelse.



Soverom i 1. etasje - perfekt som barnerom.



Soverom/kontor i 1. etasje.



Gang.



Lyst og fint flislagt bad med gulvvarme. Det er også montert downlights i himling.



Badet er innredet med servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.



Dusjhjørne med glassbyggersteinsvegg og glassdør.



Praktisk toalettrom i 1. etasje innredet med wc og servantskap.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Koselig kjellerstue med peis.



Kjellerstue - et ekstra rom med mulighet for kos foran peisen.



Kjellerstue.



Soverom i kjeller.



Bad og vaskerom i kjelleren. Her er det innredet med innfliset badekar.



Vaskerom med hylleinnredning langs en vegg og opplegg for vaskemaskin.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 kvm

BRA - e: 59 kvm

BRA totalt: 249 kvm

TBA: 48 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 kvm Gang, stue, soverom, bad, vaskerom og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 100 kvm Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, bad, stue, toalettrom og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 kvm Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse 1 er 15 kvm.

Hovedterrasse er målt til 33 kvm.

Pergola er målt til 14 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

790.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er pent opparbeidet hage rundt boligen med plen og beplantning. Tomten er nylig målt opp, byggegjerde er ikke satt helt på tomtegrensen, grensen skrår inn i hagen på denne eiendommen på terrassesiden. Selger forbeholder seg retten til å sette opp hekk på tomtegrensen for egen regning. Se kart i salgsoppgaven.

Det er planlagt garasje på nabotomten.

Gruset gårdsplass foran boligen med parkeringsmuligheter.

Beliggenhet

Boligen har god beliggenhet på Råholt i Eidsvoll kommune, og er i et fint og veletablert boligområde. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Dette er et meget barnevennlig område med barnehage og barneskole i umiddelbar nærhet, og ellers kort vei også til ungdomsskole.

På Råholt er det idrettsanlegg med svømmehall, kollektivtransport og Råholt sentrum med de fleste servicetilbud som bl.a. banker, helsesenter/legekontor, frisør, apotek og diverse forretninger. Dagligvarehandelen kan du gjøre ved Kiwi Dal og Råholt, Extra, Spar eller Rema 1000 Råholt. På Råholt er det også et fint Amfi kjøpesenter som huser over 50 butikker og serveringssteder.

Det er mange fine tur- og rekreasjonsmuligheter for løping, sykkel og ski i nærområdet hvor du kan være i både skog og mark. Eller du kan ta en toptur til feks Mistberget (663 moh) som har et av de fineste utsiktspunktene på øvre Romerike. I nærheten ligger også Hurdalsjøen hvor det er mye bade- og båtliv, og du kan fiske både her og i Andelva. Ved Eidsvollbygningen har man en flott park, kafe og Galleri Festiviteten.

Reiser du til Jessheim finner du Ullensaker kulturhus. Her tilbys det kino, kunstgalleri, teater og konserter. I tillegg har man også her Jessheim storsenter som for tiden er ett av Norges største med ca 140 forretninger og spisesteder.

Avstander med bil:

OSL Gardermoen ca 15 min

Jessheim ca 15 min

Lillestrøm ca 35 min

Oslo S ca 45 min

For ytterligere informasjon om Råholt og Eidsvoll se www.eidsvoll.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av mot Råholt/Dal. Følg Trondheimsvegen mot Råholt sentrum. Ta til høyre inn Kjerkevegen rett før Råholt kirke. Ta så første vei til høyre inn Råholtvegen og

boligen vil snart ligge på din venstre hånd. Den er merket med Aktiv til-salgs plakat.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger på et etablert boligfelt bestående av alle boligtyper.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærområdet bla. Læringsverkstedet, Ladderud barnehage og Råholtbråtan barnehage. Førstnevnte har et stort uteområde som innbyr til variert lek sommer som vinter. De har bl.a. egen bål plass med lavvo på barnehagens område. Om vinteren er det godt tilrettelagt for skigåing og aking. Rett ved siden av barnehagen er det skøyteis på vinteren.

Råholt skole er en barneskole med elever fra 1.-7. trinn. Råholt ungdomsskole var ny i 2005, med påbygg fra 2015.

Eidsvoll videregående skole er nærmeste videregående og har ca 720 elevplasser og ca 150 ansatte. Skolen tilbyr opplæring i 7 programområder i tillegg til alternativ opplæring. Elevene er jevnt delt mellom allmennfaglige og yrkesfaglige studieretninger. Det er også en videregående skole på Jessheim i Ullensaker kommune, samt Nannestad videregående som heller ikke er langt unna.

Skolekrets

Råholt skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Råholt Kirke", som ligger innen kort gangavstand ute i Trondheimsvegen. Her går det ofte busser til bla. Jessheim, Eidsvoll Verk stasjon og Eidsvoll.

Gode togforbindelser fra Eidsvoll Verk med hyppige tog- og bussavganger til OSL Gardermoen, Oslo, Jessheim og Eidsvoll. Det tar ca 6 min med tog til Gardermoen og 30 min til Oslo.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig fra 1965 med et påbygg fra 2004/2005, og er generelt oppført i betong- og trekonstruksjoner. Byggegrunnen består av løsmasser. Grunnmuren er konstruert av støpt betong og/eller lettklinkerblokker, hvor den eldste

delen stammer fra byggeåret og tilbygget er fra 2004.

Dreneringen på den opprinnelige delen er fra 1965, mens dreneringen på den nye delen er fra 2004.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har en sperrekonstruksjon med W-takstoler på påbygget, og taket er tekktet med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er utført i sort lakkert metall.

Etasjeskillerne i boligen er bygget av trebjelkelag og betong.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass, samt trevinduer med koblet glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er begge malte og laget av tre.

Eiendommen har terrasser som er bygget med impregnerte materialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

- Utvendig - Dører

Avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

- Innvendig - Pipe og ildsted - Byggeår

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er registrert forhøyede fuktverdier i de åpne veggene og gulvene. Dette gjelder den eldste delen av boligen. I tilbygget er det derimot ikke målt forhøyede fuktverdier.

- Innvendig - Innvendige trapper - Opprinnelig del

Avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er fuktslitasje i vindu på badet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert riss og sprekker i flisfuger, enkelte fliser har bom (hulrom under), og det er påvist muggdannelse på elastiske fuger.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Avvik: Kjøkkenet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør vurderes på sikt. Til tross for dette er det ikke registrert funksjonelle avvik ved innredning eller installasjoner. Kjøkkenet fungerer etter hensikten, men materialvalg og teknisk standard er ikke i tråd med dagens forventninger.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen er oppbrukt. For varmepumper er typisk forventet brukstid ca. 12-15 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstanken i

henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400). Dette er et sikkerhetsavvik.

I tillegg er varmtvannstanken over 20 år gammel, hvilket overstiger mer enn forventet brukstid (typisk 15-20 år).

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren på den eldste delen har høy alder, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert. For betongkonstruksjoner er forventet levetid normalt 50-100 år, men tilstandsgrad vurderes etter NS3600 når mer enn 50% av levetiden er passert. Den nye delen fra 2004 er innenfor normal levetid og vurderes som funksjonell.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer - Koblet glass

Avvik: Vinduer med koblet glass fra 1965 har nådd sin forventede levetid.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Drenering fra 1965 har langt overskredet forventet brukstid (typisk 30-50 år). Dette gir høy risiko for redusert funksjon og vanninntrenging mot grunnmur. Drenering fra 2004 nærmer seg halvparten av forventet brukstid, men anses fortsatt som funksjonell dersom ingen fysiske skader oppstår.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget var snødekket på befaringsdagen, og forholdene kunne derfor ikke vurderes forsvarlig. Dette innebærer at det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon til å vurdere om terrengfall er tilfredsstillende i henhold til NS3600.

Elektrisk anlegg:

Ved manglende dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999, og fravær av tilsynsrapport nyere enn fem år, anbefales det – i tråd med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) – å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. DSB stiller krav til dokumentasjon og sikkerhetsvurdering av elektriske installasjoner, spesielt for arbeider utført etter innføringen av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEU) i 1999.

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger tegninger, og det ser ut til at det kun er mindre endringer i planløsningen.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Eirik Kalheim, datert 15.01.2026. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 3 og 2 (TG 3 og TG2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av tidligere eier/ufaglært/egeninnsats.

Egenerklært følgende i 2015 av daværende selger i forbindelse med nåværende eiers kjøp av eiendommen: Gjelder Bad med innebygget badekar i kjeller gammel del.

Depron isolasjonsplater i bunn over gammelt gulv. Adda gulvavrettingsmasse, Ebeco 220V varmekabelmatte og termostat. Adda smøremembran og flislegging.

Nåværende eier har ikke opplevd problemer tilknyttet arbeidet etter overtagelse i 2015.

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

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse inngangsparti, 2/8 bæring på ringmur med C/C 40cm, terrassebord 28x120.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Overbygg hovedterrasse med 2/6 lask på vegg og løft, bæring i 2/4 med panel på utsiden. Sotet plasttak.

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

Svar: Ja.

Maur - Sukkermaur sporadisk observert i kjeller. Ingen skader identifisert. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut åte/lokkebokser. Kilde lokalisert til prydbusker langs husvegg. Prydbusker fjernet og området sprayet med maurmiddel.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: JOS Bygg v/underentreprenør.

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppføring av ny bolig i Råholtvegen 85A så ble avløp og kum/stakekum flyttet og lagt om i forbindelse med at begge boligene ble koblet til samme avløp. Avløpet går videre fra nyanlagt felles kum til kommunalt anlegg.

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

Svar: Ja

Jordingsfeil - Defekt jordfeilsbryter.

Avdekket av Elsikkerhet Norge AS 13.10.2014.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Dal Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Jordingsfeil rettet og defekt jordfeilsbryter byttet 10.11.2014.

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

eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Dal Elektriske AS.

Beskrivelse av arbeidet: Rettet jordingsfeil og byttet jordfeilsbryter.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Mr. Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av EL bil lader i garasje. Ny kurs 32A lagt opp fra sikringsskap.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bravida.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp midlertidig kurs 32A til byggeplass Råholtvegen 85A. Fjernes før overtagelse av ny eier.

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

Svar: Ja.

Eidsvoll kommune har varslet om pliktig installasjon av digital vannmåler i 2026. Det er varslet at installasjon skal gjøres av kommunens valgte leverandør, basert på dennes gjennomføring av oppdraget. Installasjon er per d.d. ikke utført.

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

Svar: Ja. Huset ble totalrenovert og påbygget med ca 50% i 2005.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Utbyggingen er godkjent.

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

Svar: Ja. Huset ble totalrenovert og påbygget med ca 50% i 2005.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Adgang til eiendommen er via privat grusveg. Eiendommene har veirett og/eller

bruksrett til veien. Det er avtale med lokal entrepenør om snømåking og strøing av veien vinterstid der alle eiendommene blir fakturert en andel av kostnaden. Det er mulig å gjøre avtale om måking av eiendommen også for tillegg i prisen.

Innhold

1. Etasje: Kjøkken, gang, vindfang, toalettrom, spisestue, bad, stue og 3 soverom.

Kjeller: Stue, soverom, gang, bad, vaskerom og 3 boder.

Kort fortalt:

- Innholdsrik enebolig over første etasje og kjeller.
- Gang og entre.
- Flott kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Tilhørende integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Lys stue med vedovn.
- Tre soverom i 1. etasje.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Toalettrom.
- Kjellerstue med peis.
- Soverom i kjeller.
- Bad/vaskerom i kjeller med badekar.
- Flere boder i kjelleren med gode oppbevaringsmuligheter.
- Stor terrasse på ca. 33 kvm utenfor stuen med pergola.
- Terrasse på siden av boligen på ca. 15 kvm.
- Dobbel garasje.
- Uthus hagen med garasjeport.
- Fin hage med plen og god boltreplass for store og små.
- Fin og barnevennlig beliggenhet på Råholt, med kort vei til de fleste servicetilbud.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite, profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, microovn og stekeovn. Integrerte hvitevarer i kjøkkenet medfølger i handelen.

Bad 1. etasje:

Fint flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Rommet er innredet med servant i baderomsinnredning med speilskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassbyggersteinsvegg.

Toalettrom 1. etasje:

Praktisk toalettrom utstyrt med toalett og servantinnredning.

Bad og vaskerom kjeller:

Flislagt baderom i egen inngang til vaskerom med god benkeplass. Badet er utstyrt med badekar og vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og laminat. Fliser på bad.

Vegger: Tapet og trepanel. Fliser på baderomsvegger.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe fra 2006.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Kommunale forhold / pålegg: Eidsvoll kommune har varslet pliktig installasjon av digital vannmåler i 2026. Installasjon ikke utført per i dag.

2025:

- Vann og avløp (faglært arbeid): Omlegging av avløp i forbindelse med oppføring av ny bolig på nabotomten (85A). Felles kum/stakekum etablert og tilkoblet kommunalt nett. Arbeid utført av JOS Bygg v/ underentreprenør.

2022:

- Elektrisk anlegg (faglært): Mr. Elektro installerte elbillader i garasje, med ny 32A kurs.

2018:

- Sukkermaur sporadisk observert i kjeller. Tiltak utført i 2018 (ufaglært): åtebokser, fjerning av prydbusker som antas å være kilde, sprøyting med maurmiddel.

2014:

- Elektrisk anlegg utbedret 2014 (faglært): Dal Elektriske AS rettet jordingsfeil og byttet jordfeilbryter.
- Samme firma utførte elektrotekniske utbedringer.

2013:

- Terrasse, tilbygg og uteområder (ufaglært arbeid): Overbygg på hovedterrasse, med lask og bæring i treverk, samt sotet plasttak.

2012:

- Bad i kjeller (gammel del) ble i 2012 bygget/oppgradert av tidligere eier som ufaglært arbeid. Eier opplyser at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Nåværende eier har ikke opplevd problemer siden overtakelse i 2015. Arbeidet omfattet:
 - Depron-plater på eksisterende gulv
 - Avrettingsmasse (Adda)
 - Ebeco varmekabelmatte 220V + termostat
 - Smøremembran (Adda)
 - Flislegging
- Terrasse, tilbygg og uteområder (ufaglært arbeid): Terrasse ved inngangsparti oppført med 2/8 bæring på ringmur, C/C 40 cm, terrassebord 28×120 mm.

2006:

- Det er installert varmepumpe.

2005:

- Boligen ble totalrenovert og påbygget ca. 50% i 2005. Utbyggingen er godkjent av kommunen.
- Kjeller/loft ble også innredet i 2005.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Parkering i tilhørende dobbel garasje, og for øvrig på egen gårds plass foran denne.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe. Peis i kjeller og vedovn i stuen 1. etasje.

Varmekabler på bad i 1. etasje.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 650 000

Omkostninger kjøper

4 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

116 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

117 640 (Omkostninger totalt)

134 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 767 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 784 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 787 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 000 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Kommunale avgifter inkl. vann, avløp, renovasjon og feiing. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Eiendomsskatt

Kr 4 737 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune, pt. på 2,9 promille.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 176 907 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 707 626 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/bredbånd, vedlikehold, snøbrøyting/strøing m.m.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank 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 95, bruksnummer 292 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:

3240/95/292:

11.10.1983 - Dokumentnr: 8941 - Elektriske kraftlinjer

Bruksrett til linjegrunn.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2025 - Dokumentnr: 659005 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:672

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

22.07.1963 - Dokumentnr: 2701 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:95 Bnr:51

01.01.2020 - Dokumentnr: 412860 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:95 Bnr:292

01.01.2024 - Dokumentnr: 255111 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:95 Bnr:292

11.06.2025 - Dokumentnr: 658993 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:95 Bnr:672

18.09.2024 - Dokumentnr: 1967809 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:528

Gjelder også for senere fradelte parseller

18.12.2024 - Dokumentnr: 2387413 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:224 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:224 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:224 Snr:3

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelsen gjelder også fradelte eiendommer fra gnr. 95 bnr. 292

Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsene omhandler registrering av grunn ifm. fradeling av eiendommen, rett for naboeiendommen til å koble seg på vann og avløpsledningene samt foreta gravearbeider ifm. dette., bestemmelser om vedlikeholdsrett og plikt til vannledninger,

veirett over gnr. 95 bnr. 528.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eldre våningshus på eiendommen, datert 03.07.1964.

Det er sendt inn søknad til kommunen vedrørende tilbygget til boligen fra 2004/2005. Denne ligger per 28.02.2026 til behandling hos kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.07.1964.

Vei, vann og avløp

Det er adkomst via privat vei inn til eiendommen, fra Råholtvegen som driftes av kommunen. Det er tinglyst veirett over den private veien og det foreligger en avtale med lokal entrepenør om snømåking og strøing av veien vinterstid der alle eiendommene i veien blir fakturert en andel av kostnaden.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for 2021-2031 avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

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.

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30.545,-. Utleggene omfatter foto, tilstandsrapport, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten

Eiendomsmegler MNEF

knut.magnus.betten@aktiv.no

Tlf: 901 00 721

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

02.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Råholtvegen 85B , 2070 RÅHOLT



EIDSVOLL kommune



gnr. 95, bnr. 292

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 190 m²



Taksthuset 1

Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 24.01.2026

Oppdragsnr.: 21739-1888

Referansenummer: RB1351

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1 plan over kjeller fra 1965. Påbygget i 2004/2005. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i betong- og trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W-takstoler på påbygg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasser bygget med impregnerte materialer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong. Boligen har elementpipe. Boligen har mursteinspipe. Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stuen i ny del. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6. Boligen har tretrapp. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendige slette og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8mm.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Spisestue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Bad - Kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner av mur.

Vaskerom - Kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner av mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Innvendig tak har panel. Det er utstyrt med toalett og servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1965. På den nye delen er den fra 2004.

Grunnmur bestående av støpt betong og/eller lettklinkerblokker.

Den eldste delen er fra byggeår (1965), mens tilbygg er fra 2004.

Terrenget boligen er etblart i er nokså flatt.

Terrenget var snødekket på befaringsdagen, og forholdene kunne derfor ikke vurderes forsvarlig. Dette innebærer at det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon til å vurdere om terrengfall er tilfredsstillende i henhold til NS3600.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak,

Beskrivelse av eiendommen

konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

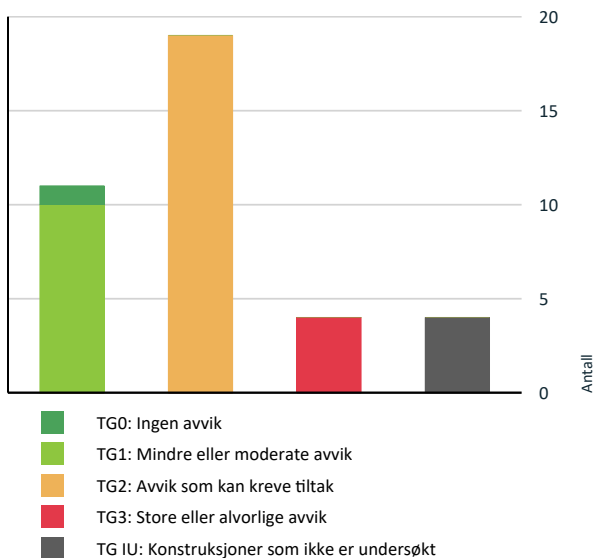
Enebolig

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

Det foreligger tegninger, og det ser ut til at det kun er mindre endringer i planløsningen.

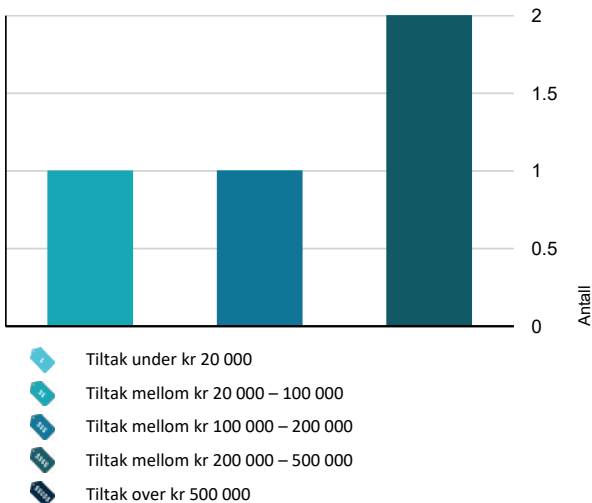
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - Koblet glass [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - Byggeår [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - Opprinnelig del [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1965

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av sort lakkert metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og W-takstoler på påbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersslitasje kan medføre redusert styrke i trekonstruksjoner, økt risiko for fuktskader og deformasjoner dersom vedlikehold ikke følges opp.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales regelmessig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser. Utbedring skal vurderes dersom tegn til råte, lekkasje eller deformasjon oppstår.

Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømrkning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 3 Vinduer - Koblet glass

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med koblet glass fra 1965 har nådd sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket

Redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk. Det er også økt sannsynlighet for råte i karm/ramme og svekket tetthet mot fukt og luft.

4. Tiltak som bør iverksettes

Utskifting av vinduene bør påregnes for å oppnå tilfredsstillende funksjon, energieffektivitet og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømkregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punktete glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser bygget med impregnerte materialer.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

TG 2 Pipe og ildsted - Byggeår

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 1 Pipe og ildsted - 2004

Boligen har elementpipe.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stuen i ny del. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Rom under terreng i ny del fremstår uten avvik, dokumentert med hulltaking/fuktmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i de åpne veggene og gulvene. Dette gjelder den eldste delen av boligen. I tilbygget er det derimot ikke målt forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

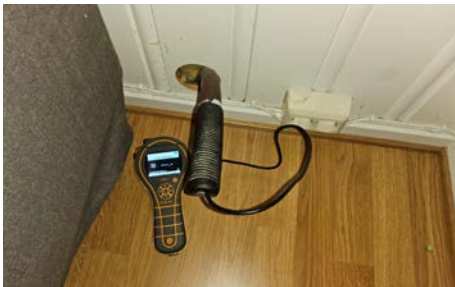
- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Høye fuktverdier kan føre til råte, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det kan også medføre svekket konstruksjon og dårlig innneklima. Risikoen for omfattende reparasjoner og kostnader er betydelig.

Tiltak som bør iverksettes:

Det må gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke årsaken til fuktinntrengningen. Skadet materiale må fjernes, og konstruksjonen må tørkes og utbedres. Tiltakene skal sikre at fuktnivået kommer innenfor akseptable verdier og at tettesjikt og drenering fungerer som forutsatt.



TG 1 Innvendige trapper - påbyg

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Innvendige trapper - Opprinnelig del

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Bratt trapp gir redusert sikkerhet og økt risiko for personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men forholdet bør vurderes ved fremtidig ombygging eller oppgradering for å oppnå bedre sikkerhet og komfort.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige slette og profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktslitasje i vindu på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beskrivelse av avviket:

Det er registrert fuktslitasje på vinduet. Dette indikerer at overflatebehandlingen er svekket, og at fukt har påvirket karm eller ramme.

Konsekvens av avviket:

Fuktslitasje kan medføre råteutvikling, deformasjon og redusert levetid for vinduet. Det kan også gi dårlig tetthet og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker i flisfuger, enkelte fliser har bom (hulrom under), og det er påvist muggdannelse på elastiske fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Riss og bom kan medføre at vann trenger inn bak fliser, noe som øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Mugg på elastiske fuger tyder på fuktbelastning og gir hygieniske utfordringer. Over tid kan dette føre til skader på membran og konstruksjon, samt behov for omfattende utbedring.

Tiltak som bør iverksettes:

Skadet fugemasse og elastiske fuger bør fjernes og erstattes med nye, korrekt utførte fuger.

Fliser med bom bør vurderes fjernet og erstattet, og underliggende membran må kontrolleres for skade.

Det bør gjennomføres en fuktkontroll for å avdekke eventuell skade bak flislaget.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Redusert restlevetid øker risikoen for fremtidig svikt i tettesjikt og sluk, noe som kan medføre lekkasjer og fuktskader i konstruksjoner dersom membranen eller sluket mister sin funksjon.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig nå, men det bør planlegges for utskifting ved oppgradering av våtrommet eller når levetiden er oppbrukt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse. Over tid kan dette gi skader på overflater og konstruksjoner.

Tiltak som bør iverksettes:

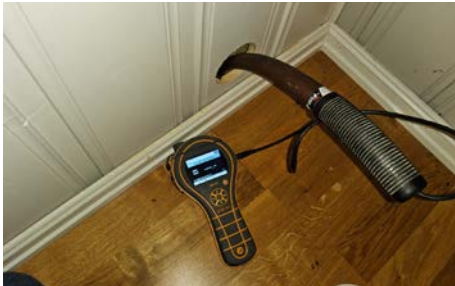
Det bør etableres tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller vegg, eller ved å tilpasse dørblad med spalte mot gulv, slik at ventilasjonskrav oppfylles.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Spisestue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør vurderes på sikt. Til tross for dette er det ikke registrert funksjonelle avvik ved innredning eller installasjoner. Kjøkkenet fungerer etter hensikten, men materialvalg og teknisk standard er ikke i tråd med dagens forventninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Avviket medfører redusert brukervennlighet og lavere funksjonalitet sammenlignet med dagens krav. Det påvirker ikke konstruksjonssikkerhet.

Tiltak som bør iverksettes:

Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen anbefales for å oppnå normal funksjonalitet og standard. Men det er ikke umiddelbare behov for dette, og det vurderes til at innredningen har en funksjon, selv med avviket.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Innvendig tak har panel. Det er utstyrt med toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende mekanisk avtrekk gir redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig luftfjerning og høyere fuktbelastning over tid. Dette kan påvirke innneklima og gi økt risiko for mugg og kondens.

Tiltak som bør iverksettes:

Det bør etableres mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav, for eksempel ved montering av vifte til kanal eller veggventil med viftefunksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Økt risiko for korrosjon, slitasje eller materialtretthet som kan medføre lekkasjer og vannskader. Skader kan oppstå plutselig og gi store konsekvenser for bygningen.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å planlegge utskifting av vannledninger på sikt for å redusere risiko for lekkasjer. Tiltaket bør utføres av fagperson og i henhold til gjeldende forskrifter.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse. Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen er oppbrukt. For varmepumper er typisk forventet brukstid ca. 12–15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Økt risiko for driftsstans og behov for reparasjon eller utskifting. Effektiviteten kan være redusert, noe som gir høyere energiforbruk og lavere ytelse.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å planlegge utskifting av varmepumpen på sikt for å sikre stabil drift og energieffektivitet. Tiltaket bør utføres av fagperson i henhold til gjeldende forskrifter.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400). Dette er et sikkerhetsavvik. I tillegg er varmtvannstanken over 20 år gammel, hvilket overstiger mer enn forventet brukstid (typisk 15–20 år).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Mangelfull el-tilkobling kan medføre fare for elektrisk støt eller brann.

Alderen på berederen gir økt risiko for lekkasje og driftsstans, noe som kan føre til vannskader og behov for akutt utskifting.

Tiltak som bør iverksettes:

Elektrisk tilkobling må utbedres av autorisert elektriker i henhold til gjeldende forskrift.

Det anbefales å skifte varmtvannstanken da forventet brukstid er overskredet.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Alle arbeider som eier er kjent med er gjort av faglært.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring på elbillader.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon på elektriske arbeider utført etter 1999, og fravær av tilsynsrapport nyere enn fem år, anbefales det – i tråd med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) – å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. DSB stiller krav til dokumentasjon og sikkerhetsvurdering av elektriske installasjoner, spesielt for arbeider utført etter innføringen av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEU) i 1999.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1965. På den nye delen er den fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering fra 1965 har langt overskredet forventet brukstid (typisk 30–50 år). Dette gir høy risiko for redusert funksjon og vanninntrenging mot grunnmur. Drenering fra 2004 nærmer seg halvparten av forventet brukstid, men anses fortsatt som funksjonell dersom ingen fysiske skader oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Eldre drenering kan medføre fuktinntrenging i kjellervegger, økt risiko for mugg, råte og skader på konstruksjon. Dette kan gi behov for omfattende utbedring dersom lekkasjer oppstår.

Tiltak som bør iverksettes:

Det anbefales å skifte drenering på den eldste delen av boligen. Tiltaket skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og med korrekt oppbygging av dreneringssystem

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur bestående av støpt betong og/eller lettklinkerblokker. Den eldste delen er fra byggeår (1965), mens tilbygg er fra 2004.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren på den eldste delen har høy alder, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert. For betongkonstruksjoner er forventet levetid normalt 50–100 år, men tilstandsgrad vurderes etter NS3600 når mer enn 50 % av levetiden er passert. Den nye delen fra 2004 er innenfor normal levetid og vurderes som funksjonell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av avviket:

Høy alder gir økt risiko for svekkelser som følge av slitasje, setninger eller fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre behov for reparasjoner eller utbedringer dersom skader oppstår.

Tiltak som bør iverksettes:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd dersom det ikke er synlige skader, men det bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til svekkelser.

! TG 1U Terrenghold

Terrenget boligen er etblart i er nokså flatt.

Terrenget var snødekket på befaringsdagen, og forholdene kunne derfor ikke vurderes forsvarlig. Dette innebærer at det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon til å vurdere om terrenghold er tilfredsstillende i henhold til NS3600.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1965. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskafe, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket:

Manglende kontroll av elektrisk anlegg kan innebære risiko for feil, varmgang eller brann.

Manglende radonsperre og målinger gir usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan medføre helserisiko dersom nivåene er høye.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

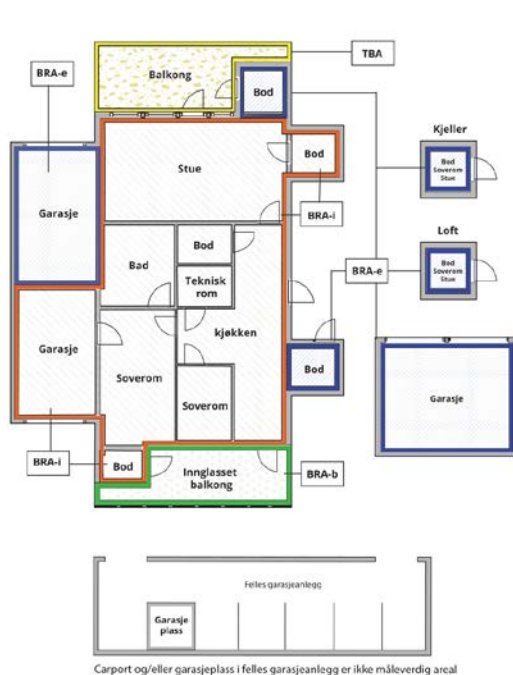
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100			100	48
Kjeller	90			90	
SUM	190				48
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, gang, vindfang, toalettrom, spisestue, soverom 1, soverom 2, bad, stue, soverom 3		
Kjeller	Stue, soverom, gang, bod 1, bod 2, bad, vaskerom, bod 3		

Kommentar

Terrasse 1 er 15m².
Hovedterrasse er målt til 33m².
Pergola er målt til 14m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, og det ser ut til at det kun er mindre endringer i planløsningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er montert elbil lader i 2022.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	

SUM		44
SUM BRA	44	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	175	15
Uthus	0	15
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Katrine Simble Berglund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	95	292		0	790.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Råholtvegen 85B

Hjemmelshaver

Berglund Katrine Simble, Berglund Stian Simble

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Råholtvegen 85B ligger i et etablert boligområde på Råholt, i Eidsvoll kommune. Adressen fremkommer på karttjenester som et sted med nærhet til lokale veiforbindelser og infrastruktur. Området har tilgang til servicetilbud og kollektivtransport i Råholt sentrum, som ligger innen kort kjøreavstand. Boligen ligger i et område med blandet bebyggelse, typisk for Råholt. Beliggenheten gir en praktisk hverdag med tilgang til nødvendige fasiliteter i nærmiljøet

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat grusvei med veirett/bruksrett.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

1. Bad og våtrom

Bad i kjeller (gammel del) ble i 2012 bygget/oppgradert av tidligere eier som ufaglært arbeid.
Arbeidet omfatter:

Depron-plater på eksisterende gulv
Avrettingsmasse (Adda)
Ebeco varmekabelmatte 220V + termostatt
Smøremembran (Adda)
Flislegging

Eier opplyser at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Tettsjikt/membran/sluk ikke kjent oppgradert.
Nåværende eier har ikke opplevd problemer siden overtakelse i 2015.

2. Terrasse, tilbygg og uteområder

2012 (ufaglært arbeid): Terrasse ved inngangsparti oppført med 2/8 bæring på ringmur, C/C 40 cm, terrassebord 28x120 mm.
2013 (ufaglært arbeid): Overbygg på hovedterrasse, med lask og bæring i treverk, samt sotet plasttak.

3. Skadedyr

Sukkermaur sporadisk observert i kjeller.
Tiltak utført i 2018 (ufaglært): åtebokser, fjerning av prydbusker som antas å være kilde, sprøyting med maurmiddel.

4. Vann og avløp

2025 (faglært arbeid): Omlegging av avløp i forbindelse med oppføring av ny bolig på nabotomten (85A). Felles kum/stakekum etablert og tilkoblet kommunalt nett. Arbeid utført av JOS Bygg v/ underentreprenør.

5. Elektrisk anlegg

Feil tidligere: Jordingsfeil og defekt jordfeilbryter oppdaget av Elsikkerhet Norge AS (2014).
Utbedret 2014 (faglært): Dal Elektriske AS rettet jordingsfeil og byttet jordfeilbryter.
2014 (faglært): Samme firma utførte elektrotekniske utbedringer.
2022 (faglært): Mr. Elektro installerte elbillader i garasje, med ny 32A kurs.
2025 (faglært): Bravida la opp midlertidig 32A kurs til byggeplass (skal fjernes før overtagelse).

6. Kommunale forhold / pålegg

Eidsvoll kommune har varslet pliktig installasjon av digital vannmåler i 2026. Installasjon ikke utført per i dag.

7. Ombygginger og godkjenninger

Boligen ble totalrenovert og påbygget ca. 50 % i 2005.
Utbyggingen er godkjent av kommunen.

Kjeller/loft ble også innredet i 2005. Kommunal godkjenning ikke kjent.

8. Vei / adkomst

Eiendommen har adkomst via privat grusvei med veirett/bruksrett.
Felles avtale om snømåking; kostnader fordeles mellom brukerne.
Mulighet for privat avtale for egen eiendom.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med varmepumpe.
Det er vedovn i kjeller(ny del) og i stuen 1. etasje.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur av leca og betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre utvendig kledd med trekledning.
Taket er et saltak dekket med takstein.
Etasjeskiller av tre og betong.
Vinduer med 2-lags glass, og stedvis koblet glass i kjeller.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod/lagring

Byggeår

2006

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.01.2026	
2	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Katrine Simble Berglund

Stian Simble Berglund

Boligen

Råholtvegen 85B

2070 Råholt

3240-95/292/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av tidligere eier/ufaglært/egeninnsats. Egenerklært følgende i 2015 av daværende selger i forbindelse med nåværende eiers kjøp av eiendommen: Gjelder Bad med innebygget badekar i kjeller gammel del. Depron isolasjonsplater i bunn over gammelt gulv. Adda gulvavrettingsmasse, Ebeco 220V varmekabelmatte og termostat. Adda smøremembran og flislegging. Nåværende eier har ikke opplevd problemer tilknyttet arbeidet etter overtagelse i 2015.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse inngangsparti, 2/8 bæring på ringmur med C/C 40cm, terrassebord 28x120

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Overbygg hovedterrasse med 2/6 lask på vegg og løft, bæring i 2/4 med panel på utsiden. Sotet plasttak



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Maur - Sukkermur sporadisk observert i kjeller. Ingen skader identifisert

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut åte/lokkebokser. Kilde lokalisert til prydbusker langs husvegg. Prydbusker fjernet og området sprayet med maurmiddel.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: JOS Bygg v/underentreprenør

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppføring av ny bolig i Råholtvegen 85A så ble avløp og kum /stakekum flyttet og lagt om i forbindelse med at begge boligene ble koblet til samme avløp. Avløpet går videre fra nyanlagt felles kum til kommunalt anlegg.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jordingsfeil - Defekt jordfeilsbryter
Avdekket av Elsikkerhet Norge AS 13.10.2014

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Dal Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Jordingsfeil rettet og defekt jordfeilsbryter byttet
10.11.2014

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Dal Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Rettet jordingsfeil og byttet
jordfeilsbryter

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Mr. Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av EL bil lader i garasje. Ny kurs 32A lagt opp fra sikringsskap



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp midlertidig kurs 32A til byggeplass Råholtvegen 85A. Fjernes før overtagelse av ny eier

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Eidsvoll kommune har varslet om pliktig installasjon av digital vannmåler i 2026. Det er varslet at installasjon skal gjøres av kommunens valgte leverandør, basert på dennes gjennomføring av oppdraget. Installasjon er per d.d. ikke utført.

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

♦ **Ja**

Huset ble totalrenovert og påbygget med ca 50% i 2005

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utbyggingen er godkjent

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

♦ **Ja**

Huset ble totalrenovert og påbygget med ca 50% i 2005

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Adgang til eiendommen er via privat grusveg. Eiendommene har veirett og/eller bruksrett til veien. Det er avtale med lokal entrepenør om snømåking og strøing av veien vinterstid der alle eiendommene blir fakturert en andel av kostnaden. Det er mulig å gjøre avtale om måking av eiendommen også for tillegg i prisen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

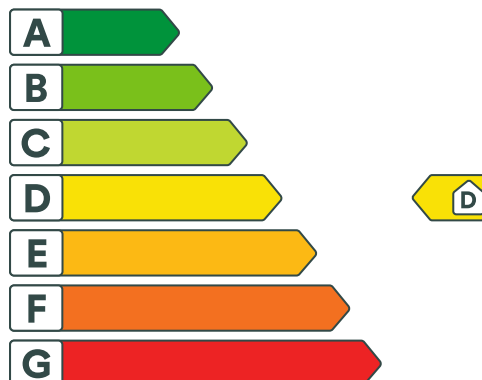
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Råholtvegen 85B, 2070 RÅHOLT	
Dato for energimerking 09.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-244875
Byggeår 1965	Bygningsnummer 151613624
Gårdsnummer 95	Bruksnummer 292
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 190 m²	Oppvarmet bruksareal 190 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

203.22 kWh/m² per år

Energikarakter
D

Beregnet levert energi i lokalt klima
240.96 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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

Nabolagsprofil

Råholtvegen 85B - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Råholt kirke Linje 430, 432	3 min 0.2 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	21 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	17 min 1.5 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min 11.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	11 min
---------------	--------

«Er stille og rolig, men gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

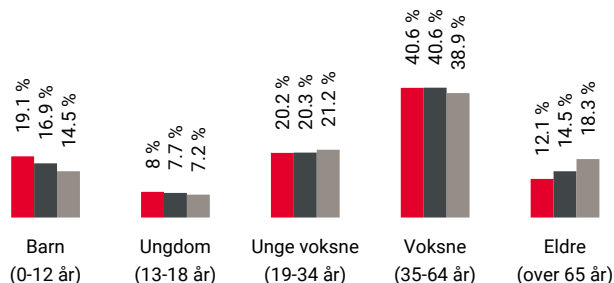
Godt vennskap 76/100



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
Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	13 min 1.2 km
Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Råholt	10 min
PostNord	0.9 km
Coop Extra Råholt	11 min

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

⚽ Råholt skole 11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1 km

⚽ Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane 11 min 🚶
Ballspill 1 km

🚴 Fitnesspoint Råholt 11 min 🚶

🚴 MOVA Eidsvoll 11 min 🚶

Boligmasse



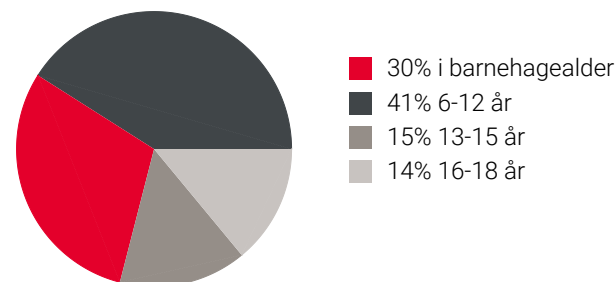
■ 79% enebolig
■ 14% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Eidsvoll 11 min 🚶

🏪 Boots apotek Råholt 11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

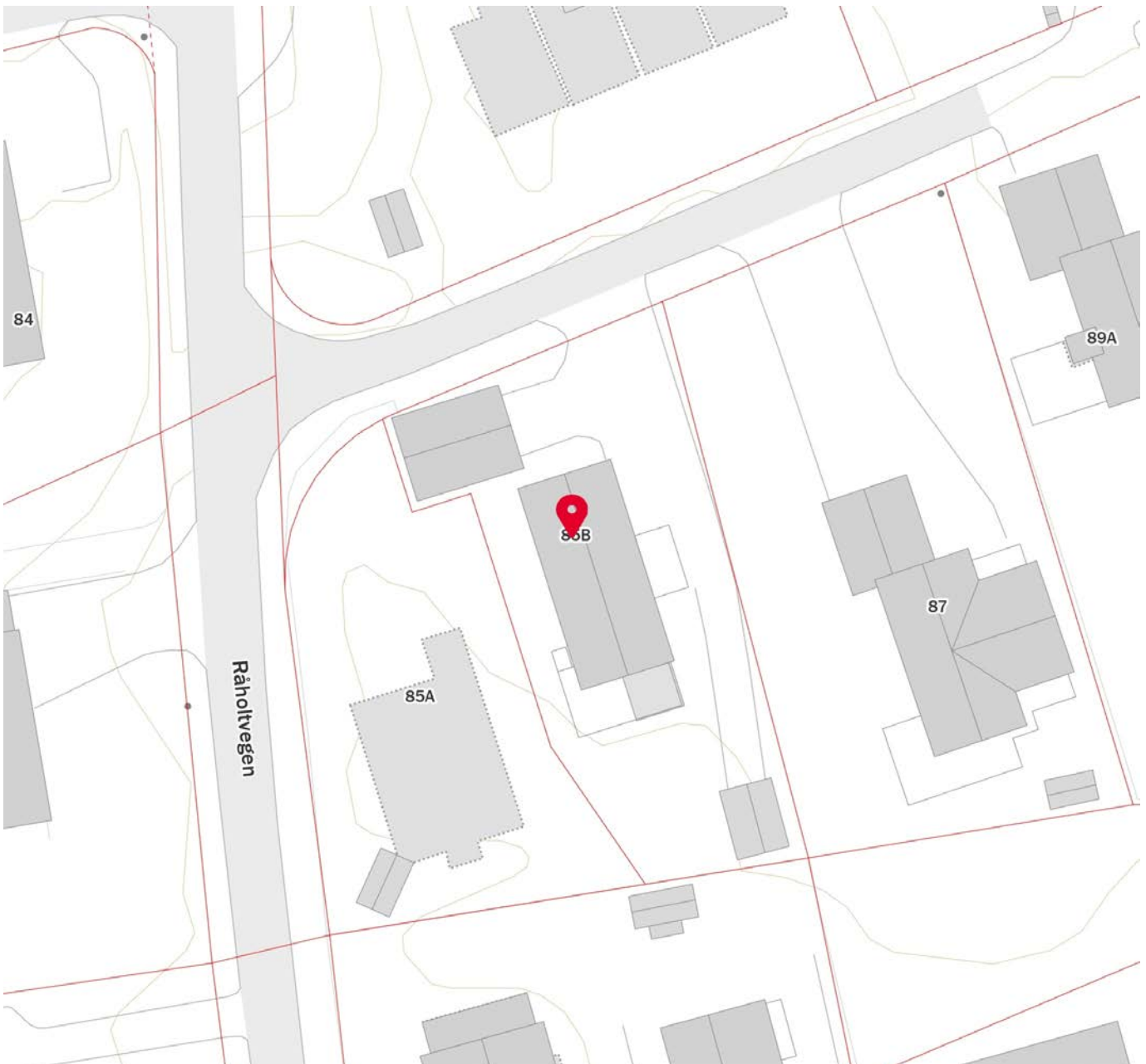
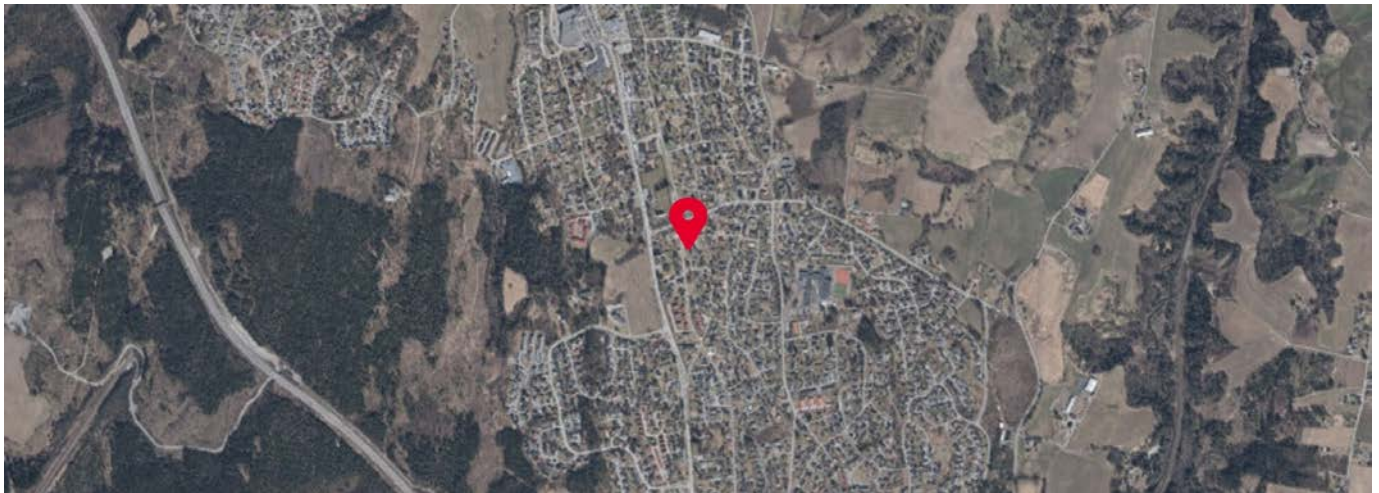


0% 43%

■ Råholtmoen/Vestenga
■ Råholt
■ Norge

Sivilstand

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





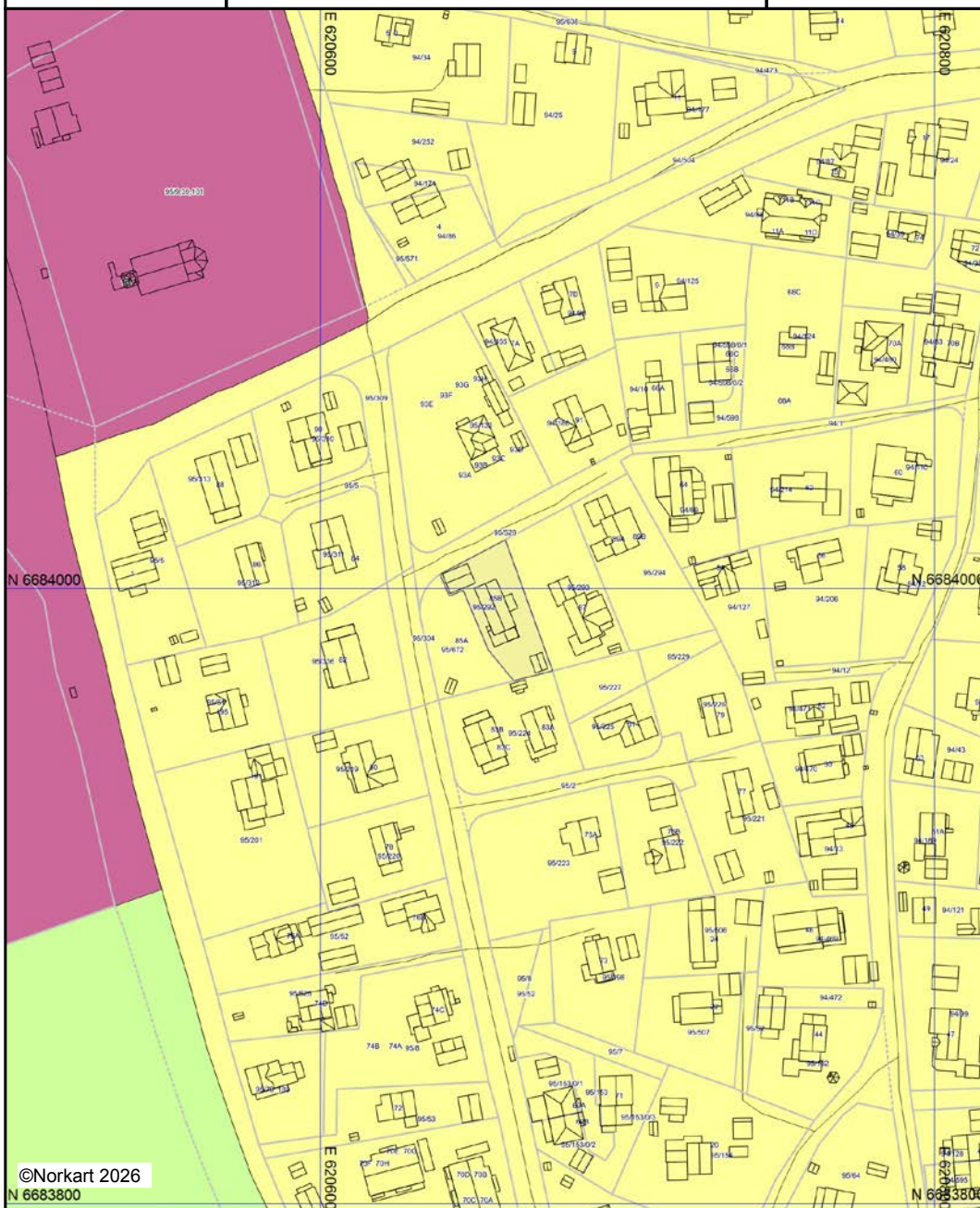
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/292
Adresse: Råholtvegen 85B
Utskriftsdato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2000



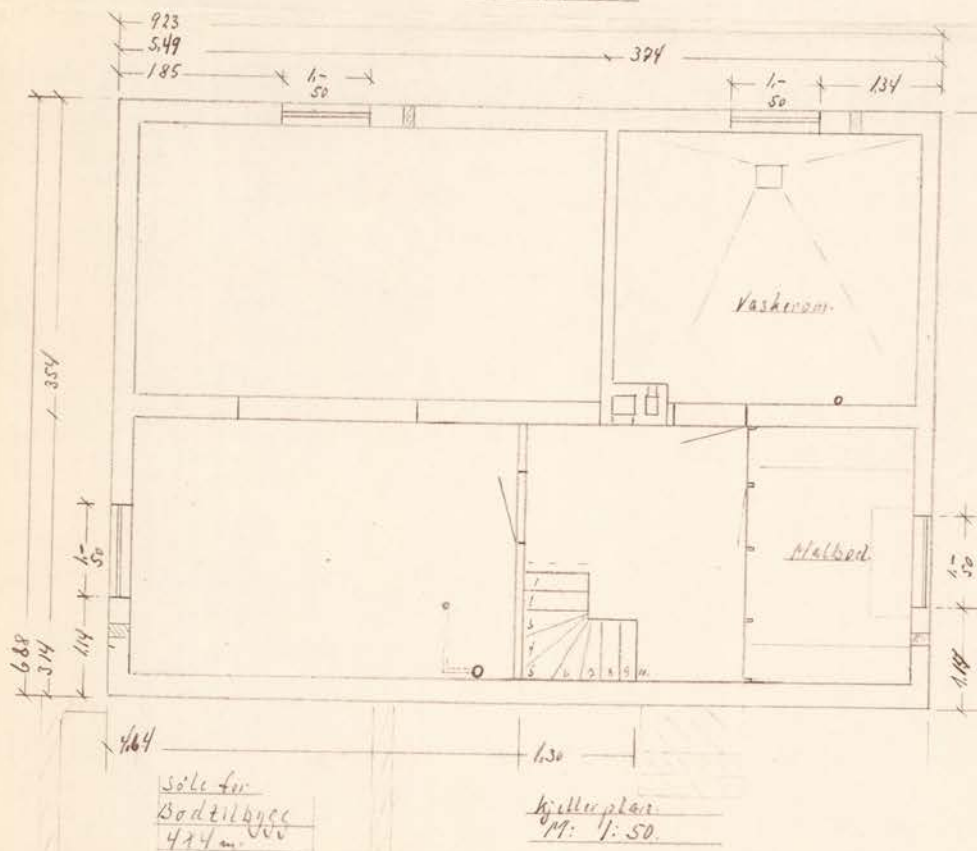
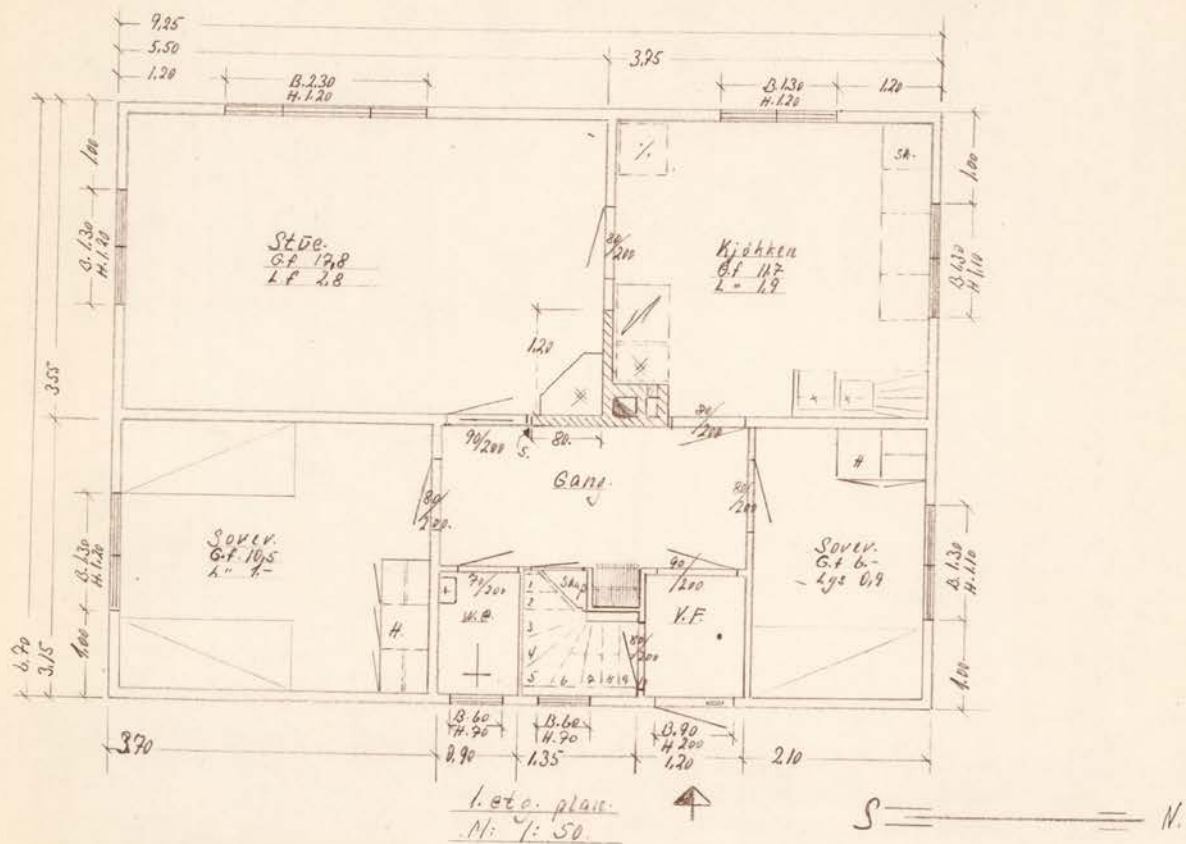
UTM-32



©Norkart 2026

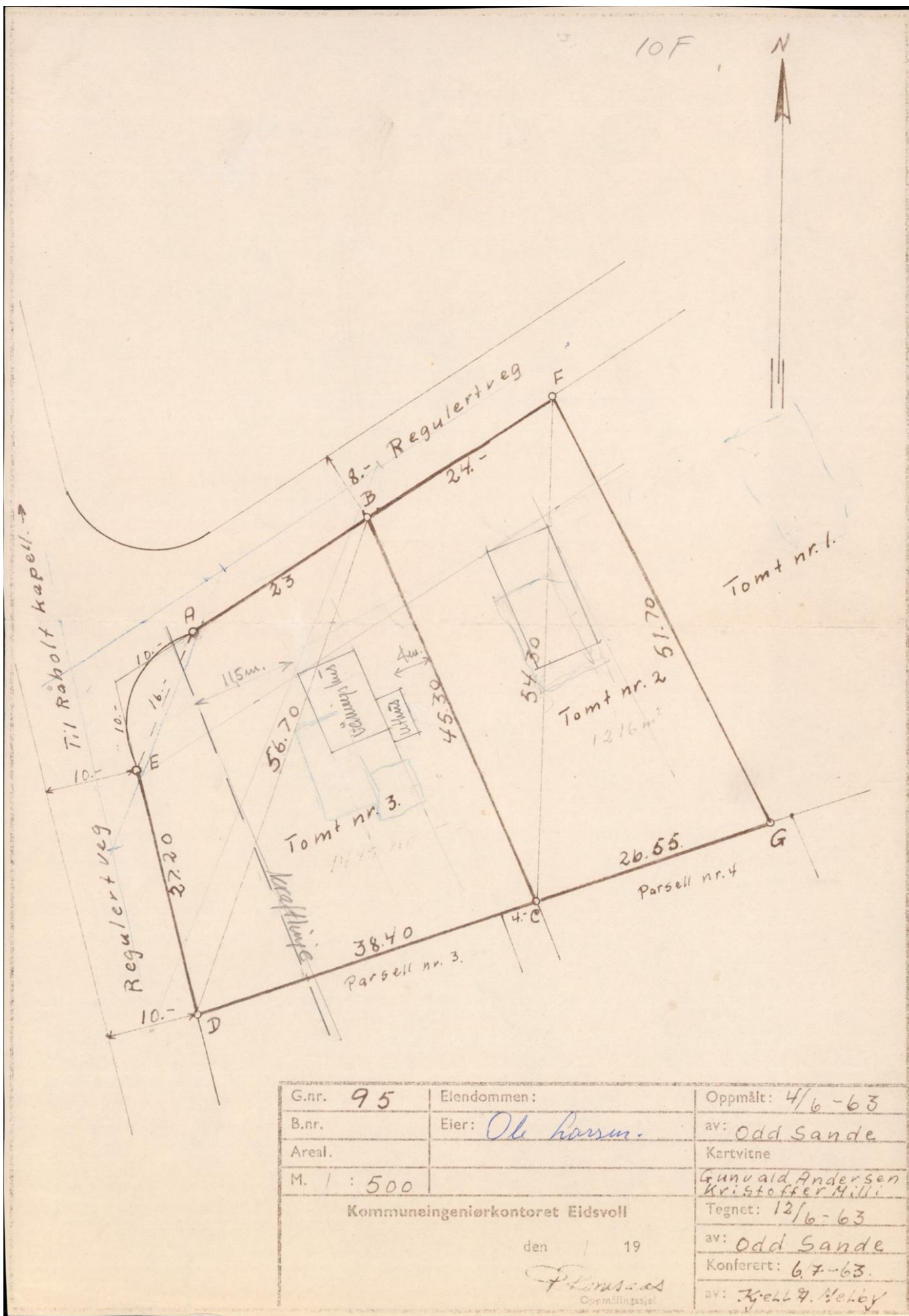
N 6683800

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.



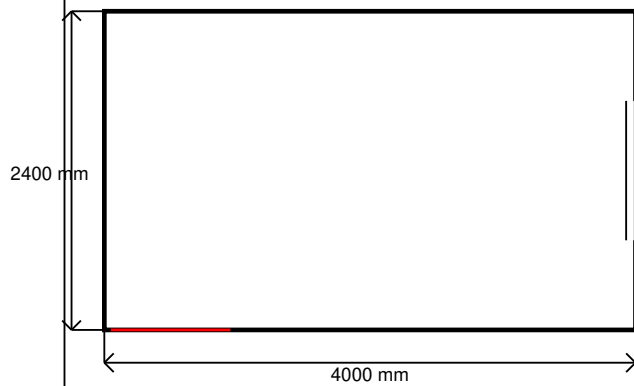
Bolig for
Ole Hansen
Dal.

Hansen

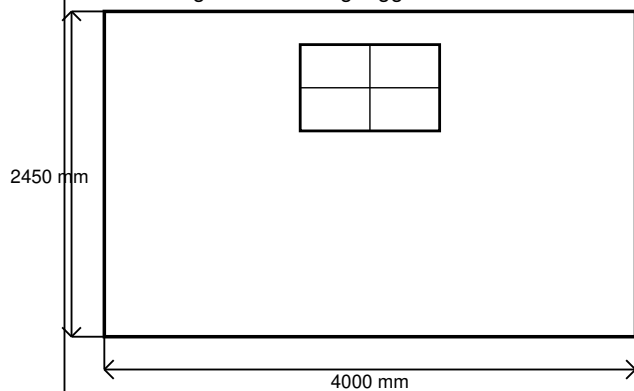


Soverom – Plan og fasade med dør (A4, 1:50)

Plan – 1:50



Innvendig fasade – langvegg med vindu – 1:50

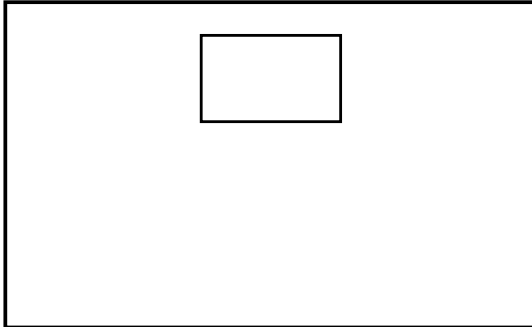


Prosjekt: Soverom 2,4 x 4,0 m
Tegning: Plan & Fasade
Skala: 1:50 på A4

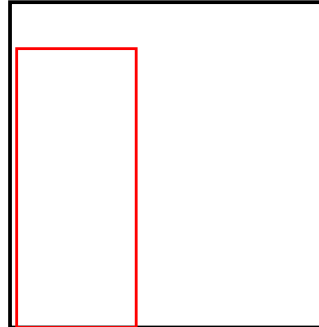
Dato: 2026-01-10

Soverom – Snitt A–A og B–B med dør (A4, 1:50)

Snitt A–A (gjennom vindu) – 1:50



Snitt B–B (tverrsnitt) – 1:50

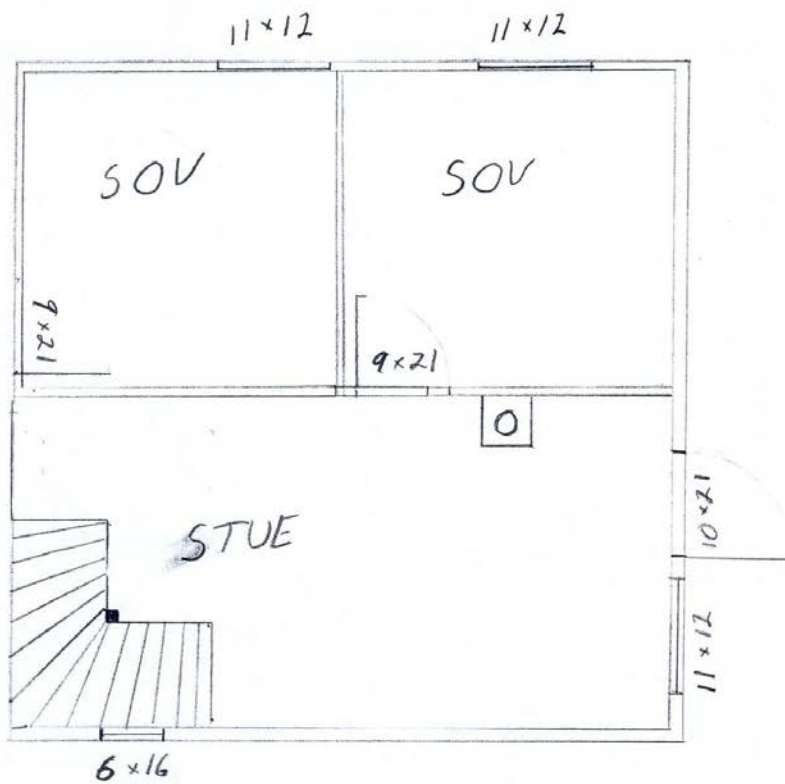


Prosjekt: Soverom 2,4 x 4,0 m

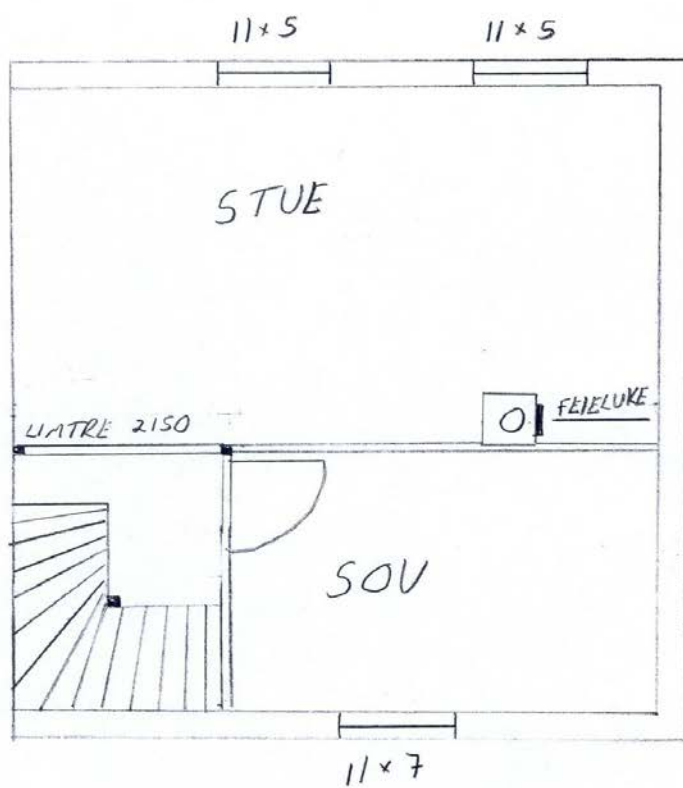
Tegning: Snitt A–A & B–B

Skala: 1:50 på A4

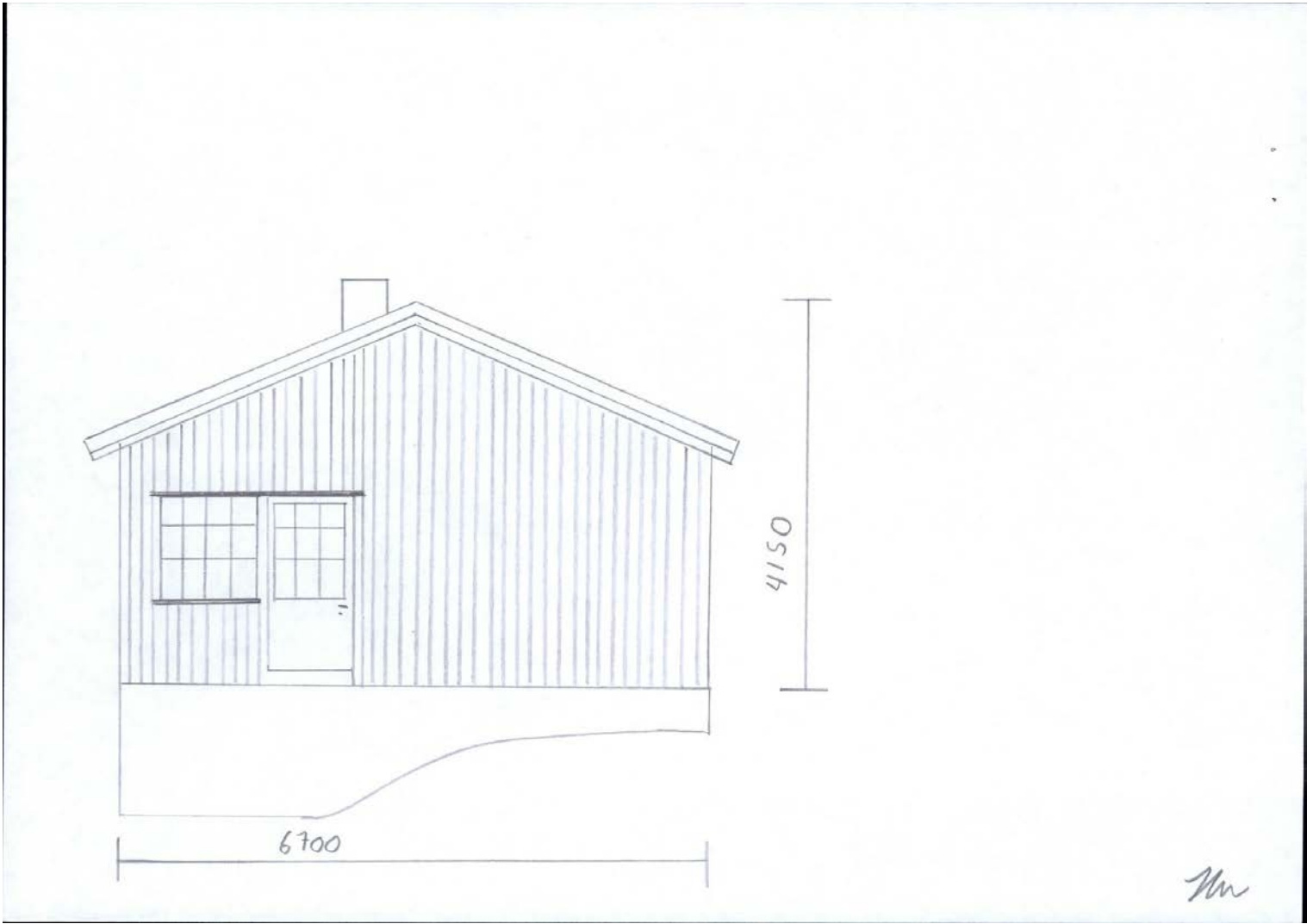
Dato: 2026-01-10

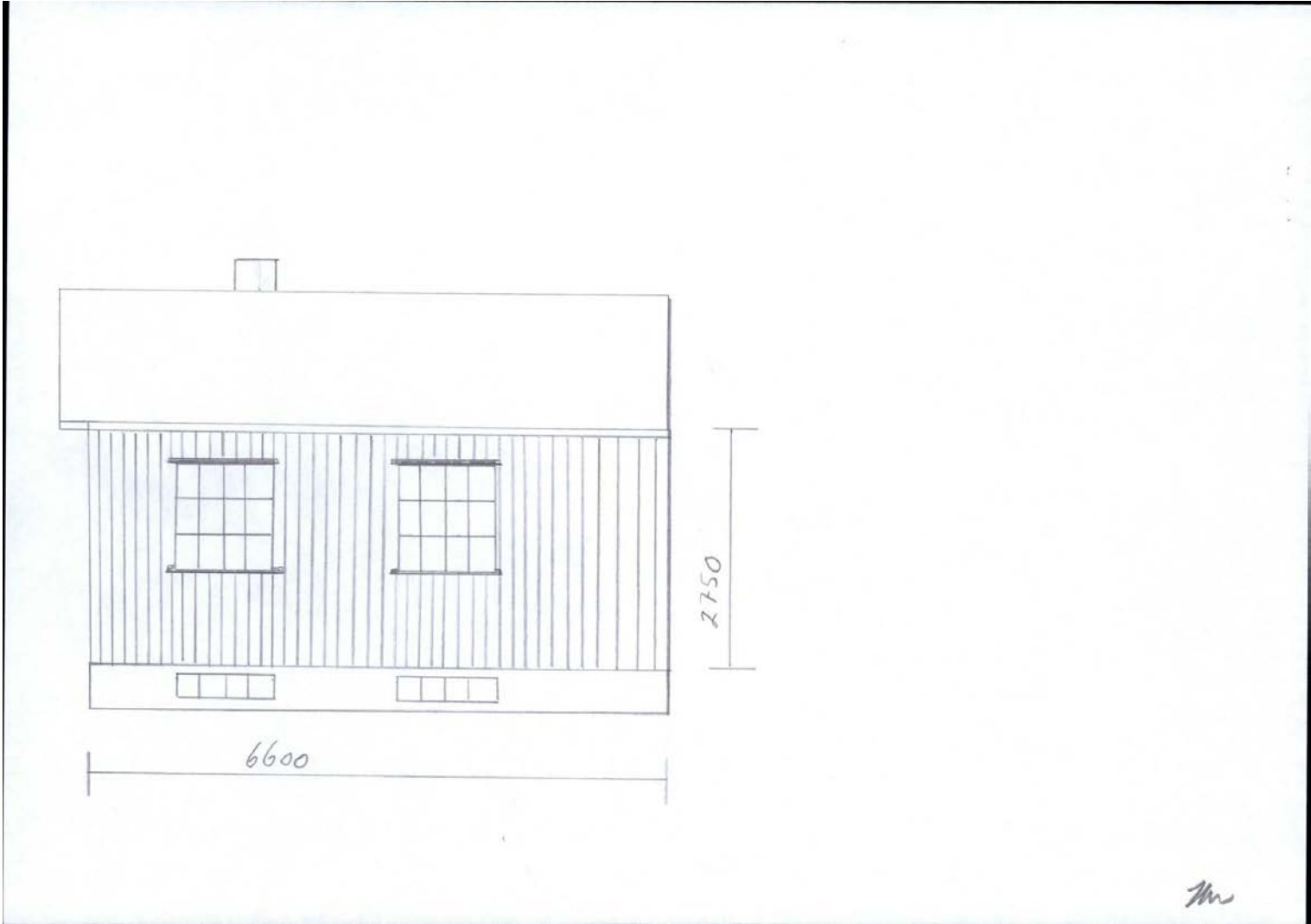


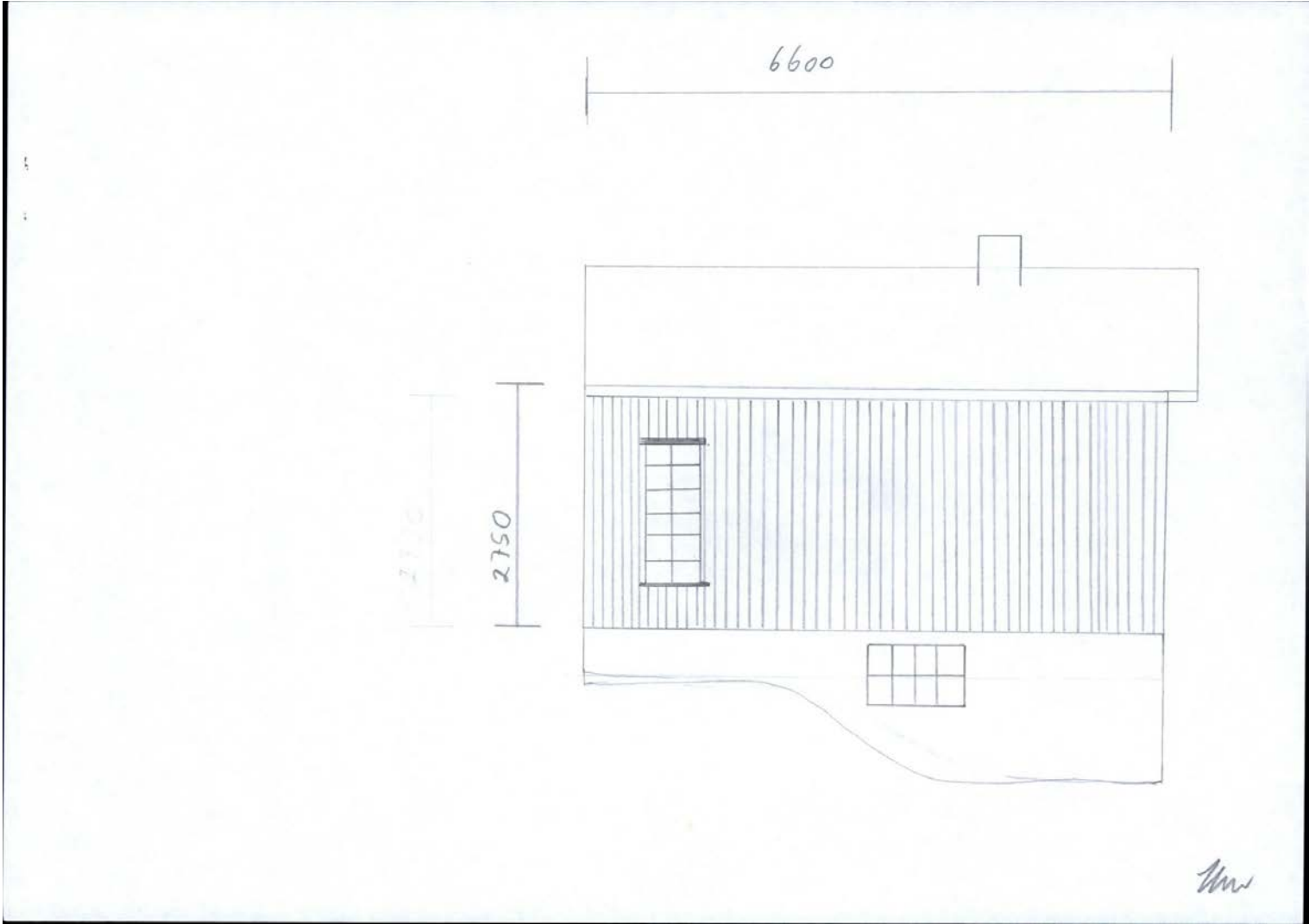
HOUSE PLAN
1:50
MW



PLAN	KJELLER
1 : 50	
	Mw









Drømmer du om ny bolig? Vi kan hjelpe deg med å få drømmen til å bli virkelighet.

Hos oss i Aurskogbanken får du alltid god og personlig rådgivning som er tilpasset dine behov og økonomi. Vi finansierer dine boligdrømmer, tar vare på sparepengene dine og sørger for at du og flokken din er riktig forsikret. Kjøper du bolig med energiklasse A eller B får du vårt mest gunnstige boliglån. Vi gir også tilbake til lokalsamfunnet i form av gaver og sponsorstøtte. Vi er en bank du kan stole på – både nå og i fremtiden.

Hos oss får du også gratis bruk av konto og kort i hverdagen. Det eneste du betaler er et årsgebyr samt valutapåslag dersom du bruker kortet i utlandet.

Ta kontakt med oss for en hyggelig prat på kontoret vårt i Trondheimsvegen 84 på Jessheim, i Teiealleen på Nannestad, på Teams eller telefon.

www.aurskog-sparebank.no

Aurskog • Bjørkelangen • Årnes • Jessheim •
Sørumsand • Askim • Gjøvik • Nannestad •
Lillestrøm

Telefon: 63 85 44 40
E-post: post@aurskog-sparebank.no



Aurskog
SPAREBANK



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Råholtvegen 85 B
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre