



aktiv.

Huldertjernvegen 43C, 2070 RÅHOLT

**Ny arealsmart 1/2 av
tomannsbolig beliggende i
populært og rolig boligområde. 3
soverom- Garasje.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Gladbakkgutua 28
2070 Råholt

Ny arealsmart 1/2 av tomannsbolig beliggende i populært og rolig boligområde.

Velkommen til Huldertjernvegen 43 C.

Boligen ligger fint og sentralt til i et populært boligområde på Råholt. Hovedetasjen består av entre, gang med trapp, toalettrom, teknisk bod og stue med åpen kjøkkenløsning. 2.etg inneholder gang, bad og tre romslige soverom.

Området kan for øvrig skilte med:

- Kort veg til skole og barnehage, samt trygg og fin skoleveg.
- Nærhet til bussholdeplass samt togstasjon. 35 min. med tog fra Eidsvoll Verk til Oslo.
- Fine turområder like ved.
- Flere fine badeplasser i nærheten.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 13 850,-
Total ink omk.: Kr 4 503 850,-
Selger: Haru Bygg AS

Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 665
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1206250179

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 98/114 kvm
Tomtstr.: 258.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	63
Nabolagsprofil	70
Andre vedlegg	73
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 114 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m² Entré/gang med trapp, toalettrom, teknisk rom og stue med åpen kjøkkenløsning.

2. etasje

BRA-i: 49 m² Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Entréplatting og terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i 2.etasje 2.41m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.41m.

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

føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

Se vedlagt arealoppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

258.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tilkommer fellesareal på 171 kvm i henhold til seksjoneringen.

Beliggenhet

Huldertjernvegen 43C ligger i et attraktivt og familievennlig område på Råholt, i Eidsvoll kommune. Området Råholtmoen/Vestenga er et trygt og trivelig nabolag, godt egnet for både barnefamilier og godt voksne.

Dagligvarehandelen er også enkelt, med Kiwi Dal kun 2 minutter unna og Kiwi Råholt 4 minutter unna. For større handelstilbud ligger AMFI Eidsvoll på Råholt kun 4 minutters kjøring fra boligen som tilbyr en rekke forskjellige fasiliteter som klesbutikker og daglivarebutikker.

Det er også flere badeplasser i nærheten, bland annet ved Andelva og Hurdalssjøen, som er perfekt på fine sommer dager.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Området rundt Huldertjernvegen 43C er svært barnevennlig og har et godt tilbud av både barnehager og skoler i nærheten. For de minste ligger Råholtbråtan barnehage bare 8 minutters gange unna, mens Ladderud barnehage og Bjørnsrud Skog barnehage også er lett tilgjengelige.

Skolekretsen byr på korte avstander til Råholt skole (1.–7. trinn, 1,1 km), Dal skole (1.–7. trinn, 2 km) og Råholt ungdomsskole (8.–10. trinn, 2,8 km). For videregående elever er Eidsvoll videregående skole ca. 12,4 km unna, og det finnes også alternativer på Jessheim.

Det er gode fritidstilbud i området, med aktivitetshaller og idrettsanlegg ved både Råholt og Dal skole. For de som ønsker trening og sport finnes blant annet Fitnesspoint Råholt og InterPadel Letohallen kun få minutters kjøring fra boligen. Nabolaget har i tillegg flotte naturområder med nærhet til skog og mark, perfekt for turer, lek og rekreasjon.

Skolekrets

Råholt barneskole.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har et godt kollektivtilbud med bussholdeplass på Ladderud kun ca. 9 minutters gange unna (linje 430 og 432). For togpendlere er Dal stasjon kun 6 minutters kjøring fra eiendommen, med R13-linjen som tar deg raskt til både Oslo og Gardermoen. Oslo Lufthavn Gardermoen nås på ca. 15 minutter med bil.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type tekst

Arealrapport

Byggemåte

Det foreligger ikke tilstandsrapport for boligen, men det er utarbeidet leveransebeskrivelse fra utbygger.

Det foreligger oppmåling fra taktsmann.

Sammendrag leveransebeskrivelse:

-Boligen er bygget etter TEK17, noe som gjør at boligen er meget energivenlig.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET:

Det henvises til vedlagte situasjonsplan som viser hvordan byggene er plassert på tomten og hvordan hage/interne veier er utført.

Grøntanlegg:

-Tomten er opparbeidet i henhold til situasjonsplanen. Plener/grøntområder leveres ferdig sådd.

Veier:

-Alle interne kjøre- og/eller gangveier er opparbeidet med ca. 20cm kult (20-120mm)

ca. 15 cm bærelag (0-32 mm) og med asfalt (40-50mm) som toppdekke.

Terrasser:

-Leilighetene leveres med terrasse i 1.etg og inngangsplattinger i impregneret trelast.
Det leveres skillevegg mellom leilighetene på terrassen.

Utekraner:

-Det er montert en frostsikker utekran til leiligheten.

Avfallshåndtering:

-Eiendommen omfattes av den kommunale avfallshåndteringen.

Utebelysning:

-Det er montert utebelysning ved hovedinngang, terrasse og garasje.

BETONGARBEID/PLASSTØPTE KONSTRUKSJONER:

Bygget er fundamentert på forskriftsmessig og forsvarlig måte. Fundamentering er gjort med Jackson ringmurselementer 45 cm høyde og såleelement på 55 cm. Innvendig er sålen pukket opp, bunnledninger lagt, gulv isolert med 350mm isolasjon før radonsperre. Det er påstøpt ca 10 cm betonggulv. Nødvendig fall mot sluk er ivarettatt på vârom. Utvendig ringmurer er det lagt 70 mm markisolasjon i 1,20 m bredde rundt mur. Og under inngangsparti og terrasse er det lagt ekstra bredde.

VEGGER INNVENDIG OG UTVENDIG:

Yttervegger i boligrom:

-Yttervegger i boligrom er 48x148 mm bindingsverk. På yttersiden er det vindsperre samt utlekting og utvendig kledning i henhold til tegninger. Hjørner og overganger er sikret med pappremser og tape for å oppnå ekstra vindtetting. Mellomrommet mellom stolpene er fylt med 150 mm mineralull, veggene er lektet ut med 48x48 mm og isolert med 50 mm isolasjon. Innvendig er veggene kledd med dampspærre, og gips er sparklet og malt. Innvendige overflater som er kledd med gips, er sparklet og malt, klasse K2.

Innvendige vegger i tre:

-Innervegger er utført i bindingsverk, veggene er isolert med 70 mm mineralull. Kledd med gips som er sparklet og malt på begge sider.

Lydvegg i vertikalt delt bolig:

-Lydvegger er bygget opp som to adskilte vegger av 98 mm bindingsverk med minimum 50 mm avstand mellom veggdelene. Veggene er isolert med 100 mm. Samt 2 lag gips, der ytterste lag er malt og sparklet.

Utvendig kledning:

-Utvendig kledning er levert grunnet + mellomstrøk. Det gjøres spesielt oppmerksom

på at panelender, kuttflater og baksider av paneler (som f.eks. vindskier) leveres ubehandlet fra utbyggers side. Det er viktig at disse kuttflatene overflatebehandles i løpet av ett år etter overtagelsen. Utvendig panel etterbehandles i løpet av tre år etter at panelene er montert.

DØRER/VINDUER:

Ytterdør:

Ytterdør er levert i bomull utvendig og innvendig i henhold til fasadetegning. Døren er levert med tetningslister, hardvedterskel, låsskasse med sylinder og matt forkrommet håndtak.

Terrassedør:

-Karm og utforing, dørblad, 3-lags glass i fargen bomull.

Innvendig dører:

-Dørene er levert med dørblad, tetningslist, karm, foring, eiketerskel og låsskasse. Hvitmalte dører med 1 stort speil, hvitmalt karm og utforinger i fargen Bomull. Dørhåndtak i børstet stål utførelse. Størrelse på dører frem kommer av 1:100 tegninger.

Vinduer:

-Alle vinduene er levert med 3 lags glass, åpningsbare vinduer er barnesikret. Vinduene er ferdig malt fra fabrikk i fargen bomull.
-Vinduer er levert med hvitmalte karm, rammer og utforinger.

BJELKELAG/GULV/HIMLING:

Bjelkelaget leveres i tre og dragerer av stål. Bjelkelag må ikke belastes med andre større belastninger.

Himling i 1 etasje:

-Det er isolert med 150mm rockwool i etasjeskille, lektet ned og et lag gips som er malt og sparklet.

Himling i 2 etasje:

-Er isolert med 350mm blåseisolasjon, deretter dampsperre, lekt ned, til slutt gips som er sparklet og malt.

Dragere:

-Ståldragere, disse blir skult i tak og vegger.

Loft:

-Loft skal IKKE brukes til lagring. Loftsluken brukes kun ved ev. inspeksjon.

TAK OG TAKTEKKING:

Som bærende konstruksjoner benyttes takstoler/taksperrer. Disse er dimensjonert og produsert etter gjeldende standarder. Det montert undertak av vindtett/vanntett duk. Med opp lekting og takstein.

TAKRENNER OG BESLAG:

Takrenner, rennekroker, bordtakbeslag, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør er levert i plastbelagt stål. Nedløpsrør er kappet og avsluttet under utvendig kledning og montert med utkastere.

PEIS-/VEDOVN/PIPE:

-Det er levert peisovn med stålpipeline.

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBER:

Kjøkken:

-Kjøkkeninnredning er levert med benkeplate i laminat. 1 stk oppvaskkum. Kjøkkenen er levert med hvitevarer.

-Ventilator.

Bad:

-Baderomsinnredning er levert i 100 cm bredde med underskap, speil og hvit helstøpt servant plate. Det er levert vegghengt toalett. Og dusjvegger av glass.

Gulv:

-Plass støpt/formet betong på gulv med membran, sokkel og våtromsgodkjente fliser.

Vegger:

-Vegger er i bindingsverk kledd med våtromsplater. Himling er levert med gips som er sparklet og malt.

Se vedlagt leveransebeskrivelse for mer utfyllende informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bygg

Arbeid utført av ODAL RØR OG VARME AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja

Beskrivelse: Nytt bygg

Er arbeidet byggemeldt?

-Ja

Beskrivelse: Nytt bygg

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bygg

Arbeid utført av ODAL RØR OG VARME AS

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bygg

Arbeid utført av: Odal Elektro

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

-Ja

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

-Ja

Beskrivelse: Nytt bygg

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bygg

Arbeid utført av: FINN RUNI & SØNN AS

Se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Boligen inneholder gang, toalett, stue og kjøkken i hovedetasjen.

2.etg: gang, tre soverom og bad.

Standard

Boligen holder gjennomgående standard fra byggeår.

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.

Postkasser og nummerskilt medfølger ikke.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet fiber fra Alt i boks.
Avgifter til kabel og nettselskaper inngår ikke.

Parkering

En plass i felles garasjeanlegg følger boligen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

BETONGARBEID/PLASSTØPTE KONSTRUKSJONER

Bygget er fundamentert på forskriftsmessig og forsvarlig måte. Fundamentering er gjort med Jackson ringmurselementer 45 cm høyde og såleelement på 55 cm. Innvendig er sålen pukket opp, bunnledninger lagt, gulv isolert med 350mm isolasjon før radonsperre. Det er påstøpt ca 10 cm betonggulv. Nødvendig fall mot sluk er ivaretatt på våtrom. Utvendig ringmurer er det lagt 70 mm markisolasjon i 1,20 m bredde rundt mur. Og under inngangsparti og terrasse er det lagt ekstra bredde

Viser til vedlagt leveransebeskrivelse.

Diverse

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

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

- Det er levert balansert desentralisert ventilasjonsanlegg type Lunos E2 60. Eget avtrekk i bad og wc. Innblåsing/utblåsing av frisk luft er i stue/kjøkken, vaskerom/innvendig bod, soverom og trapperom. Anlegget skal være i kontinuerlig drift.
- Det er levert 3 stk. Røykvarsler (tekn.rom, stue og gang 2etg).
- Sikringsskap er plassert i tekniskrom/bod 1 etg.

Utstyrsoversikt:

- Veggbatteri med termostat og dusjstyr
- Servant
- Ettgreps servantbatteri
- Gulvmontert klosett med sete og lokk på WC, og vegghengt klosett med sete og lokk på bad.
- Gulvsluk i stål (gjelder for bad og teknisk bod)
- Kran for vaskemaskin
- Avløp med trakt for vaskemaskin
- Ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar kran og separat kobling for oppvaskmaskin.
- Tilkobling av benkebeslag:
- Frostfri utekran
- Vannmåler leveres av Eidsvoll Kommunen og er montert av rørlegger
- Waterstop ws 200.

Energi

Oppvarming

Det er levert peisovn med stålpipeline.

Elektriske varmekabler er levert som gulvvarme på bad og i deler av gang. Det er ikke lagt varmekabler under trapp.

Panelovner

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Vedlagt energimerking er utført av utbygger på nabobolig 43 A og B. Denne er utført i 2024.

Dersom det er ønskelig at det utføres en spesifikt for gjeldene bolig kan dette gjøres på forespørsel.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 25 000

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Da boligen ikke er bebodd har vi foreløbig ikke opplysninger om de kommunale avgiftene. Opplyst kostnad er bare et estimat og avvik vil forekomme.

De kommunale avgiftene omfatter feiing, renovasjon, eiendomsskatt og vann/ avløp etter måler.

Kommunen opplyser "Forskudd for vann/avløp må registreres ut fra ny eiers beregnet forbruk i 2025 fordi forskudd blir nok satt til 0 m3. Meget viktig at ny eier kontakter kommunen vedrørende dette."

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune, men det er ikke fastsatt noe gebyr pt.

Nyoppført bygning som helt eller delvis brukes som bolig fritas etter eiendomsskatteloven § 7 c i tre år fra den tid boligen er ferdigstilt, eller til kommunestyret endrer eller opphever fritaket. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Kommunen opplyser: "Eiendommen får fritak for eiendomsskatt i 2026,2027,2028 om ikke annet blir vedtatt på kommunestyret 16.desember. Det betyr eskatt fra 2029"

Ta kontakt med Eidsvoll kommunen ved spørsmål.

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 2 500

Velforening

Råholt Skog huseierlag.

Det opplyses om en årlig kostnad på 2500,- fordelt på 2 terminer. Gjør oppmerksom på at denne vil kunne variere.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 665, seksjonsnummer 1 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:

3240/95/665/1:

09.11.1942 - Dokumentnr: 1919 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

Overført fra: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:665

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1955 - Dokumentnr: 2128 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:120

Rett til å bygge inntil en nærmere angitt avstand.

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:665

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1975 - Dokumentnr: 1845 - Erklæring/avtale

Gnr. 95/125 og 422 får flytte sin adkomstveg 1 m inn på d.e.

mot at 95/439 får benytte vegen.

Overført fra: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:665

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2021 - Dokumentnr: 627025 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelser om felles ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:665
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2021 - Dokumentnr: 973554 - Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om felles vannledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:665
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2025 - Dokumentnr: 732597 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for huldertjernvegen 43A-D, ferdigattest tomannsboliger og to garasjer

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.12.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavna_B

Gjør oppmerksom på at det foreligger nabovarsel vedr. utbygging av tomt på andre siden av vegen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 08.12.25. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (Dokumentavgift (gitt avgiftsgrunnlag (tomteveri) på 500 000))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

13 850 (Omkostninger totalt)

30 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

33 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 503 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 520 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 523 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 13 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 retthjelpsforsikring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000 ,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 2500, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500 ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig

sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

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

Oppdragstaker

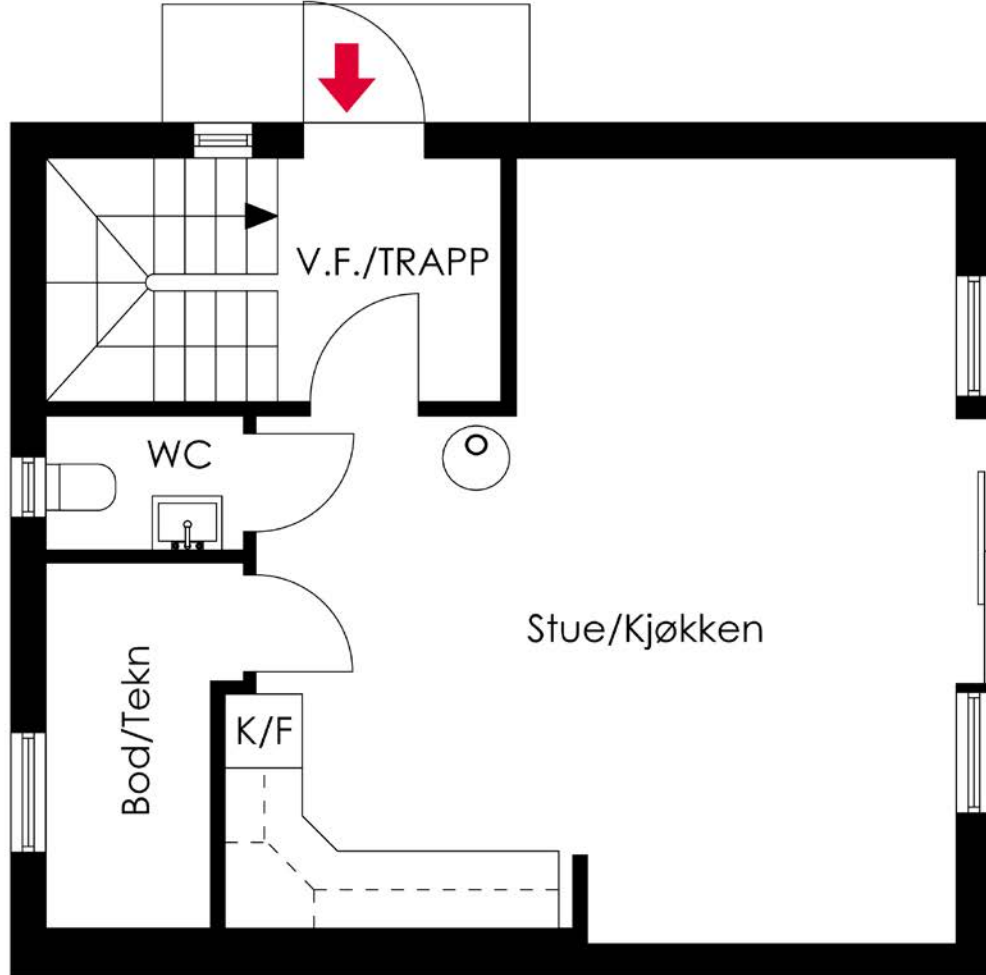
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

06.01.2026





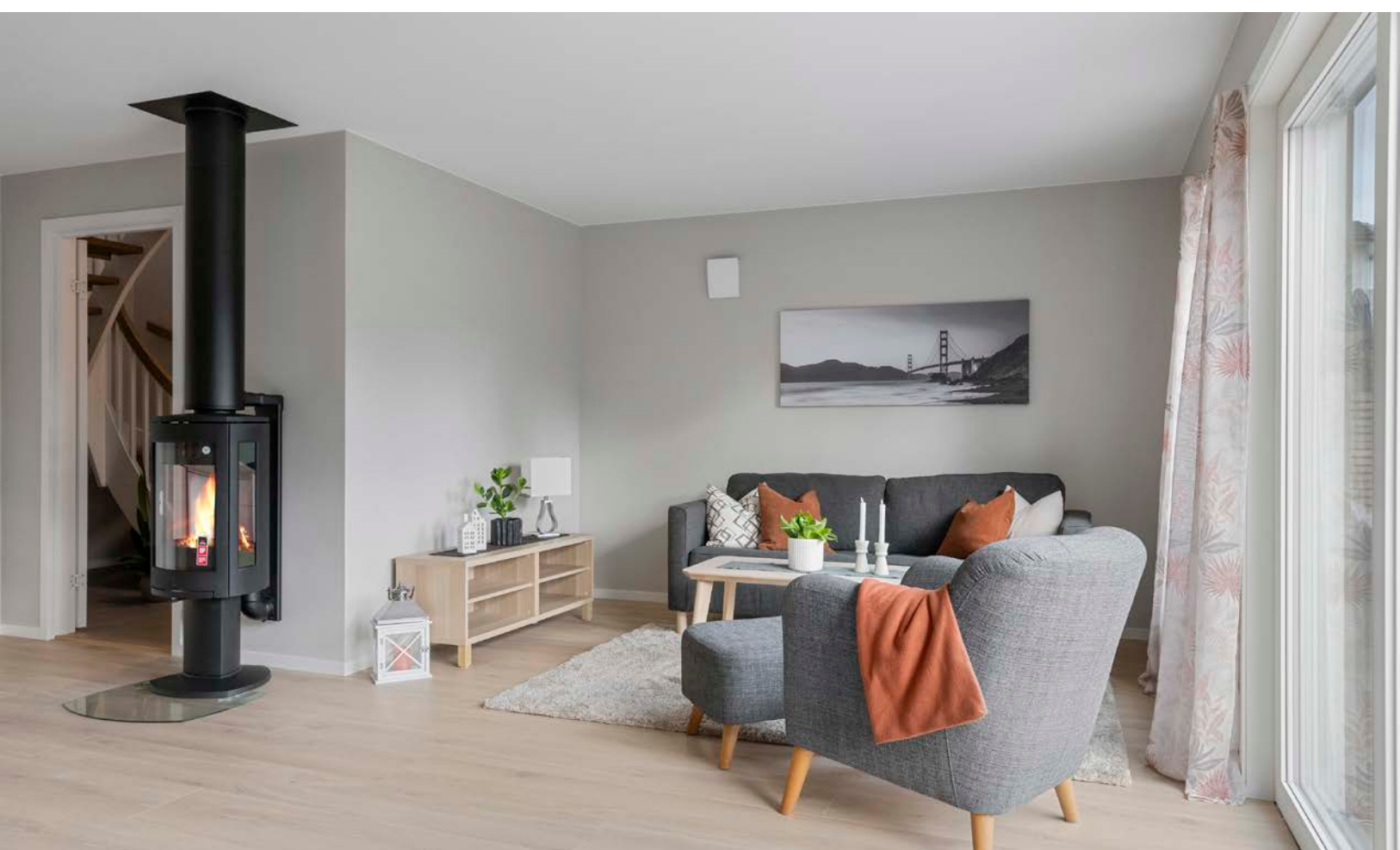


okw

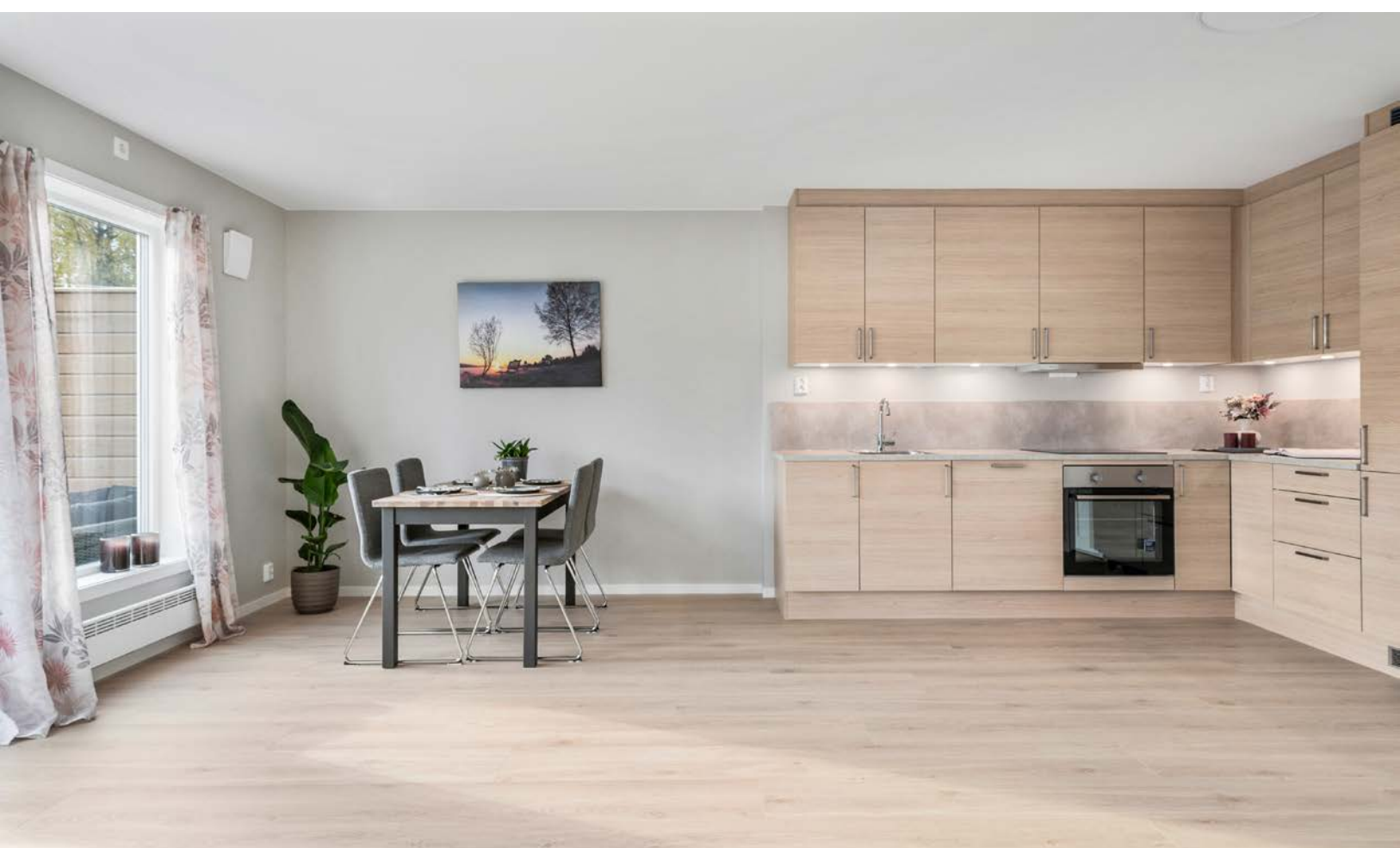


okw







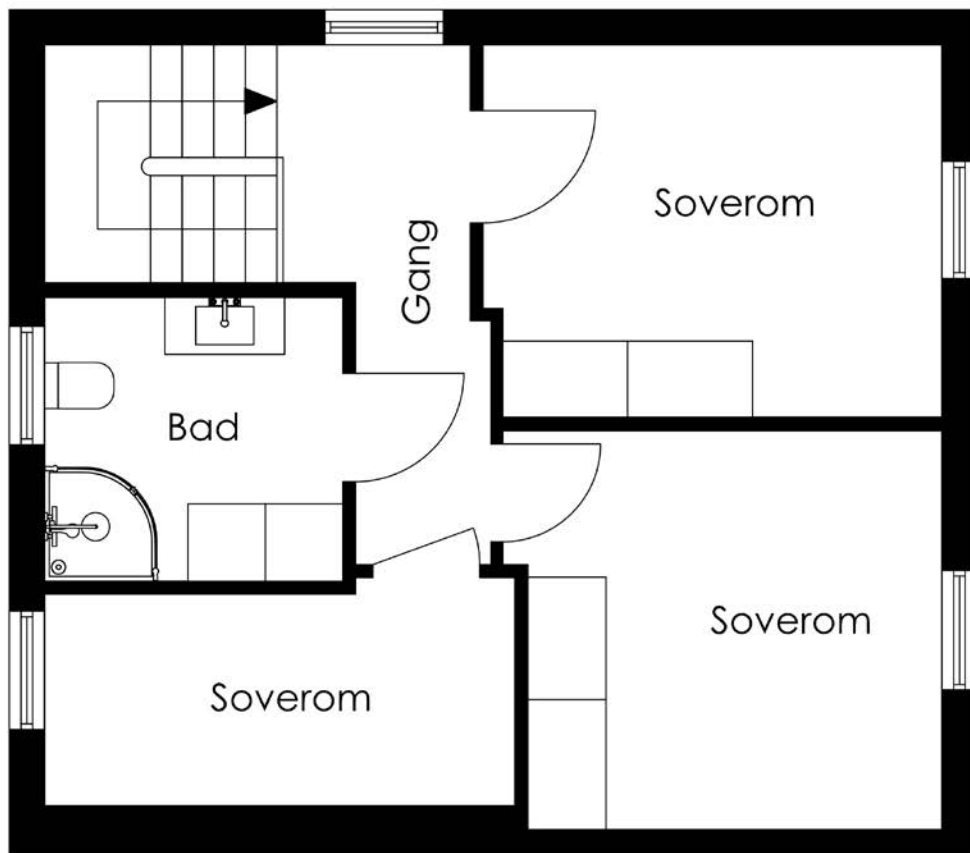




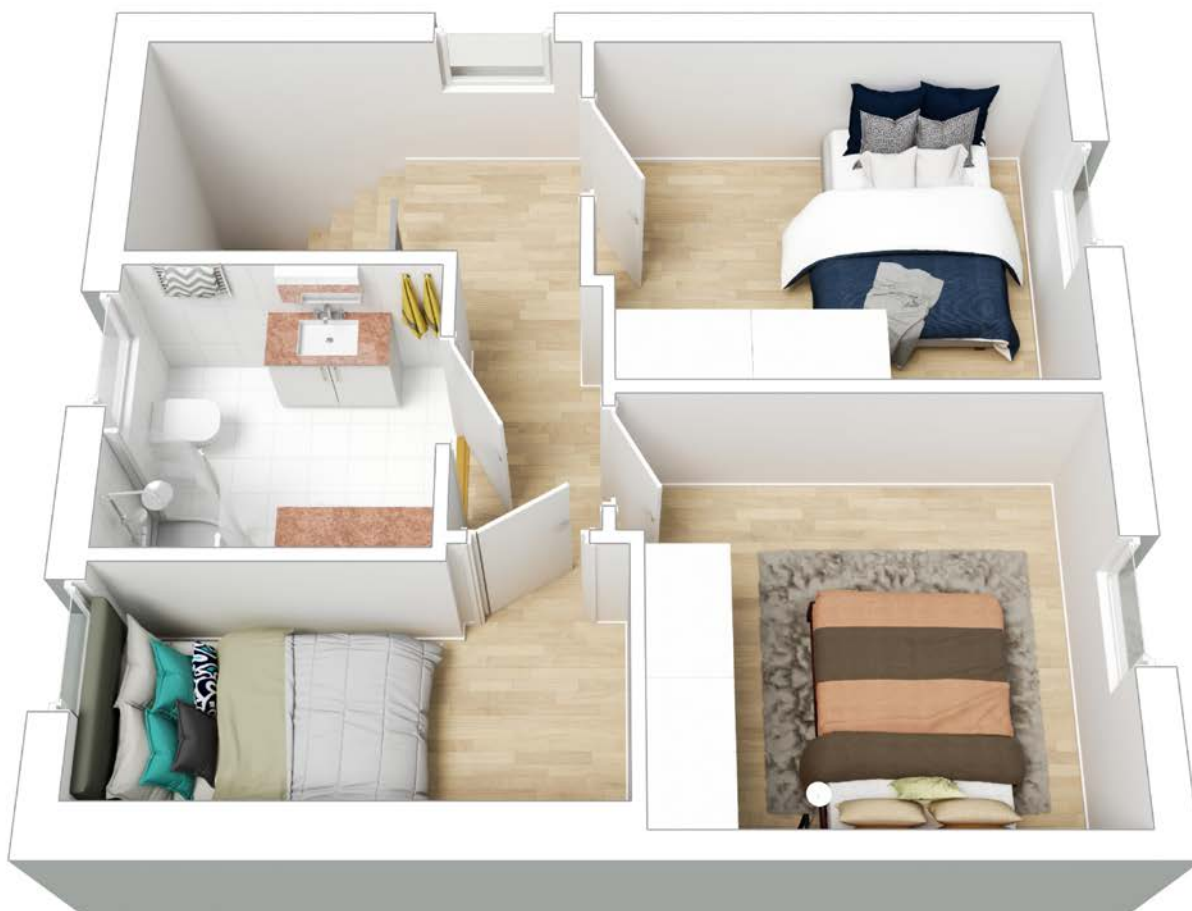








skov



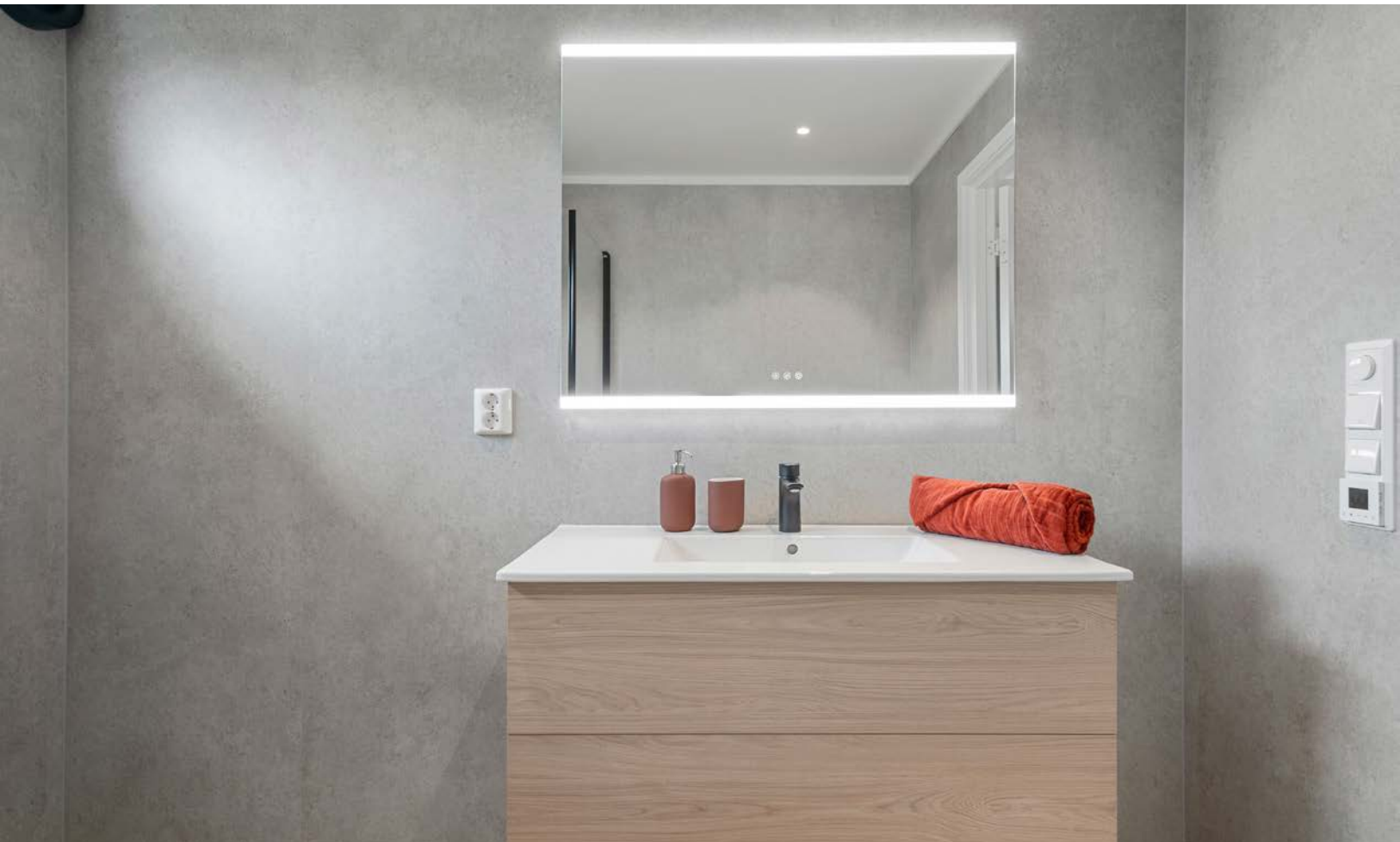
skov





















Vedlegg

PROSJEKTET:

Boligen er oppført på eiendommen gnr. 95, bnr. 665, snr 1+2. Eiendommen ligger i Eidsvoll kommune.

Eiendommen er på 264,6 m², fellesarealet er på 166 m² og andelens del av garasje er på 18 m² i henhold til opplysninger innhentet på Statens kartverk. Det tas forbehold om mindre grensejusteringer.

Hver bolig vil leveres med en parkeringsplass i garasje. Parkeringsplassen er seksjonert som en del av boligen. Pluss tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser.

Boligen er bygget etter TEK17, noe som gjør at boligen er meget energivenlig.

BYGGESTART, BYGGETID OG REGULERING:

Byggeprosjektet ble igangsatt Q3 2024 og ble ferdigstilt i løpet av Q4 2025.

BYGGHERRE:

HARU BYGG AS, 929543092

TEGNINGSGRUNNLAG:

Alle illustrasjoner er veiledende, for detaljer henvises det til denne prosjektbeskrivelsen og 1:100 tegninger. Møbler som er vist på tegninger følger ikke leveransen, det samme gjelder alle innredninger som er stiplet på tegninger. Innredninger som følger leveransen, er definert i denne beskrivelse.

BESKRIVELSE AV UTEAREALET:

Det henvises til vedlagte situasjonsplan som viser hvordan byggene er plassert på tomten og hvordan hage/interne veier er utført.

Grøntanlegg:

- Tomten er opparbeidet i henhold til situasjonsplanen. Plener/grøntområde leveres ferdig sådd.

Veier:

- Alle interne kjøre- og/eller gangveier er opparbeidet med ca. 20cm kult (20-120mm) ca. 15 cm bærelag (0-32 mm) og med asfalt (40-50mm) som toppdekke.

Terrasser:

- Leilighetene leveres med terrasse i 1.etg og inngangsplattinger i impregneret trelast. Det leveres skillevegg mellom leilighetene på terrassen.

Utekraner:

- Det er montert en frostsikker utekran til leiligheten.

Avfallshåndtering:

- Eiendommen omfattes av den kommunale avfallshåndteringen.

Utebelysning:

- Det er montert utebelysning ved hovedinngang, terrasse og garasje.

BETONGARBEID/PLASSTØPTE KONSTRUKSJONER:

Bygget er fundamentert på forskriftsmessig og forsvarlig måte. Fundamentering er gjort med Jackson ringmurselementer 45 cm høyde og såleelement på 55 cm. Innvendig er sålen pukket opp, bunnledninger lagt, gulv isolert med 350mm isolasjon før radonsperre. Det er påstøpt ca 10 cm betonggulv. Nødvendig fall mot sluk er ivare tatt på våtrom. Utvendig ringmurer er det lagt 70 mm markisolasjon i 1,20 m bredde rundt mur. Og under inngangsparti og terrasse er det lagt ekstra bredde.

VEGGER INNVENDIG OG UTVENDIG:

Innvendige overflater som er kledd med gips, er sparklet og malt, klasse K2.

Yttervegger i boligrom:

- Yttervegger i boligrom er 48x148 mm bindingsverk. På yttersiden er det vindsperre samt ut lekting og utvendig kledning i henhold til tegninger. Hjørner og overganger er sikret med pappremser og tape for å oppnå ekstra vindtetting. Mellomrommet mellom stolpene er fylt med 150 mm mineralull, veggene er lektet ut med 48x48 mm og isolert med 50 mm isolasjon. Innvendig er veggene kledd med dampsperre, og gips er sparklet og malt.

Innvendige vegger i tre:

- Innervegger er utført i bindingsverk, veggene er isolert med 70 mm mineralull. Kledd med gips som er sparklet og malt på begge sider.

Lydvegg i vertikalt delt bolig:

- Lydvegger er bygget opp som to adskilte vegger av 98 mm bindingsverk med minimum 50 mm avstand mellom veggdelene. Veggene er isolert med 100 mm. Samt 2 lag gips, der ytterste lag er malt og sparklet.

Utvendig kledning:

- Utvendig kledning er levert grunnet + mellomstrøk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at panelender, kuttflater og baksider av paneler (som f.eks. vindskier) leveres ubehandlet fra utbyggers side. Det er viktig at disse

kuttflatene overflatebehandles i løpet av ett år etter overtagelsen. Utvendig panel etterbehandles i løpet av tre år etter at panelene er montert.

DØRER/VINDUER:

Ytterdør:

Ytterdør er levert i bomull utvendig og innvendig i henhold til fasadetegning. Døren er levert med tetningslister, hardvedterskel, låskasse med sylinder og matt forkrommet håndtak.

Terrassedør:

- Karm og utforing, dørblad, 3-lags glass i fargen bomull.

Innvendig dører:

- Dørene er levert med dørblad, tetningslist, karm, foring, eiketerskel og låskasse. Hvitmalte dører med 1 stort speil, hvitmalt karm og utforinger i fargen Bomull. Dørhåndtak i børstet stål utførelse. Størrelse på dører frem kommer av 1:100 tegninger.

Vinduer:

- Alle vinduene er levert med 3 lags glass, åpningsbare vinduer er barnesikret. Vinduene er ferdig malt fra fabrikk i fargen bomull.
- Vinduer er levert med hvitmalte karm, rammer og utforinger.

BJELKELAG/GULV/HIMLING:

Bjelkelaget leveres i tre og dragerer av stål. Bjelkelag må ikke belastes med andre større belastninger.

Himling i 1 etasje:

- Det er isolert med 150mm rockwool i etasjeskille, lektet ned og et lag gips som er malt og sparklet.

Himling i 2 etasje:

- Er isolert med 350mm blåseisolasjon, deretter dampsperre, lekt ned, til slutt gips som er sparklet og malt.

Dragere:

- Ståldragere, disse blir skult i tak og vegger.

Loft:

- Loft skal IKKE brukes til lagring. Loftsluken brukes kun ved ev. inspeksjon.

TAK OG TAKTEKKING:

Som bærende konstruksjoner benyttes takstoler/taksperrer. Disse er dimensjonert og produsert etter gjeldende standarder. Det montert undertak av vindtett/vanntett duk. Med opp lekting og takstein.

TAKRENNER OG BESLAG:

Takrenner, rennekroker, bordtakbeslag, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør er levert i plastbelagt stål. Nedløpsrør er kappet og avsluttet under utvendig kledning og montert med utkastere.

PEIS-/VEDOVN/PIPE:

- Det er levert peisovn med stålpipeline.

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBER:

Kjøkken:

- Kjøkkeninnredning er levert med benkeplate i laminat. 1 stk oppvaskkum.
- Kjøkken er levert med hvitevarer.
- Ventilator.

Bad:

Baderomsinnredning er levert i 100 cm bredde med underskap, speil og hvit helstøpt servant plate. Det er levert vegghengt toalett. Og dusjvegg av glass.

Gulv:

Plass støpt/formet betong på gulv med membran, sokkel og våtromsgodkjente fliser.

Vegger:

Vegger er i bindingsverk kledd med våtromsplater. Himling er levert med gips som er sparklet og malt.

Garderobe:

- Garderobeskap leveres ikke.

LISTVERK OG SØYLER

Utvendig belistning:

Som sidelister til vinduer, dører og utvendige hjørner er det montert dekkbord.

Innvendig belistning:

I boligrom er det levert listefritt tak (ikke på bad og teknisk rom). Det er montert gulv og vindus lister. Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle lister blir levert med synlige spikerhull. Sparkling og overmaling av skjøter, gjæringer og spikerhull må påregnes og utføres av kjøper.

VENTILASJON:

Det er levert balansert desentralisert ventilasjonsanlegg type Lunos E2 60. Eget avtrekk i bad og wc. Innblåsing/utblåsing av frisk luft er i stue/kjøkken, vaskerom/innvendig bod, soverom og trapperom. Anlegget skal være i kontinuerlig drift.

BRANNUTSTYR:

Det er levert 3 stk. Røykvarsler (tekn.rom, stue og gang 2etg).

TØMRERARBEIDER:

Arbeidet er utført i samsvar med tegninger og detaljer. For tillatt avvik på utførelsen og overflater gjelder toleranseklasse 2 og utvendig i NS 3420

ELEKTRIKERARBEIDER:

Alle elektrikerarbeider er utført av autorisert installatører som sørger for fagmessig utførelse i henhold til gjeldende lover og regler. Utbygger har besørget og bekostet ringjord, inntaksskap med nødvendig kortslutningsvern og inntakskabel til sikringsskap og ellers lokale særkrav.

Sikringsskap:

- Sikringsskap er plassert i tekniskrom/bod 1 etg.
- Overbelastningsvern
- Overbelastningsvern (hovedsikring) er plassert i sikringsskapet og levert som automatsikring inntil 3x63 ampere. Elektrisitetsverket krever et utvendig målerskap hvor det plasseres kortslutningsvern og overspenningsvern. Skapet eies av kunde.
- Jordfeilbryter
- Det monteres kombinerte automatsikringer/jordfeilbrytere for alle forbruker- kurser med utløserstrøm på 30 mA.
- Kurssikringer
- Alle kurssikringer i sikringsskapet leveres som 2-polet jordfeilautomat. Standardleveranse er i henhold til gjeldende normer og dimensjoneres etter dette. Kursene fordeles på komfyr, vaskemaskin, varmtvannsbereder, oppvaskmaskin, varme og belysning. 3-fasete kurser er ikke med i leveransen.

Installasjon:

- Installasjonen er dimensjonert slik at elektriske varmeovner kan tilkobles stikkontakter og gi full oppvarming i stue, soverom og på kjøkken. Nødvendig antall panelovner er levert. På bad og på bod/vaskerom/teknisk rom dimensjoneres installasjonen for fast tilkoblet varme. Elektriske varmekabler er levert som gulvvarme på bad og i gang.
- Installasjon leveres skjult i de fleste vegger og himlinger.
- Brytere og stikkontakter
- Disse er levert i hvit utførelse. Alle stikkontakter er levert som doble jordede med unntak av stikkontakter for stasjonære apparater som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr o.l. Alle stikkontakter er jordet.

Punkter:

Boligene er levert med elektriske punkter.

Som pkt. regnes:

- Sikringsskap
- Lampepunkt og lamper
- Stikkontakter
- Brytere og termostater
- Tilkobling av varmtvannsbereder
- Opplegg for varmekabler
- Røropplegg for antenne og data/TV
- Kobling av ringjord
- Kobling av jordingsmuffe i avløpsrør
- Kobling av hoved jording samt utjevningsforbindelse

Utstyr:

Panelovner i henhold til krav. Kjøkkenbelysning LED pærer.

Det er levert og montert taklamper i hvit utførelse som lyskilde i stue og i alle soverom. Som lyskilde på bad benyttes downlights.

Ved inngang utvendig og på terrasse er det levert lampe og stikkontakt. Utekontakt på terrassehjørnet er tilkoblet egen kurs, for eventuelt varmepumpe. Vær oppmerksom på at en del elektrisk utstyr og lamper må monteres av autorisert installatør.

TV/INTERNETT:

Leiligheten er klargjort for bredbåndstilkobling/fiber og kabel-TV fra Altibox. Det er trukket inntakskabel fra koblingsboks i tomtegrense og inn til eget sikringsskap. Videre er det montert trekkerør fra sikringsskapet og til kontakt i stue.

RØRLEGGER-ARBEIDER:

Rørleggerarbeidet er utført av autorisert rørlegger. Leveranse inkluderer innvendig stoppekran og oppstikk for avløpsledninger.

Alle vannledninger er levert som rør i rør system i plast. Spillvannsledninger er levert i plast (PP). Sanitærutstyr i hvit utførelse og armaturer er levert fra anerkjente produsenter.

Nødvendige bunnledninger og tilførselsledninger for fremføring av varmt og kaldt vann under støpte gulv ved plate på mark samt muffe for el. jording er besørget og bekostet av utbygger.

Vannledninger:

- Fordeling av varmt og kaldt vann er lagt skjult i bjelkelag og trevegger. Det er regnet med varmt vann på bad og kjøkken.
- Spillvannsledninger
- Spillvannsledninger er lagt skjult i bjelkelag og trevegger.

Utstyr:

Utstyr til leiligheten er levert i henhold til plantegning i målestokk 1:100.

Utstyrsoversikt:

- Veggbatteri med termostat og dusjstyr
- Servant
- Ettgreps servantbatteri
- Gulvmontert klosett med sete og lokk på WC, og vegghengt klosett med sete og lokk på bad.
- Gulvsluk i stål (gjelder for bad og teknisk bod)
- Kran for vaskemaskin
- Avløp med trakt for vaskemaskin
- Ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar kran og separat kobling for oppvaskmaskin.
- Tilkobling av benkebeslag:
- Frostfri utekran
- Vannmåler leveres av Eidsvoll Kommunen og er montert av rørlegger
- Waterstop ws 200.

DIVERSE:

Følgende ting nevnes spesielt og inngår ikke i leveransen.

- Tørkestativ, søppeldunk, feieplattform og stigesikring.
- Solavskjerming
- Avgifter til kabel og nettselskaper
- Lamper, garderobehyller og møbler
- Blomsterbrett, blomsterkasser
- 3 faset kurser
- Badekar
- Postkasser og nummerskilt

Det gjøres oppmerksom på at det i henhold til kommunenes forskrifter er eier av boligen som er pliktig til å bekoste, montere og vedlikeholde nummerskilt på boligen.

Rom	Himling	Gulv	Vegg
Entrè 1.etg	Gips	Fliser	Gips
Stue	Gips	1-stavs Laminat	Gips
Gang 2.etg	Gips	1-stavs laminat	Gips
Kjøkken	Gips	1-stavs Laminat	Gips
Teknisk/bod	Gips	Gulvbelegg	Våtromsplater

Bad	Gips	Flis	Våtromsplater
WC	Gips	1-stavs laminat	Gips
Soverom	Gips	1-stavs laminat	Gips

Vask av leiligheten ved overtagelse:

- Leiligheten leveres utvasket av profesjonelt vaskebyrå. Kvalitet på utvaskingen er det som betegnes som en «byggvask».
- I en «byggvask» inngår følgende: Renhold av alle tak og vegger – tørkes deretter med grønn microfiber tørrmopp – og ved behov vaskes med våt/fukt mopp
- Vasking av alle dører, karmer og lister – listverk, vinduskarmer, stikkontakter etc.
støvsuges – deretter avtørres med fuktig mopp/klut
Vask av speil, servant og toalett
Rengjøring av kjøkkenskap – støvsuges og avtørres med fuktig mopp/klut innvendig og utvendig Rengjøring av panelovner, ventiler, rør, kabelkanaler
- Rengjøring av lysarmaturer utvendig og alle lysbrytere
- Flekkfjerning på vegg, glass, dører o.l.
- Rengjøring av vindu og glassvegger 2-sidig
- Rengjøring av gulv og frie åpne flater – tørkes deretter med grønn microfiber tørrmopp – og vaskes med våt/fukt mopp
- Det gjøres spesialet oppmerksom på at en «byggvask» **ikke** er det samme som «rundvask» som benyttes ved utvasking av brukte boliger.

FDV dokumentasjon leveres ved overtagelse i boligmappa.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250179	

Selger 1 navn
Håvard Halvorsen

Gateadresse	
Huldertjernvegen 43C	

Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250179

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bygg

Arbeid utført av

ODAL RØR OG VARME AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bygg

Arbeid utført av

ODAL RØR OG VARME AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bygg

Arbeid utført av

Odal Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bygg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250179

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bygg
Arbeid utført av	FINN RUNI & SØNN AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250179

Tilleggs kommentar

Nytt bygg

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250179



EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Arkdesign Kari M. Borgen
Huldertjernvegen 39B
2070 RÅHOLT

Deres ref.:
AR711181519

Vår ref.:
21/10008 - 20

Saksbehandler:
Morten Christiansen

Dato:
08.12.2025

Gbnr. 95/126 og 95/665 - Huldertjernvegen 43A-D - Ferdigattest for to tomannsboliger og to garasjer

Ansvarlig søker: Arkdesign Kari M. Borgen
Tiltakshaver: Tommy Runi

Vedtak

Ferdigattest for oppføring av to tomannsboliger og to garasjer gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.

Ferdigattesten omfatter også rivning av den gamle eneboligen og uthus/garasje som tidligere stod på eiendommen.

Søknad om ferdigattest er mottatt 08.09.25, komplett 04.12.25.

Tillatelse til tiltak for oppføring av to tomannsboliger og to garasjer ble gitt 20.06.22.

Tillatelsen omfattet også rivning av eksisterende bebyggelse som stod på eiendommen.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt for tomannsboligen og garasjen på gbnr. 95/126 ble gitt 25.10.23.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurensset grunn er mottatt 08.09.25, se byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Klageadgang

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
1802.05.76282
Org.nr.
964 950 113

E-post
morten.christiansen@eidsvoll.kommune.no
Internett
www.eidsvoll.kommune.no

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

Med hilsen

Åge André Klefsåsvold
avdelingsleder byggesak

Morten Christiansen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Arne Müller	Postboks 90	2081	EIDSVOLL
Jostein Ertsås	Postboks 90	2081	EIDSVOLL
Tommy Runi	Bunesvegen 517	2120	Sagstua

Vedlegg

5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan



Byggetegninger er beskyttet via Lov om Opphavsrett og kan ikke kopieres eller benyttes uten skriftlig samtykke.

Utskriftsdate: 30.03.2022



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Syd



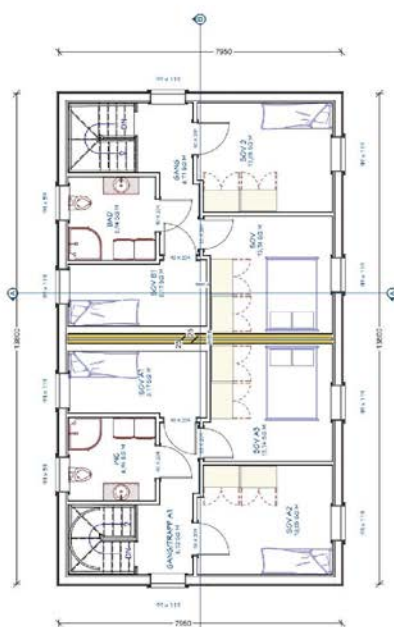
Fasade vest

Byggetegninger er beskyttet via Lov om Opphavsrett og kan ikke kopieres eller benyttes uten skriftlig samtykke.

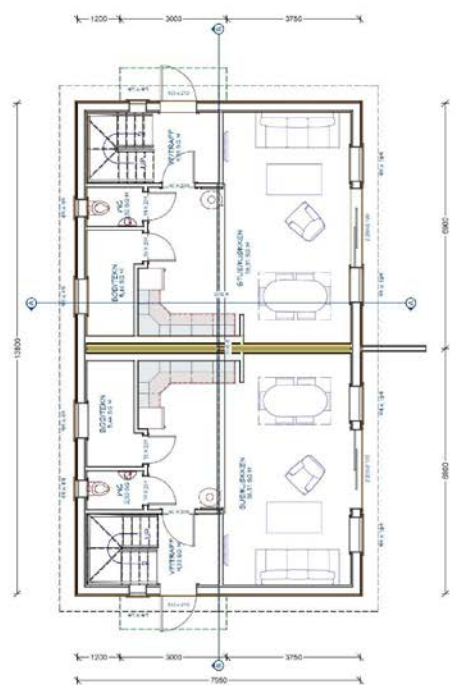
Utskriftsdate: 30.03.2022

Revisjoner:	
1.	
2.	
Bestemmelser	
Alle mål fra bindingsverk og i mur.	
HENVISNINGSLISTE:	
1. Se egne tegninger hvor angitt.	
2. Fundamentplan.	
3. Skisseplan.	
4. Gensjering av energiberegning.	
5. Statisk beregning.	
6. Detaljer.	
7. Bl. fra prosjekt - p. 1.	
8. 40.0.0.1. 1901.	
9. Sørvest på ark. = 4.5 km/m2	
10. Frammønstret = 10.0	
Prosjekt: Vertikaldelt tomannsbolig	
Gnr: 96/665	
Adresse: Huldertjernvegen 43	
2070 Råholt	
Kommune: Eidsvoll	
Tilbehør:	
Havard Halvorsen	
og Tommy Runil	
Huldertjernvegen 49	
2070 Råholt	
Status	Date
☐ Forprosjekt	20.01.22
☒ Søknad om tiltak	Sig : K.R.
☐ Detaljprosjekt	Ko: trull.
☐ Eksisterende	O.N.
☐ Som bygget	Målestokk:
☐ Illustrasjon	1:100 / A3
Arealtabell:	
Tomt	707m2
BYA	181,7m2
BRA Løst A 1. Etg	
48m2	
BRA Løst B 2. Etg	
48m2	
BRA Løst B 1. Etg	
48m2	
BRA Løst B 2. Etg	
48m2	
BRA garasje	
34m2	
Sum BRA	
260m2	
NORGESHUS	
Hurdal	
Tegning: Fasade	
Søknadstegning	
Prosjekt nr: Tegnings nr:	
A 40.02.	

FLAEN
Bygg - Prosjektering



Plan 2.

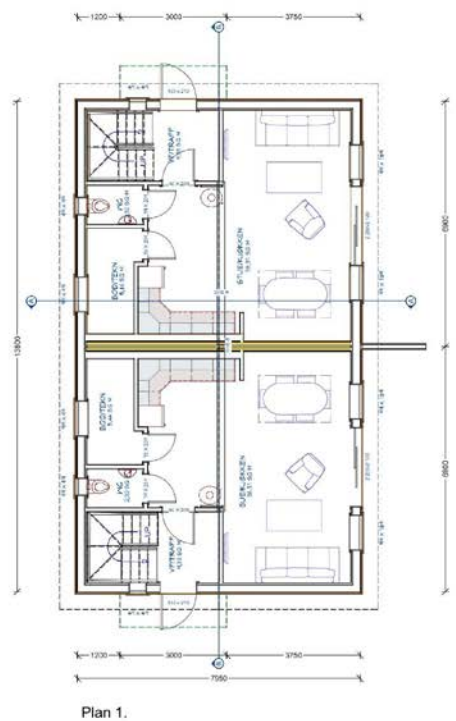
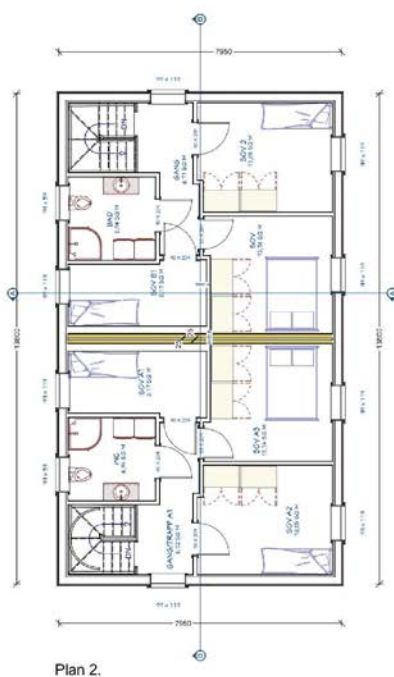


Plan 1.



Revisjoner:	
1.	
2.	
Bestemmelser:	
Alle mål fra bindingsverk og mur.	
LEDNINGSLINJE: 1. Se egne tegninger hvor angitt. 2. Fundamentplan. 3. Saksplan. 4. Gengitt av energibak. 5. Statisk beregning. 6. Detaljer. 7. Bt. fra planberegning. 8. Malt i 1900. 9. Sveis på mark + 4.5 km/m2 10. Frammønstret i 100.	
Prosjekt: Vertikaldelt tomannsbolig	
Gnr: 96/665	
Adresse: Huldertjernvegen 43	
2070 Råholt	
Kommune: Eidsvoll	
Tilskshaver:	
Håvard Halvorsen	
og Tommy Kurnil	
Huldertjernvegen 49	
2070 Råholt	
Status	Date:
☐ Forprosjekt	20.01.22
☒ Saknad om tiltak	Sign: K.R.
☐ Detaljprosjekt	
☐ Eksisterende	Kontroll: O.N.
☐ Som bygget	Målestokk:
☐ Illustrasjon	1:100 / A3
Arealstabell:	
Tomt	703m2
BYA	181,7m2
BRA Leil A, 1. Etg	48m2
BRA Leil A, 2. etg	48m2
BRA Leil B, 1. Etg	48m2
BRA Leil B, 2. Etg	48m2
BRA -parasje	34m2
Sum BRA	260m2
NORGESHUS Hurdal	
Tegning: Plan 1 og Plan 2 Saksnadstegning	
Prosjekt nr: Tegnings nr: A 20.02.	





Revisjoner:	
1.	
2.	
Bestemmelser:	
Alle mål fra bindingsverk og mur.	
HENVISNINGSLISTE:	
1. Se egne tegninger hvor angitt.	
2. Fundamentplan.	
3. Støttemur.	
4. Gjengring av energisikring.	
5. Statisk berggrunn.	
6. Detaljer.	
7. Se: Se planferminger.	
8. Mål h = 1000.	
9. Sveis på mark = +3.45m2.	
10. Frammønstret/tegn = 1:50.	
Prosjekt: Vertikaldelt tomannsbolig	
Gnr: 96/126	
Adresse: Huldertjernvegen 43	
2070 Råholt	
Kommune: Eidsvoll	
Tilsktshaver:	
Håvard Halvorsen	
og Tommy Runli	
Huldertjernvegen 49	
2070 Råholt	
Status	Dato:
☐ Forprosjekt	20.01.22
☒ Saknad om tiltak	Sign: K.R.
☐ Detaljprosjekt	Kontroll: O.N.
☐ Eksisterende	Målestokk:
☐ Som bygget	1:100 / A3
☐ Illustrasjon	
Arealstabell:	
Tomt	695m2
BYA	181,7m2
BRA Leil A, 1. Etg	48m2
BRA Leil A, 2. etg	48m2
BRA Leil B, 1. Etg	48m2
BRA Leil B, 2. Etg	48m2
BRA garasje	34m2
Sum BRA	260m2
Tegning: Plan 1 og plan 2	
Saknadstegning	
Prosjekt nr:	Tegnings nr:
	A20.01.





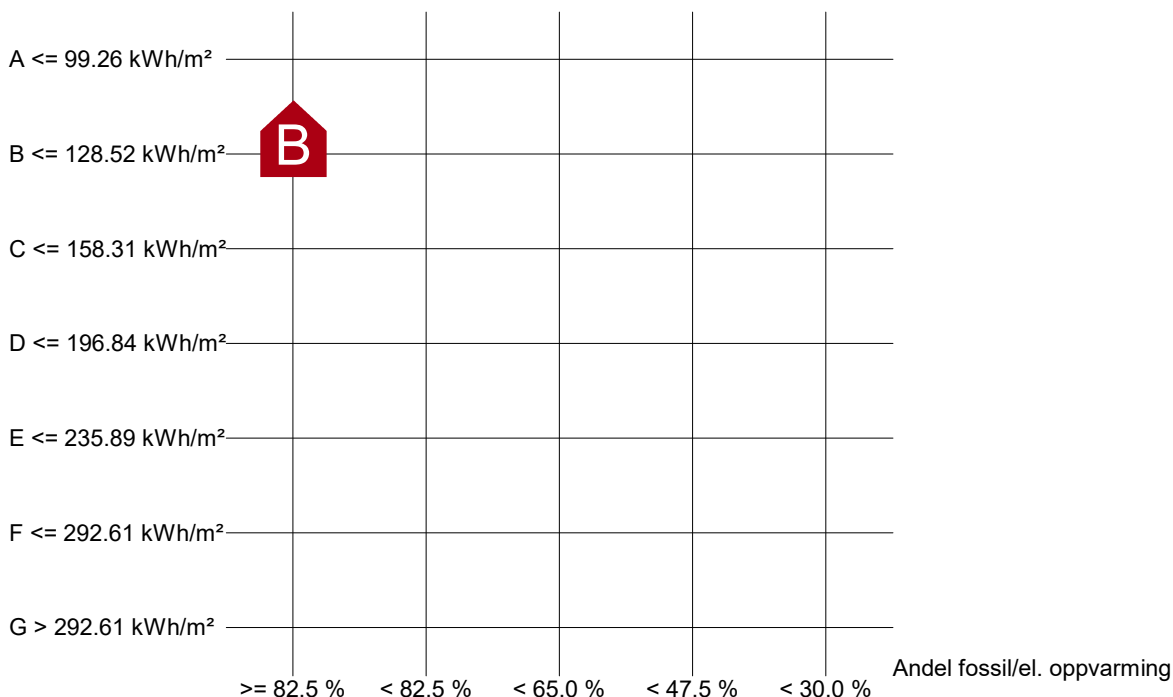
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke Huldertjernvegen 43A og B
Tid/dato simulering: 04:59 23/1-2024
Programversjon: 6.017
Simuleringsansvarlig: Rødstrud Bygg & Eiendom v/Kai Rødstrud
Firma: Rødstrud Bygg & Eiendom
Inndatafil: C:\...\Energiberegning Huldertjernvegen 43 A_B.smi
Prosjekt: Huldertjernvegen 43A/B. Eidsvoll Kommune
Sone: Halvpart tomannsbolig. Nr 43A; Halvpart tomannsbolig. Nr 43B;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 115.16 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	115 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	118 kWh/m²



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 23.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	665	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Huldertjernvegen 43C, 2070 RÅHOLT								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	704 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	Forslag
Navn	Detaljregulering for gbnr. 92/626 m.fl., tilbakeføring av gamle Hjera grustak



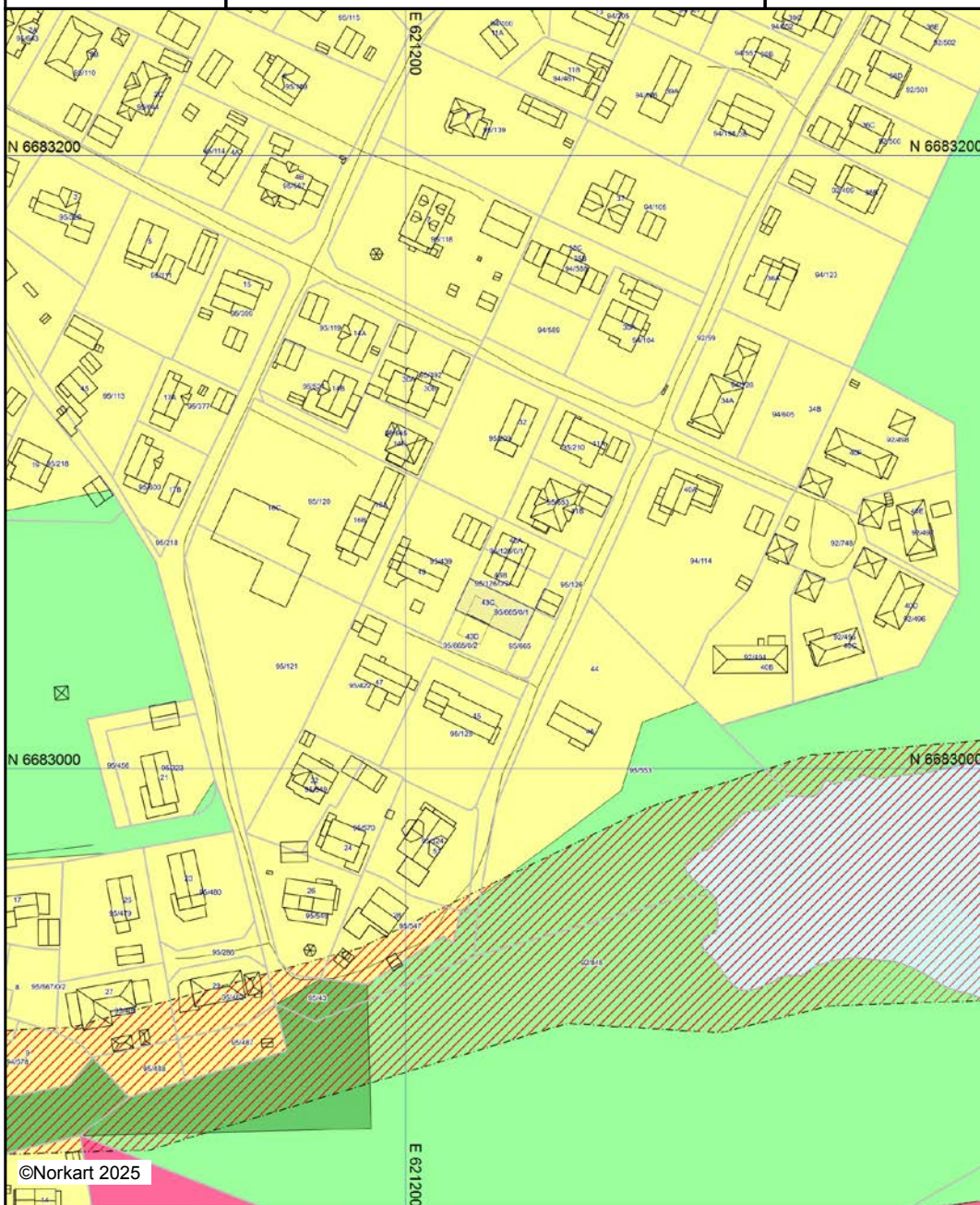
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/665/0/1
Adresse: Huldertjernvegen 43C
Utskriftsdato: 23.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)*
 Grense for restriksjonsområde
- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*
 Boligbebyggelse - nåværende
 Tjenesteyting- fremtidig
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*
 Grønnstruktur - nåværende
 Grønnstruktur - fremtidig
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*
 Faresone - Flomfare
 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*
 Faresone grense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
 Grense for arealformål
 Samleveg - nåværende
 Adkomstveg - nåværende
 Gang-/sykkelveg - nåværende
 Gang-/sykkelveg - fremtidig



Eiendom: 95/665/0/1
Adresse: Huldertjernvegen 43C
Utskriftsdato: 23.09.2025
Målestokk: 1:1000



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
 Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)
 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 1985 § 25)
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

 Renovasjonsanlegg

 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
 Veg

 Kjøreveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkter
 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eiendoms grense som skal oppheves

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift bredde

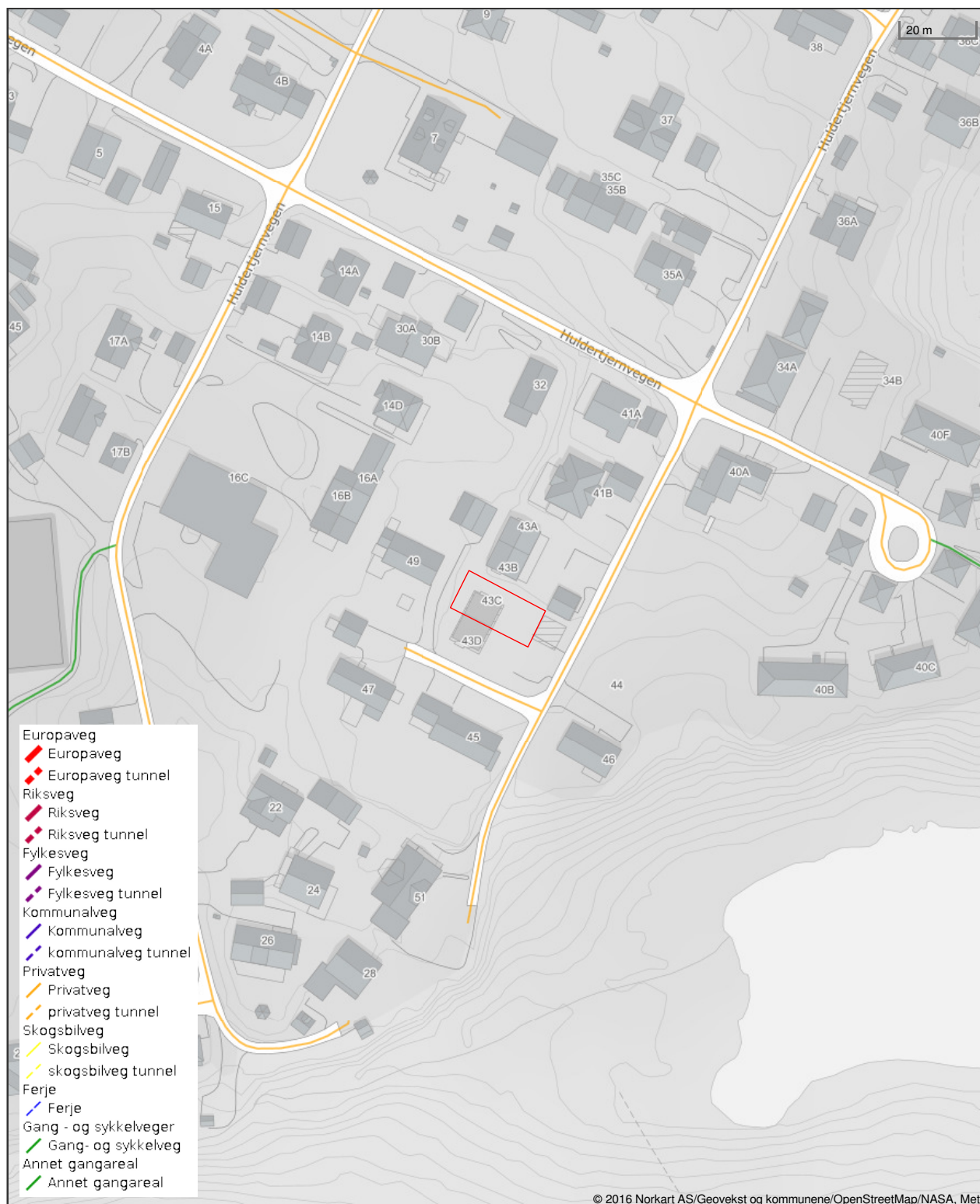
Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 95/665//1



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

Nabolagsprofil

Huldertjernvegen 43C - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ladderud Linje 430, 432	9 min 0.8 km
Dal stasjon Linje R13	6 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	4 min 2 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	6 min 2.8 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min 12.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

«Er stille og rolig, men gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

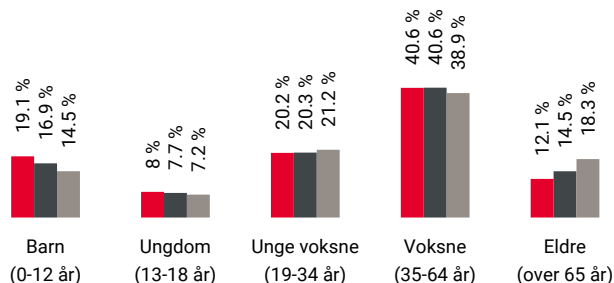
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	8 min 0.7 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 1 km
Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 78 barn	3 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	2 min 1.2 km
Kiwi Råholt PostNord	4 min 2.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



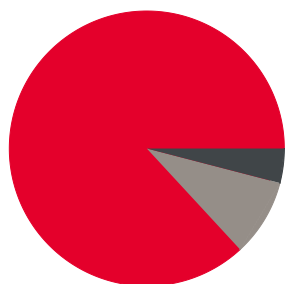
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽ Råholt skole	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.2 km
⚽ Dal skole	4 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.1 km
🚴 Fitnesspoint Råholt	4 min 🚗
🚴 InterPadel Letohallen	4 min 🚗

Boligmasse



86% enebolig
4% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

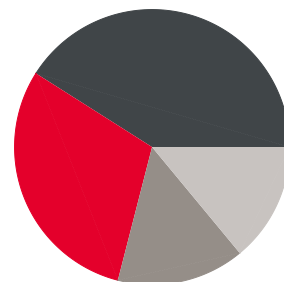
4 min 🚗



Vitusapotek Råholt

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
41% 6-12 år
15% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



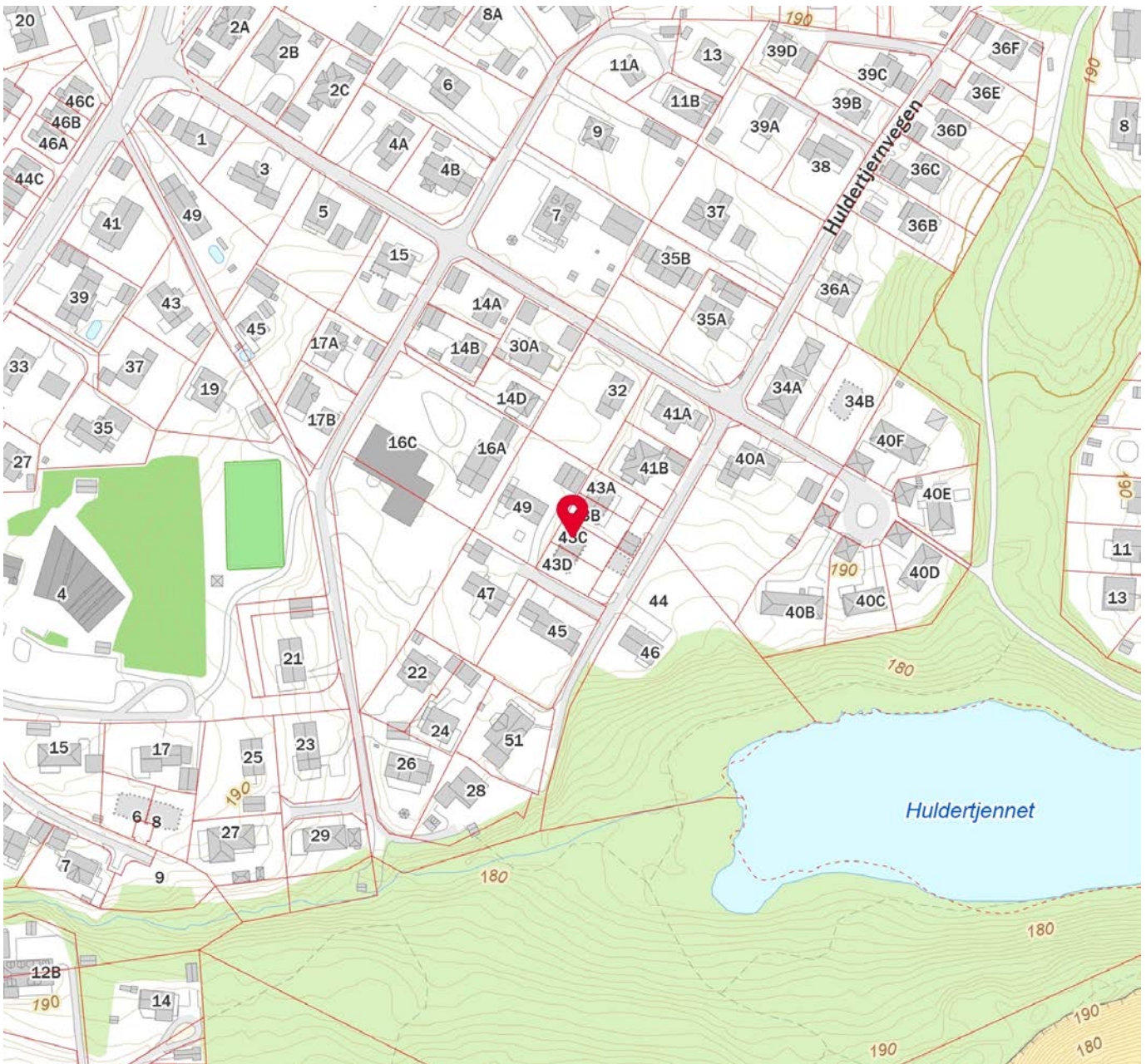
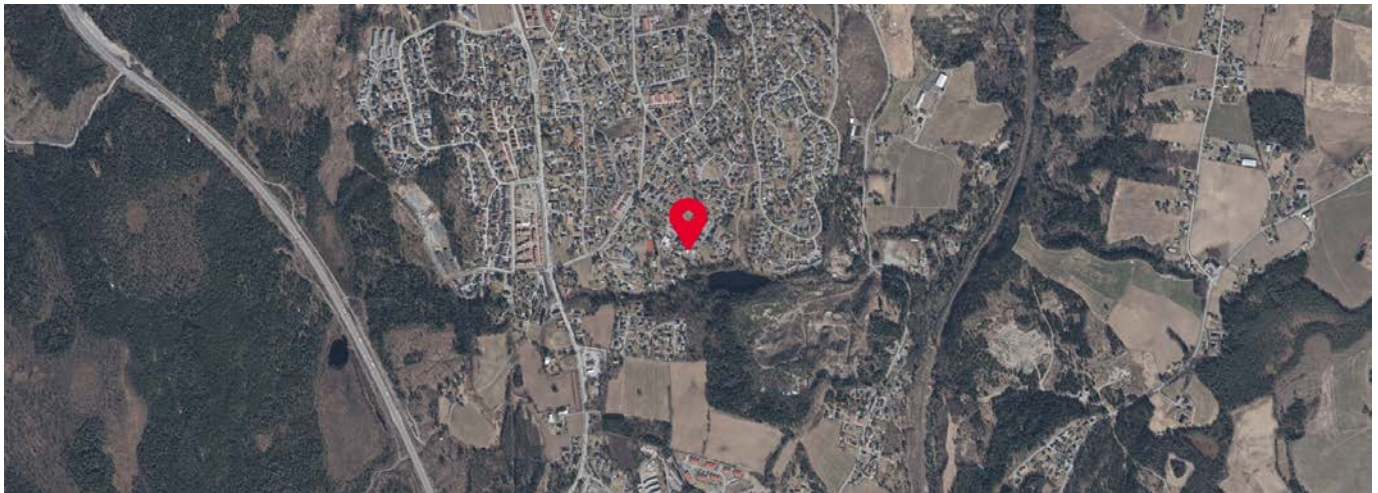
0%

43%

Råholtmoen/Vestenga
Råholt
Norge

Sivilstand

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



AREALMÅLING

Tomannsbolig

Huldertjernvegen 43 C
Råholt
3240 EIDSVOLL kommune

Besiktningsdato 04.12.2025

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:
Daglig leder/takstmann/malermester
August Magnus

Postboks 31
2051 Jessheim

Tlf: 98023301
august@tmam.no

BEFARINGEN:

Hjemmelshaver:	Håvard Halvorsen, Synøve Østli Runi og Tommy Runi
Rekvirent:	Håvard Halvorsen, Synøve Østli Runi og Tommy Runi
Rekvireringsdato:	07.10.2025
Tilstede:	
Besiktningsdato:	04.12.2025

BYGNINGEN:

Matrikkeldata:	Gnr: 95 ,Bnr: 665
Adresse:	Huldertjernvegen 43 C
Andelsnummer:	
Seksjonsnummer:	1
Postnr. Sted:	Råholt
Byggeår:	2023

OM RAPPORTEN:

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

EGEN KOMPETANSE:

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

Jessheim, den 09/12/2025



August Magnus



AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Endringer:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etasje	49					
1.etasje	49			26		
SUM BYGNING	98	0	0	26		
SUM BRA	98					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		16				
SUM BYGNING	0	16	0	0		
SUM BRA	16					

MERKNADER OM AREALET:

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

BRA-i: 98m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, toalettrom, teknisk rom og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 16m².

1.etasje: Garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 114m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang med trapp, toalettrom, teknisk rom og stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje: Garasje.

TBA: 26m².

1.etasje: Entréplattung og terrasse.

P-rom: 93m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

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

S-rom: 5m².

1.etasje: Teknisk rom.

Målt takhøyde i 2.etasje 2.41m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.41m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940.

Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

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

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

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

MOTTATT

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn EIDSVOLL	Kommunens adresse RÅDHUSGATA 7	Kontaktperson JANNI ERICSON

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn TOMMY RUNI	Fødselsnr./Org.nr. 100472 29176	E-postadresse tommrun@online.no	
Adresse BUNESVEGEN 517	Postnummer 2120	Poststed SAGSTUA	Telefonnummer 92292139

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3035	Kommunens navn EIDSVOLL	Gårdsnr. 95	Bruksnr. 665	Festenr. 0

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
140773 42908	HÅVARD HALVORSEN	2/4
271271 43221	SYNØVE ØSTLI RUNI	1/4
100472 29176	TOMMY RUNI	1/4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 2								Nevner = 2											

Dato 27.03.2025	Innsenderens underskrift
---------------------------	------------------------------

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

27.03.2025

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

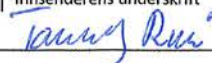
Sted og dato 27.03.2025	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver HÅVARD HALVORSEN
Sted og dato 27.03.2025	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver SYNØVE ØSTLI RUNI
Sted og dato 27.03.2025	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver TOMMY RUNI
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 3240	Kommunens navn EIDSVOLL	Gårdsnr. 95	Bruksnr. 665	Festenr.
Dato 20/6-25	Underskrift 	Stempel EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning		

Dato 27.03.2025	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

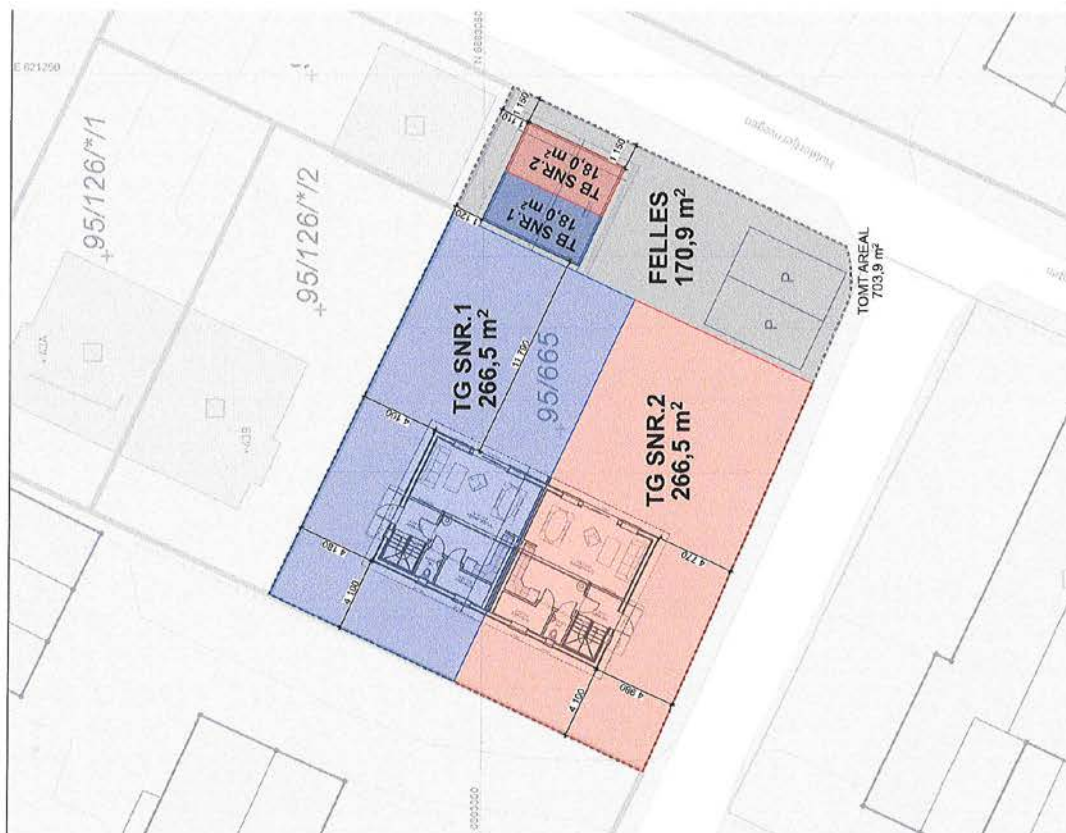
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																						
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																						
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal			
61				85				109				133				157						
62				86				110				134				158						
63				87				111				135				159						
64				88				112				136				160						
65				89				113				137				161						
66				90				114				138				162						
67				91				115				139				163						
68				92				116				140				164						
69				93				117				141				165						
70				94				118				142				166						
71				95				119				143				167						
72				96				120				144				168						
73				97				121				145				169						
74				98				122				146				170						
75				99				123				147				171						
76				100				124				148				172						
77				101				125				149				173						
78				102				126				150				174						
79				103				127				151				175						
80				104				128				152				176						
81				105				129				153				177						
82				106				130				154				178						
83				107				131				155				179						
84				108				132				156				180						
Sum tellere:								Nevner =														

Dato	Innsenderens underskrift
27.03.2025	

Situasjonsplan

1:250 A3

- SEKSJONSNR. 1
- SEKSJONSNR. 2
- FELLES
- EIENDOMSGRENSE



ARKDESIGN

Tommy Runt
24.02.2025

HULDERI JERNVEGEN 43C/D
2070 RÅHOLT
95/665

SEKSJONERING
24.50

SKALA (A3)
1:250

SEKKNAD OM SEKSJONERING

TEKNOLOGISKE
S10-01

REV. 10
FILM/IN
Induføringer LCD
Seksjonering

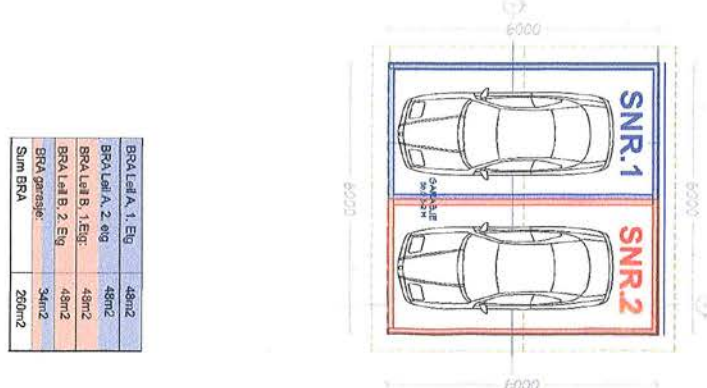
SKAL
kmb
KONT
kmb

Rev. Nr.	Skalning	Dato	Sign.

30/4-25 sor

1:100 A3

SEKSJONSNR. 1
SEKSJONSNR. 2



BRA Lei A, 1. Esg	48m2
BRA Lei A, 2. Esg	48m2
BRA Lei B, 1. Esg	48m2
BRA Lei B, 2. Esg	48m2
BRA garage:	34m2
Sum BRA	260m2

ARKDESIGN

TR
SER
HH

Tommy Runi
24.02.2025

HULDERTJERNVEGEN 43C/D
2070 RAHOLT
95/665

2450
SEKSJONERING

SCALE (mm)
1:100

TECHNICAL
S10-02

27.1.2014
Hilfsformungen 4500

kumb

Rev	Mr	Revised/Version	Date	Sign	Kind

VEDTEKTER FOR SAMEIET

Huldertjernvegen 43C og 43D

Gnr. 95 Bnr. 665 i Eidsvoll kommune

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven. Følgende vedtekter gjelder for sameiet Huldertjernvegen 43C og 43D, 2070 Råholt

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealet i sameiet.

- a) Sameiets navn er Huldertjernvegen 43C og 43D, og omfatter begge seksjoner på Gnr.95 Bnr. 665 i Eidsvoll kommune.
- b) Sameiet består av 2 enheter med følgende eierandel/-brøker og felles vei:
 - Seksjon 1: $\frac{1}{2}$
 - Seksjon 2: $\frac{1}{2}$
 - Fellesareal, se situasjonskart
- c) Begge seksjoner er halvpart av tomannsbolig med tilleggsareal i grunn og i bygning bestående av felles garasje. Øvrig er fellesareal bestående av gårdsplass med parkering.
- d) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger. Der vann- og avløpsledninger til en seksjon krysser utearealet til andre seksjoner, har eier av seksjonen, som ledningene er koblet til, rett og plikt til å vedlikeholde disse ledningene.
- e) Sameiermøte skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.

2) Sameiermøte og sameiestyre

- a) Sameiermøte skal avholdes ved behov og etter nærmere avtale mellom seksjonseierne. Sameiets styre skal bestå av minst 2 personer som representerer begge seksjonene i sameiet.
- b) Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
- c) Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

TR
SØR
H

3) Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet f.eks. snømåking og vedlikehold av gårdsplass, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

4) Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

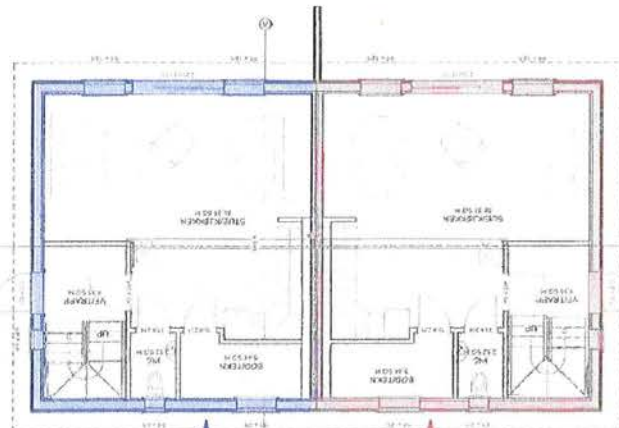
Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

TR
Sør
H

4 (100-A3)

SNR: 1

SMB 2



Plan 2.

Plan 1.

BRA Lei A, 1. Etg	48m2
BRA Lei A, 2. etg	48m2
BRA Lei B, 1. Etg	48m2
BRA Lei B, 2. Etg	48m2
BRA garage	34m2
Sum BRA	260m2

[illegible]



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614849559
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing	
Organisasjonsnr	Navn
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE
Adresse	
Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL	

Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato / Orgnr	Navn
271271	RUNI SYNØVE ØSTLI
100472	RUNI TOMMY
140773	HALVORSEN HÅVARD
Bruksenhe	
BUNESVEGEN 517, 2120 SAGSTUA	
BUNESVEGEN 517, 2120 SAGSTUA	
HULDERTJERNVEGEN 49, 2070 RÅHOLT	

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert	
Knr	Gnr
3240	95
	Bnr
	665

Nye seksjoner					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3240	95	665	0	1	
3240	95	665	0	2	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24





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 tuner/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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, 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: Huldertjernvegen 43C
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 05 333
E-post: sondre.svarstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre