



aktiv.

Teievegen 53, 2070 RÅHOLT

**Familievennlig enebolig på Råholt
– rolig og attraktiv beliggenhet.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stian Lie

Mobil 413 95 630

E-post stian.lie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Selger: Roar Arild Ottosen
Stian Vesterengen
Elin Haugan
Siw Harriet Olafsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 155/194 kvm
Tomtstr.: 721.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 94, bnr. 43
Oppdragsnr.: 1206260006

Familievennlig enebolig på Råholt – rolig og attraktiv beliggenhet.

Velkommen til en sjarmerende enebolig på Råholt, perfekt for familier og etablerere. Eiendommen ligger i et rolig og trygt nabolag med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Området byr på gode turmuligheter i skog og mark, samt enkel tilgang til dagligvarebutikker og andre servicetilbud.

Boligen er fra slutten av 1800-tallet/starten av 1900-tallet, med tilbygg fra 1983 og 1995. Den har et bruksareal på 155 m² fordelt på 1. etasje med stue, kjøkken, kontor og soverom, samt 2. etasje med bad og innredet rom. Underetasjen har vaskerom og bod. Uteplassen inkluderer en terrasse på 14,63 m² med utgang fra stuen. Garasje med bod gir ekstra lagringsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	86
Energiattest	93
Nabolagsprofil	149
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 194 kvm

TBA: 18 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 kvm Gang, kjølerom, bod, vaskerom, disp.rom og toalettrom

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Soverom, kontor, kjøkken, entré og 2 stuer

2. etasje

BRA-i: 16 kvm Innredet rom, gang, bad og 2 kneloft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 kvm Garasje og 2 boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

BRA-i: 155m²

Underetasje: Gang, kjølerom, bod 1, disp.rom, vaskerom og toalettrom.

1.etasje: Entre, stue 1, stue 2, kjøkken, kontor og soverom.

2.etasje: Gang, bad, kryperom 1, kryperom 2 og innredet rom.

TBA: 18m²

Entre terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.

Innvendige arealer er oppmålt med laser. Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Areal del (BRA-I) tilknyttet trappeåpning er medtatt som en del av BRA-i som om gulvet gikk helt ut til omsluttende innvendig av yttervegg i de respektive etasjer. Kaldtloft er ikke oppmålt. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/ bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er utfordrende å måle opp eksakt areal i boligen grunnet variasjoner i veggtykkelser og skjevheter i konstruksjoner. Det er påvist tykkelsesforskjeller i veggene, noe som kan indikere påforinger, skjevheter i konstruksjon eller tidligere ombygginger. Dette påvirker innvendige målreferanser og mindre avvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

721.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 721 kvm. Tomten er opparbeidet med rett fin og jevn gressplen.

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.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det attraktive nabolaget Råholtmoen/Vestenga i Eidsvoll kommune, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet og gode naboskap, med en vurdering på 85 av 100 for trygghet og 76 av 100 for vennskap.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Sandhølet bussholdeplass kun 5 minutters gange unna, hvor linje 430 og 432 går. Eidsvoll verk stasjon ligger 3 minutter unna med bil, og herfra kan man ta tog linje RE11 og R12. Oslo Gardermoen er også lett

tilgjengelig, med en kjøretid på 16 minutter.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Råholt skole for 1-7 klasse, som ligger 7 minutters gange unna, og Bønsmoen skole, som ligger 17 minutters gange unna. Råholt ungdomsskole for 8-10 klasse er 20 minutters gange unna, mens Eidsvoll videregående skole er 16 minutter unna med bil.

Nabolaget tilbyr også gode barnehagemuligheter, med Råholt naturbarnehage og Råholtbråtan barnehage innen kort avstand. For daglige innkjøp er Kiwi Råholt og Coop Extra Råholt tilgjengelig, henholdsvis 13 og 15 minutters gange unna.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er det en aktivitetshall ved Råholt skole, kun 7 minutters gange unna, samt Eidsvoll stadion 11 minutters gange unna. Fitnesspoint Råholt og MOVA Eidsvoll tilbyr treningsmuligheter innen 14-15 minutters gangavstand.

Nærheten til skog og mark gir gode turmuligheter, med en vurdering på 88 av 100 for nærhet til naturen. Dette gjør området ideelt for friluftsliv og rekreasjon.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Råholt naturbarnehage, Råholtbråtan barnehage og Ladderud barnehage – alle innen kort gang- eller sykkelavstand.

Råholt skole (1–7 kl.) ligger ca. 600 meter unna, og både Råholt ungdomsskole og videregående skole finnes i rimelig nærhet. Dette gir en trygg og enkel skolevei for barna.

Området byr på gode fritidsmuligheter med nærhet til skog og mark, lekeplasser og idrettstilbud. Eidsvoll stadion, aktivitetshall og treningssentre ligger i nærheten, noe som gir gode muligheter for en aktiv hverdag for både barn og voksne.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass ligger kun ca. 400 meter unna, med jevnlig avganger i området.

Eidsvoll verk stasjon ligger ca. 2 km fra boligen og har gode togforbindelser mot blant

annet Oslo og Gardermoen. Oslo Lufthavn nås på ca. 15–20 minutter med bil. Dette gjør beliggenheten godt egnet for pendlere.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med en eldre bygningskropp, med tilbygg i minst to omganger. Bygningen er en eldre konstruksjon, og en rekke bygningsdeler har passert sin forventede tekniske levetid.

Fundamentet ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Byggegrunnen er ikke kjent, men det er registrert naturstein i flere hjørner av boligen, forblendet med tegl/stein.

Grunnmuren har partier av naturstein forblendet med tegl/stein. Det er registrert vesentlig oppsprekking i grunnmuren ved inngangsdøren. I krypkjelleren er det partier hvor grunnmuren har løsnet, masser har rast inn, og muren fremstår som åpen.

Dreneringen er fra et ukjent eldre år. Det er kun stedvis registrert knotteplast på grunnmuren, og topplisten er løs. Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering rundt eldre boliger av denne typen.

Ytterveggene består av en blanding av tømmervegger og trekonstruksjon, oppført etter eldre byggemetode. De utvendige fasadene har malt, stående trepanel. Det er observert avflassing av overflatebehandling, mengder med svertesopp, og råteskader flere steder. Det mangler luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Enkelte bord er skiftet ut og er kun grunnet. Innfestingen av kledningen er stedvis skutt for hardt inn, noe som skaper vannfeller.

Takkonstruksjonen har påviste svekkelser, synlige skjevheter og nedbøyninger i loftsetasjen. I overgangen mellom vegg og tak er tømmer presset delvis ut av posisjon. Det er også registrert fuktmerker på undersiden av taket på kryploftet. Taktekingen er av ukjent type og tilstand, da den var dekket av snø under befaringen.

Etasjeskillene over krypkjelleren har forhøyede fuktverdier i trevirket. Det er også målt betydelige retningsavvik i gulvene i både første og andre etasje.

Vinduene i boligen har 1-lags, 2-lags og stedvis 3-lags glass, produsert mellom 1979 og 1986. Noen vinduer er ikke datostemplet og er av ukjent eldre år. Det er påvist punkterte og sprukne glass, fukt- og råteskader, og karmen med slitasje og sprekker.

Ytterdøren i første etasje er i normalt god stand, mens terrassedøren er fra 1986.

Eiendommen har en terrasse med utgang fra stuen og en entreplattung. Konstruksjonen for terrassen er ukjent, og det er muligens et støpt dekke under terrassebordene. Det mangler oppkant mot vegg og ytterdør. Rekkverket viser tegn til malingsavflassing, tørkesprekker og påbegynnende råteskader.

Garasjen er fundamentert på en støpt plate på deler av bygget. Ytterveggene er i trekonstruksjon med liggende og stående trepanel. Taket er et saltak i trekonstruksjon, tekket med taksteinsimiterte plater. Det mangler snøfanger på taket. Panelet er ført nær bakkenivå og er disponibelt for fuktinntrengning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

TG2 vurderes da det registreres avflassing av overflatebehandling og betydelige mengder svertesopp. Kledningen er visuelt undersøkt fra bakkeplan på kjente utsatte steder og fremstår med alder, værslitasje og stedvise råteskader. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Spiker er stedvis slått for langt inn og bryter overflaten av trepanelet. Terrasse er montert utenpå stående trepanel, noe som vanskeliggjør vedlikehold og ikke samsvarer med anbefalt løsning. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og klimabelastning.

- Utvendig - Dører

Avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG2 gis da terrassedør har passert sin forventede levetid. Tilstanden er forenlig med normal aldring og bruksslitasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

TG2 gis da terrasse med utgang fra stue har ukjent konstruksjonsoppbygning. Representant opplyser at det muligens er støpt dekke under terrassebord, men dette kan ikke verifiseres.

Konstruksjonen er lukket og kan ikke inspiseres uten demontering, noe som ikke er foretatt. Det registreres manglende oppkant mot vegg og ytterdør, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tettesjikt. Videre registreres malingsavflassing, tørkesprekker og stedvis påbegynnende råteskader i nedre del av

rekkverk. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og værbelastning. Ingen informasjon om eventuell tettesjikt/membran under terrassebord, ytterligere undersøkelser må foretas.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Årsak:

TG2 vurderes da det bemerkes stedvis fuktsveller i innredning. Forholdet er forenlig med fuktpåvirkning og slitasje over tid. Innredningen fremstår for øvrig med alder og bruksslitasje.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser på vannrør i krypkjeller, med irr på kobberrør. Det registreres rustdannelser i og rundt koblinger samt spor etter avdrypp. Vannrør kan fryse i kalde perioder grunnet avdekkede forhold. Stoppekran er av eldre dato og er ikke funksjonstestet av hensyn til risiko for svikt ved åpning/lukking. Vannrør har passert sin forventede levetid. Forholdene er forenlig med alder og korrosjon over tid.

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør

Avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

TG2 vurderes da det registreres spesiell lukt i krypkjeller. Avløpsrørene har passert sin forventede levetid. Forholdet har karakter som tilsier mulig svekkelse i avløpssystemet.

- Tekniske Installasjoner - Ventilasjon

Avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull ventilasjon i flere av rommene. Avtrekk på våtrommene har passert sin forventede levetid. Ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommene.

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank

Avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Årsak:

TG2 vurderes da det kun er stedvis registrert knotteplast på grunnmur, og topplist er løs. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for fuktsikring. Avvik registrert i rom under terreng er forenlig med fuktpåvirkning og tilsier at fuktsikring og drenering ikke er tilstrekkelig.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er påvist svekkelser, synlige skjevheter og nedbøyninger i loftsetasjen. I overgang mellom vegg og tak registreres tømmer som er presset delvis ut av posisjon og står på skrå. Forholdet har karakter som tilsier bevegelse eller deformasjon i konstruksjonen. Det registreres også fuktmerker på undersiden av taket på kryploft, noe som er forenlig med fuktpåvirkning. Utvendig inspeksjon av takkonstruksjon og takteking var ytterst begrenset grunnet snødekte takflater, og det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket. Det bemerkes spor etter skadedyr (mus) på kryploft.

- Utvendig - Vinduer

Avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak:

TG3 vurderes da det er målt betydelige retningsavvik i gulv. Lokalt avvik er målt til ca. 20 mm i 1. etasje og ca. 30 mm i 2. etasje (målt over ca. 2 meters lengde). Totalt avvik er målt til ca. 38 mm i 1. etasje og ca. 90 mm i 2. etasje (målt fra en side av rommet til

den andre). Målingene er utført med krysslaser på tilfeldige utvalgte og tilgjengelige områder av gulvoverflater. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik:

Årsak:

TG3 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag i nedre del av pussede og malte overflater i rom under terreng. Ved fuktsøk indikeres forhøyede fuktverdier. Det er registrert bruk av dampsperre i konstruksjon mot terreng, noe som ikke samsvarer med anbefalt løsning for vegger under bakkenivå. Forholdene er forenlig med fuktvandring i grunnmur. Det bemerkes knirk i oppforet gulv/undergulv i gang.

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Årsak:

Krypkjeller er delvis innsisert fra innsiden på befaringsdagen. Deler av krypkjelleren var ikke tilgjengelige, og undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige områder. Det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet mellom rom under terreng og 1. etasje, noe som er forenlig med fuktpåvirkning. Det registreres vesentlige setninger i grunnmur/teglsteinsmur. Det er montert isoporplater i overgang mot varm sone, utførelsen fremstår mangelfull og samsvarer ikke med anbefalt løsning. Drenering er fra ukjent eldre år. Terrengforhold kunne ikke vurderes grunnet snømengder på befaringsdagen. Fundamenteringer og bærende konstruksjoner i krypkjeller må det foretas ytterligere undersøkelser på.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Generell

Avvik:

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

Membran på gulv kan ikke konstateres, og det registreres ingen synlige tegn til at membran er etablert. I våtsone er det kun malte pussede flater. Utførelsen samsvarer ikke med tilfredsstillende løsning for våtrom etter dagens krav.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Generell

Avvik:

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Årsak:

TG3 vurderes da det registreres naturstein i flere hjørner av boligen, forblendet med tegl/stein. Tilkost for å fastslå eksakt oppbygning av grunnmur og fundament er begrenset grunnet pussede utvendige flater. Det registreres vesentlig oppsprekking i grunnmur på vegg ved inngangsdør. I krypkjeller registreres partier hvor grunnmur har løsnet, masser har rast inn og grunnmuren fremstår åpen i området. Skadene er forenlig med setninger og konstruktiv svekkelse over tid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takteking
 - Innvendig - Overflater
 - Spesialrom - Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon
 - Tekniske Installasjoner - Varmesentral
 - Tekniske Installasjoner - Vannbåren varme
 - Tomteforhold - Byggegrunn
 - Tomteforhold - Terrengforhold
- Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Tomteforhold - Septiktank
 - Tomteforhold - Oljetank

Viser til vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1981.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2015, Firmanavn: vet ikke. Ufaglært arbeid: 2015.

Beskrivelse: Elektriker og rørlegger utførte arbeid. Tapetsering og maling.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2026, Firmanavn: Recover.

Beskrivelse: Ca 40 år siden - lekkasje i kjellergang fra nedløpsrør. Desember 2025 - lekkasje fra tak i soverommet i 1. etg. Skiftet takplater og utbedring av skaden innvendig veggplater, gulvbelegg.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 1994, Firmanavn: faglært snekker.

Beskrivelse: Ny takstein.

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

Ja

Beskrivelse: 2 punkterte glass på yttervegg/sørvegg i spisestuen.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 1990.

Beskrivelse: Eier satte opp garasjebygget.

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

Ja

Beskrivelse: Den gamle delen av boligen er 100+ år. Det er selvsagt noen skjevheter, men det er ingen utfordringer knyttet til dette.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 1986.

Beskrivelse: Se beskrivelse over (tak, fasade).

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2018, Firmanavn: Forberg.

Beskrivelse: Lekkasje på ventil på hovedvannledningen. Skiftet ventil på hovedvannledning.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2018, Firmanavn: se over.

Beskrivelse: Se punkt 14 over.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2021, Firmanavn: husker ikke - lokal bedrift.

Beskrivelse: Ny kurs og instalasjon av varmepumpe. Diverse nye stikk etter behov.

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

Ja

Firmanavn: Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja, byggetillatelse gitt av kommunen.
Beskrivelse: Påbygg i 2 omganger. 1. gang i 1983 - soverom i 1. etg. 2. gang i 1995 - peisestue/spisestue og tilhørende kjeller.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).
Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 99 kvm: Soverom, kontor, kjøkken, entré og 2 stuer

TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 40 kvm: Gang, kjølerom, bod, vaskerom, disp.rom og toalettrom

2. Etasje:

BRA-i 16 kvm: Innredet rom, gang, bad og 2 kneloft

Garasje:

BRA-e 39 kvm: Garasje og 2 boder

Standard

Kjøkken:

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Det er frittstående komfyr med platetopp, frittstående oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/frys. Avtrekk er montert over komfyr. Det bemerkes stedvis fuktsveller, og innredningen fremstår med alder og bruksslitasje. Blandebatteriet er slarkete. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom i underetasjen er innredet som bad. Rommet har fliser på gulv, malte pussede flater på vegger og ubehandlet trepanel i himling. Det er utstyrt med et dusjhjørne, utslagsvask og varmtvannsbereder. Det er opplegg for vaskemaskin og

tørketrommel.

Bad 2. etasje:

Baderommet i 2. etasje har malt vinylbelegg på gulv, malte flater på strie/tapet på vegger, og takessplater i tak/himling og skråhimling. Badet er utstyrt med badekar, gulvstående toalett og et underskap med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, vinylbelegg, tregulv.

Vegger: Behandlet trepanel, sponplater, MDF plater, fliser, pussede overflater, tegl, strie/tapet.

Himling: Behandlet trepanel, takess plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør er i hovedsak av kobber. Stoppekran er lokalisert i krypkjeller. Det er registrert rustdannelser på vannrør i krypkjeller, med irr på kobberrør, samt rustdannelser i og rundt koblinger og spor etter avdrypp. Det er stedvis hardt vanntrykk og stedvis svak avrenning.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast og støpejern. Det er registrert en spesiell lukt i krypkjeller.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilerings med ventiler i yttervegg. Det er mekanisk avtrekk på vaskerom i underetasjen, bad i 2. etasje og på kjøkken.

- Varmtvannstank: En OSO varmtvannsbereder på 112 liter fra 2021 er plassert på vaskerommet i underetasjen og er tilkoblet vanlig stikkontakt. En Hotwater varmtvannsbereder på 150 liter er plassert i gangen utenfor badet i 2. etasje.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og 8 kurser er plassert på vegg i trappeoppgang. Det er registrert stedvis løse elektriske kabler og bruk av skjøteledninger som en del av den daglige bruken.

- Krypkjeller: Krypkjelleren er delvis innsisert. Det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet. Det er registrert vesentlige setninger i grunnmur/teglsteinsmur. Det er montert isoporplater som fremstår mangelfullt utført. Dreneringen er fra et ukjent eldre år.

- Andre installasjoner: Et kjølerom i underetasjen er defekt.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Ytterdør med 2-lags glass, hjemmelshaver opplyser at den er utskiftet i 24/25.

2021:

- Varmtvannsbereder er utskiftet i 2021.

1995:

- 2. gang i 1995 - peisestue/spisestue og tilhørende kjeller

1988:

- Det fremkommer av oversendt tegning at det er utført tilbygg av garasje i 1988.

1983:

- Tilbygg i 2 omganger. 1. gang i 1983 - soverom i 1. etg

Parkering

På egen gårdsplass.

Enkel garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med luft til luft varmepumpe, vedovn, panelovner og elektrisk gulvvarme. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i

spesifikke rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 169 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr avløp: kr 2400,00

Avløp etter måler 25% mva: kr 1081,00

Avløp etter måler 15% mva: kr 994,52

Forskudd avløpsgebyr: kr 1785,81

Grunngebyr vann: kr 1652,00

Vannmålerleie 3/4": kr 304,00

Vann etter måler 25% mva: kr 782,00

Vann etter måler 15% mva: kr 719,44

Forskudd vanngebyr: kr 1222,07

Feiegebyr: kr 636,00

Tilsynsgebyr: kr 636,00

Eiendomsskatt - bolig: kr 4052,00

Totalt: kr 12221,32

Eiendomsskatt

Kr 4 052 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 952 324 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 809 296 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10

millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 94, bruksnummer 43 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:

3240/94/43:

22.10.1898 - Dokumentnr: 900082 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:94 Bnr:1

10.11.1941 - Dokumentnr: 1933 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:94 Bnr:100

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

09.03.1957 - Dokumentnr: 677 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:94 Bnr:149

25.01.1965 - Dokumentnr: 287 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:94 Bnr:182

26.08.1966 - Dokumentnr: 3948 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3240 Gnr:94 Bnr:189

01.01.2020 - Dokumentnr: 1486234 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:94 Bnr:43

31.03.2023 - Dokumentnr: 342383 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3240 Gnr:94 Bnr:462
Vederlag: NOK 40 000
Omsetningstype: Fritt salg

01.01.2024 - Dokumentnr: 251473 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:94 Bnr:43

23.01.1986 - Dokumentnr: 912 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:94 Bnr:189
Beskrivelse: Det foreligger tinglyst erklæring fra nabo om tillatelse til å oppføre tilbygg nærmere felles nabogrense enn ordinære avstandsregler, nærmere bestemt 3,5 meter. Erklæringen følger eiendommen og kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsmyndighetene.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.09.1987. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1. Siste lag tekking på terrasse.
 2. Wc og vaskerom må ha naturlig avtrekk ført over tak eller avtrekk med vifte i vegg.
 3. Pipa skal ha støpt bunn i høyde med underkant feieluke. Montere lukker på feieluka.
- Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Opprinnelige byggetegninger, datert mai 1979, viser en planløsning bestående av entré, kjøkken, soverom og to stuer. Etter oppføring av tilbygg og slik eiendommen fremstår i dag, er planløsningen endret i forhold til de opprinnelige tegningene. Tegninger for

tilbygget er datert november 1985.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasje. Det foreligger byggetegninger på garasjen, men fronten avviker ved en dør istedenfor dobbel garasjeport slik som på tegninger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.06.1965.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Kvartalet Kjerkevegen - Teievegen - Martin Johansens veg (plan-ID 023702600). Dette er en eldre reguleringsplan hvor 684 kvm av eiendommen er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse og 37 kvm er avsatt til offentlig trafikkområde.. 16.01.1975

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel for 2021-2031, ikrafttredelse 13.04.2021. 721 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn a_B.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Eiendommen berøres av et fareområde for høyspenningsanlegg i henhold til reguleringsplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak
Eiendomsmegler / Partner MNEF
iris.asak@aktiv.no
Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

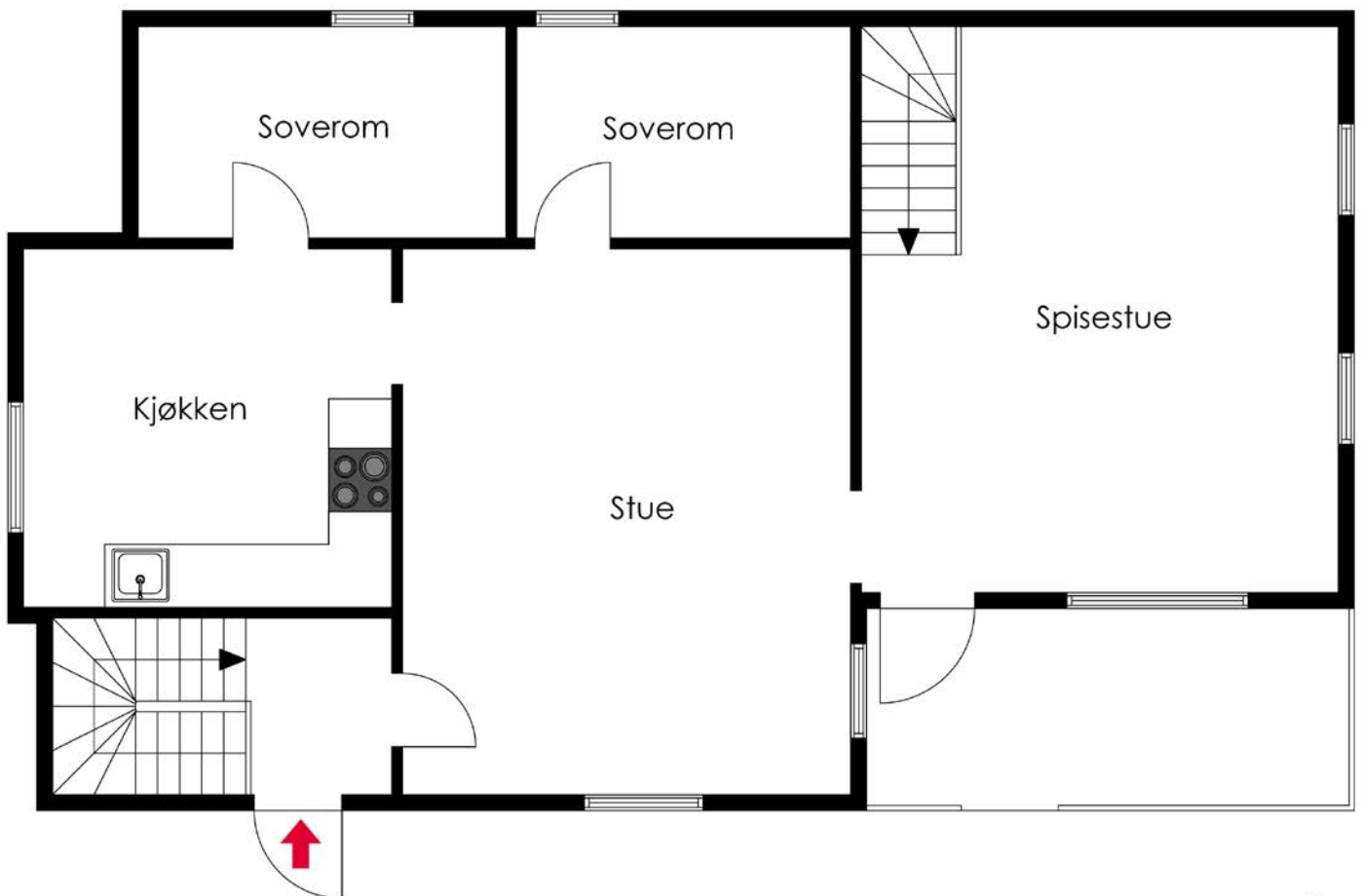
Salgsoppgavedato

13.03.2026





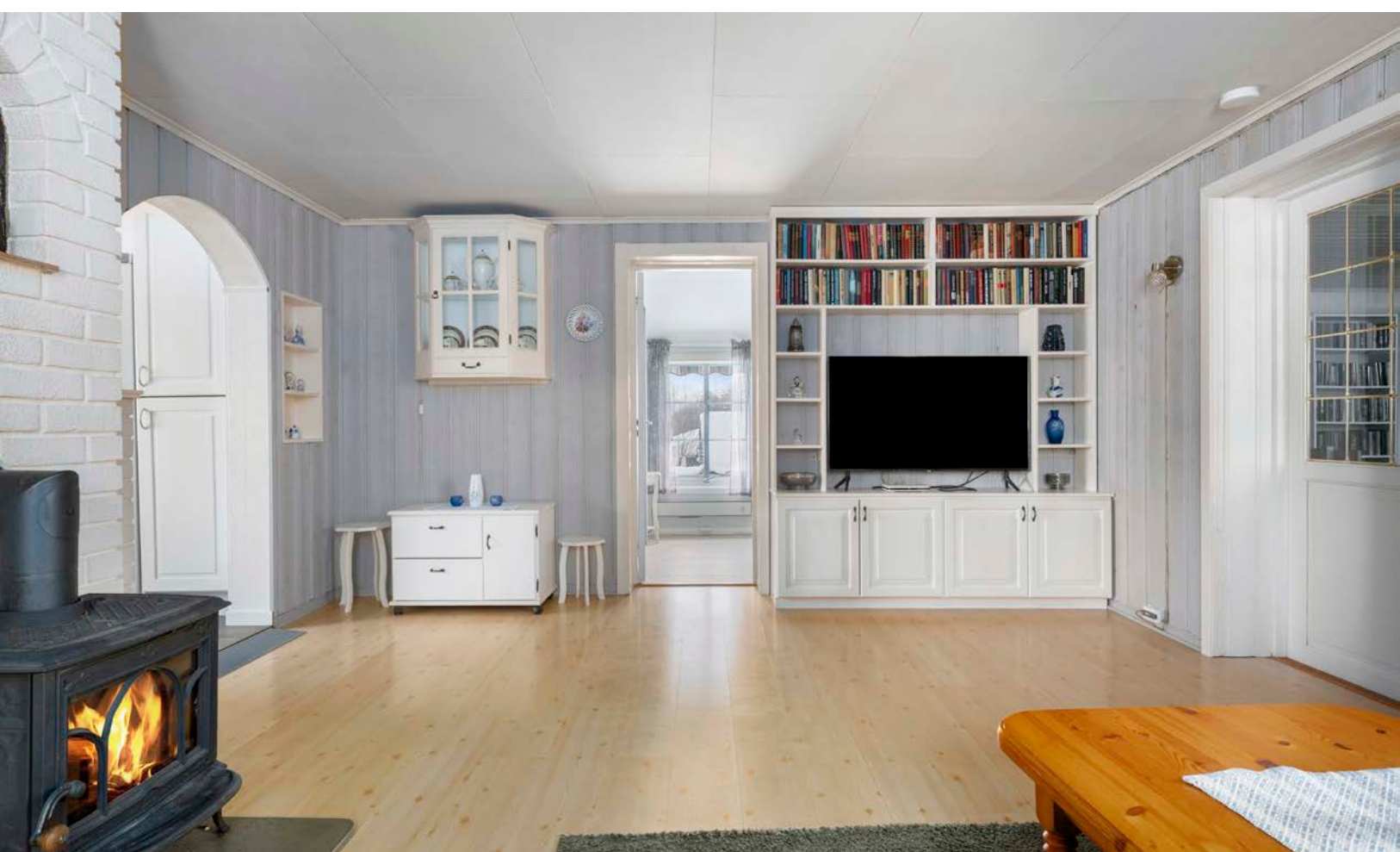
okw



okw















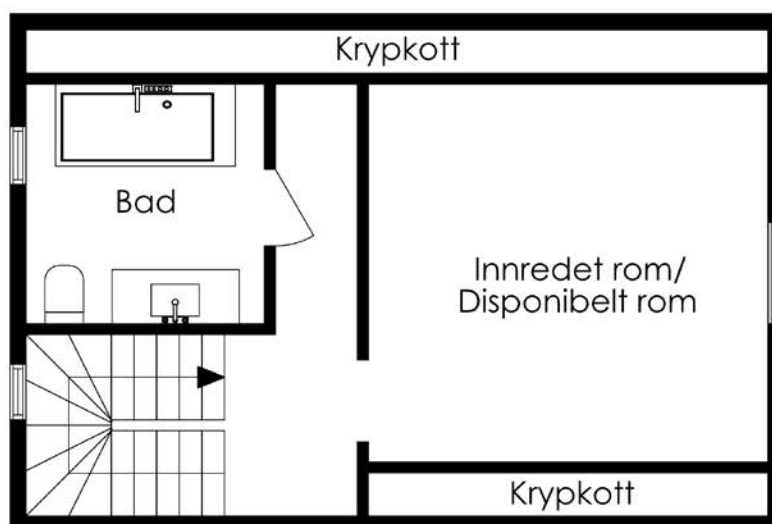








skruv



skruv



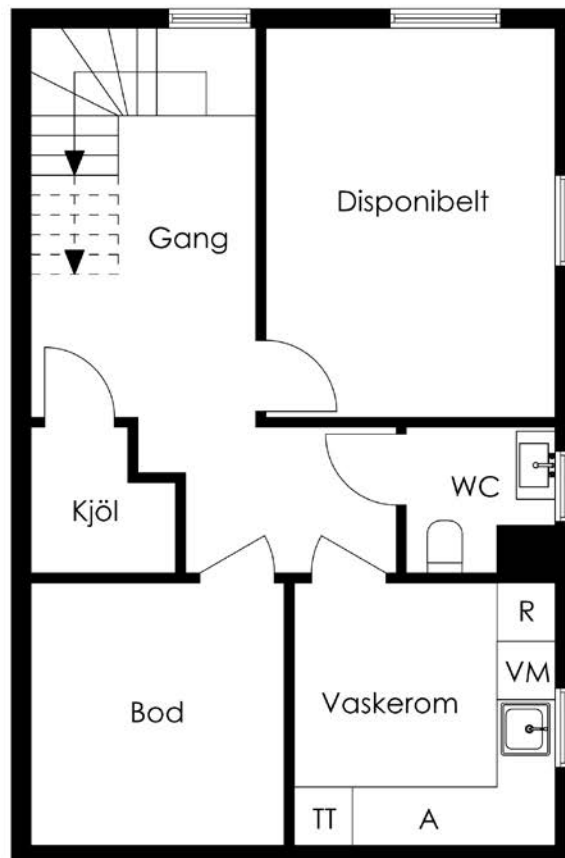






Planl. tilb.

skruv



Planl. tilb.

skruv

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Teievegen 53 , 2070 RÅHOLT



EIDSVOLL kommune



gnr. 94, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22078-1004

Referansenummer: LG8477

Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



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

Vestrum taksering AS

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum

thomas@vestrumtaksering.no

922 99 739



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler. Boligen er oppført eldre årgang, med tilbygg i minst to omganger. En rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for større arbeider med utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket en rekke avvik som krever strakstiltak. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Årsak:

Taktekking er forsøkt innsisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkings tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon. Ytterveggene er oppført etter eldre byggemetode, og består av en blanding av tømmervegger og trekonstruksjon.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke innsisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående trepanel. Bemerk avflassing av overflate behandling og mengder med svertesopp. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder fra bakkeplan og fremstår med alder, råteskader flere steder og værsitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Det er skiftet ut enkelte bord som foreløpig er grunnet og bør behandles i nær fremtid.

Forøvrig registreres innfesting av kledning der innfesting er skutt for hardt inn i trepanel som

skaper vannfeller, som kan samle vann og skape råteskader.

Tilstedeværelse og mengde isolasjon i yttervegger kan ikke verifiseres, for å undersøke isolasjon må konstruktive inngrep foretas.

TG2 vurderes da det registreres avflassing av overflate behandling og mengder med svertesopp. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder fra bakkeplan og fremstår med alder, råteskader flere steder og værsitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Spiker er spikret for langt inn og bryter med overflaten av trepanel. Generelt sett er utvendige fasader og trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. Terrasse er montert utenpå stående trepanel som gjør vedlikehold utfordrende og kan forkorte levetiden på utvendig panel på vegg.

Eldre boliger vil naturlig ha store avvik sett opp mot dagens forskrifter. Det var ikke krav til tilstedeværelse av isolasjon, tetthetskrav og konstruksjonssikkerhet av eldre boliger, sammenlignet med de som bygges nye idag.

TG3 vurderes da det er påvist svekkelser, synlige skjevheter og nedbøyninger i loftsetasjen. I overgang mellom vegg og tak registreres tømmer som er presset delvis ut av posisjon og står på skrå. Forholdet har karakter som tilsier bevegelse eller deformasjon i konstruksjonen. Det registreres også fuktmerker på undersiden av taket på kneloft, noe som er forenlig med fuktpåvirkning. Utvendig inspeksjon av takkonstruksjon og taktekking var ikke mulig grunnet snødekte takflater, og det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket.

Vinduer med 1-lags, 2-lags og stedvis 3-lags glass, produsert mellom 1979-1986,

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer er ikke datostemplet og er fra ukjent eldre år.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan

forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

TG3 vurderes da enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, punkterte eller sprukne glassruter samt tegn til innvendig kondensering i vindusglass. Det registreres fukt- og råteskader, og karmene fremstår med slitasje og sprekker i trevirket. Skadene er forenlig med alder og nedbrytning over tid.

Ytterdør med 2-lags glass, hjemmelshaver opplyser at den er utskiftet i 24/25.

Terrassedør med 2-lags glass fra 1986.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdør i 1. etasje fremstår i normalt god stand.

TG2 gis da terrassedør har passert sin forventede levetid. Tilstanden er forenlig med normal aldring og bruksslitasje.

TBA:

Terrasse med utgang fra stue på: 14,63m²

Beskrivelse av eiendommen

Entreplassing på 2,66m²

Representant opplyser at det er utskiftet terrassebord, store deler av terrasse er tildekket med snø og is på befaringsdagen og derfor ytterst begrenset inspisert.

TG2 gis da terrasse med utgang fra stue har ukjent konstruksjonsoppbygning. Representant opplyser at det muligens er støpt dekke under terrassebord, men dette kan ikke verifiseres. Konstruksjonen er lukket og kan ikke inspiseres uten demontering, noe som ikke er foretatt. Det registreres manglende oppkant mot vegg og ytterdør, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tettesjikt. Videre registreres malingsavflassing, tørkesprekker og stedvis påbegynnende råteskader i nedre del av rekkverk. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og værbelastning. Ingen informasjon om eventuell tettesjikt/membran under terrassebord, ytterligere undersøkelser må foretas.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje og 2.etasje:

Gulv: Laminat, vinylbelegg, tregulv,

Vegger: Behandlet trepanel, sponplater, MDF plater, fliser, pussede overflater, tegl, strie/tapet.

Tak/himling: Behandlet trepanel, takess plater.

Ytterligere beskrivelse og tilstandsvurdering av overflater utføres ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

Risiko:

Manglende detaljert tilstandsvurdering kan føre til at eventuelle slitasjer, skader eller avvik i overflater ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at vedlikeholds- eller utbedringsbehov ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til overflatenes faktiske tilstand, med betydning for kjøpers forventninger.

Anbefalte tiltak:

Overflater anbefales vurdert nærmere av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 20mm i 1.etasje og 30mm i 2.etasje. Totalt målt 38mm i

1.etasje og 90mm i 2.etasje. TG3. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder av tilgjengelige steder av overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom er lokalt. Totalt er fra en side av rommet til andre side.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Gulv: Fliser, vinylbelegg, betong, tregulv og teppegulv

Vegger: Tapet, fliser, trepanel ubehandlet og behandlet, sponplater, malte flater

Tak/himling: behandlet og ubehandlet trepanel

Det er boret hull nedre del av vegg i disp.rom, det er ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen men det er avdekket bruk av dampspærre i yttervegg rom under terreng.

Sintef byggforskserien beskriver "Bruk av dampspærre i vegg

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

Kilde:

https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuktsikre_loesninger_ved_om_bygging_av_kjellerrom/1560

Ytterligere undersøkelser må foretas.

På eldre boliger var det ikke normalt å sikre fuktinntrengning av grunn (gulv) i den grad slik det sikres på nye boliger idag. Det kan derfor ikke utelukkes at det vil være ytterligere fuktinntrengning fra grunnen, som ikke ble avdekket på befaringsdagen.

TG3 grunnet saltutslag registreres nedre del av pussede og malte pussede flater, ved fuktsøk indikeres forhøyede fuktverdier og bruk av dampspærre i rom under terreng.

Krypkjeller er delvis inspisert fra innsiden på befaringsdagen. Deler av krypkjelleren var ikke mulig å nå, og undersøkelsen er derfor begrenset til tilgjengelige områder. Det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet mellom rom under terreng og 1. etasje. Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning i konstruksjonen. Det registreres vesentlige setninger, i grunnmur/teglsteinsmur. det er montert isopor plater i et forsøk på å isolere overgang til varm sone, fremstår mangelfull utført. Drenering er fra ukjent eldre år, terrengforhold kan ikke vurderes grunnet snømengder på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at det må påregnes større oppgraderingsarbeider (se punkt fuktsikring og drenering i denne rapporten. Fundamenteringer og bærende konstruksjoner i krypkjeller må det foretas ytterligere undersøkelser på.

TG3 vurderes da det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet mellom rom under terreng og 1. etasje. Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning i konstruksjonen. Det registreres vesentlige setninger, i grunnmur/teglsteinsmur. det er montert isopor plater i et forsøk på å isolere overgang til varm sone, fremstår mangelfull utført. Drenering er fra ukjent eldre år, terrengforhold kan ikke vurderes grunnet snømengder på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at det må påregnes større oppgraderingsarbeider (se punkt fuktsikring og drenering i denne rapporten. Fundamenteringer og bærende konstruksjoner i krypkjeller må det foretas ytterligere undersøkelser på.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom innredet som bad.

Fliser på gulv, malte pussede flater på vegger og ubehandlet trepanel i himling.

Dusjhjørne (uten sluk i dusjsone).

Vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereider.

Utslagsvask.

Membran på gulv kan ikke konstateres, og det registreres ingen synlige tegn til at membran er etablert. I våtsone er det kun malte pussede flater. Utførelsen samsvarer ikke med tilfredsstillende løsning for våtrom etter dagens krav.

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom fra bod.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Baderom med malt vinylbelegg på gulv, malte flater på strie/tapet på vegger og takessplater i tak/himling og skråhimling.

Badekar.

Gulvstående wc.

Underskap med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

Vinylbelegg som membran på gulv har passert sin forventede levetid., og det registreres ingen synlige tegn til at membran er etablert på vegger/skråhimling i våtsone er det kun malte pussede flater. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for våtrom etter dagens krav.

TG3 vurderes da forholdet har karakter som tilsier at rommet har passert sin tekniske levetid og må oppgraderes i sin helhet.

Det er foretatt hulltaking nedre del fra kneloft. Normale fuktverdier registrert fra hulltaking på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps

blandebatteri og avløpsrør av plast. Frittstående Komfyr m/platetopp med avtrekk over.

Frittstående oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frys.

Hvitvarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU. Sokkel er ikke demontert for inspisering under.

Det bemerkes stedvis fuktsveller, innredning forøvrig fremstår med alder og bruksslitasje.

Ingen komfyrvakt eller lekkasjesikring av vanninstallasjoner, dette var det heller ikke et krav til før med TEK10. Det anbefales likevel ettermontert.

TG2 vurderes da Det bemerkes stedvis fuktsveller, innredning forøvrig fremstår med alder og bruksslitasje.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring og utvendig del er skjult og derfor ikke inspisert.

TG1 vurderes på bakgrunn av funksjonstesting av avtrekk.

Årsak:

Gjennomføring og utvendig del er skjult og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Risiko:

Skjulte gjennomføringer kan utvikle seg til lekkasjepunkter dersom utførelsen ikke er tilfredsstillende. Forholdet gir økt risiko for at eventuelle utettheter ikke er avdekket.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner

dersom det foreligger skjulte avvik.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i krypkjeller.

Vannrør i hovedsak av kobber.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. Bemerket slarkete blandebatteri på kjøkken.

Det registreres stedvis hardt vanntrykk og stedvis svak avrenning av servanter og oppvaskkummer.

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser på vannrør i krypkjeller, med irr på kobberrør. Det registreres rustdannelser i og rundt koblinger samt spor etter avdrypp. Stoppekran er av eldre dato og er ikke funksjonstestet av hensyn til risiko for svikt ved åpning/lukking. Vannrør har passert sin forventede levetid. Forholdene er forenlig med alder og korrosjon over tid.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast og støpejern.

TG2 vurderes da det er en spesiell lukt i krypkjeller og avløpsrørene har passert sin forventede levetid. Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg.

Det er mekanisk avtrekk på vaskerom underetasje, bad 2.etasje og avtrekk på kjøkken.

Avtrekk på våtrom er fra ukjent eldre år og har passert sin forventede levetid. Avtrekkene er ikke funksjonstestet.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull ventilasjon i flere av rommene. Avtrekk på våtrommene har passert sin forventede levetid. Ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommene.

OSO varmtvannsbereder på 112L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

Varmtvannsbereder er utskiftet i 2021. Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike

Beskrivelse av eiendommen

varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Hotwater varmtvannsbereder på 150L plassert i gang utenfor bad i 2.etasje.

Varmtvannsberederen er kun visuelt innsisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikk kontakt. Bereder i 2.etasje har passert godt over sin forventede levetid og har ingen form for lekkasjesikring ved en eventuell lekkasje.

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 8 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet til automatsikringer ukjent år. Det er ifølge egenerklæringsskjema lagt opp ny kurs og installasjon av varmepumpe, diverse nye stikk etter behov. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på de utførte arbeidene og kan derfor ikke verifiseres.

Det registreres stedvis løse elektriske kabler. Det registreres skjøteledninger som en del av den daglige bruken. Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilfeller.

Risiko:
Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilfeller.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet og økt skade- og

ansvarsrisiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon av utførte el- arbeider og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er innsisert. Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt. Stoppekran er lokalisert og plassert i krypkjeller.

Vannrør i hovedsak av kobber.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vann og avløpsrør. Bemerket slarkete blandebatteri på kjøkken.

Det registreres stedvis hardt vanntrykk og stedvis svak avrenning av servanter og oppvaskkummer.

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser på vannrør i krypkjeller, med irr på kobberør. Det registreres rustdannelser i og rundt koblinger samt spor etter avdrupp. Vannrør kan fryse i kalde perioder grunnet avdekkede forhold. Stoppekran er av eldre dato og er ikke funksjonstestet av hensyn til risiko for svikt ved åpning/lukking. Vannrør har passert sin forventede levetid. Forholdene er forenlig med alder og korrosjon over tid.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast og støpejern.

TG2 vurderes da det er en spesiell lukt i krypkjeller og avløpsrørene har passert sin forventede levetid. Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg.

Det er mekanisk avtrekk på vaskerom underetasje, bad 2.etasje og avtrekk på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk på våtrom er fra ukjent eldre år og har passert sin forventede levetid. Avtrekkene er ikke funksjonstestet.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull ventilasjon i flere av rommene. Avtrekk på våtrommene har passert sin forventede levetid. Ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommene.

OSO varmtvannsbereder på 112L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

Varmtvannsbereder er utskiftet i 2021. Elektrisk oppvarmede varmtvannsberedere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Hotwater varmtvannsbereder på 150L plassert i gang utenfor bad i 2.etasje.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikk kontakt. Bereder i 2.etasje har passert godt over sin forventede levetid og har ingen form for lekkasjesikring ved en eventuell lekkasje.

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 8 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet til automatsikringer ukjent år. Det er ifølge egenerklæringsskjema lagt opp ny kurs og

installasjon av varmepumpe, diverse nye stikk etter behov. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på de utførte arbeidene og kan derfor ikke verifiseres.

Det registreres stedvis løse elektriske kabler.

Det registreres skjøteledninger som en del av den daglige bruken. Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilfeller.

Risiko:

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilfeller.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet og økt skade- og ansvarsrisiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon av utførte el- arbeider og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaringsdag. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset inspisert da bygningsdelene i hovedsak er skjult. På befaringsdagen var det betydelige snømengder rundt bygningskroppen, og grunnmur lot seg derfor begrenset undersøke utvendig. Det registreres knotteplast med topplister kun deler av grunnmur, topplister er løs.

Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering rundt eldre boliger som i dette tilfellet. Store deler av boligen er det ikke tegn på at fuktsikring og drenering rundt boligen er etablert.

Beskrivelse av eiendommen

TG2 vurderes da det kun er stedvis registrert knotteplast på grunnmur og topplist er løs. Avdekket avvik rom under terreng tilsier at fuktsikring og drenering må oppgraderes og/eller etableres tilstrekkelig rundt bygningskroppen.

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

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG3 vurderes da det registreres naturstein i flere hjørner av boligen, forblendet med tegl/stein. Tilkomst for å fastslå eksakt oppbygning av grunnmur og fundament er begrenset grunnet pussede utvendige flater. Det registreres vesentlig oppsprekking i grunnmur på vegg ved inngangsdør. I krypkjeller registreres partier hvor grunnmur har løsnet, masser har rast inn og grunnmuren fremstår åpen i området. Skadene er forenlig med setninger og konstruktiv svekkelse over tid.

Terrangforhold lot seg ikke inspisere, beskrive eller vurdere på befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene ikke er fysisk mulig å gjennomføre.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, og håndløper på vegg mangler. Rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det registreres mangler/skader på brannslukningsutstyr i henhold til byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Utførelsen samsvarer ikke med dagens sikkerhetskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i forbindelse med tilbygg fra 1983 og 1995. Det registreres avvik mellom dagens bruk og tegninger. Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår, og opprinnelig utforming før tilbyggene kan derfor ikke verifiseres.

Risiko:

Avvik mellom tegninger og faktisk utførelse gir usikkerhet knyttet til godkjenning fra kommunen.

Konsekvens:

Forholdet medfører usikkerhet vedrørende bygningens lovighet og dokumentasjon, med mulig betydning ved eierskifte eller fremtidige tiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes innhenting av ytterligere dokumentasjon og eventuell avklaring mot kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt plantegninger for 2.etasje. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan utvikle seg til usikkerhet knyttet til lovlighet.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet ved eierskifte eller ved fremtidige søknadspliktige tiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes innhenting av plantegninger eller avklaring mot kommunen for å verifisere planløsningens godkjenningsstatus.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det fremkommer av oversendte tegninger at det foreligger avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av tilleggsbygning. Forholdet har karakter som tilsier at bruken ikke samsvarer med opprinnelig godkjent løsning.

Risiko:

Avvik mellom tegninger og faktisk bruk kan utvikle seg til utfordringer knyttet til lovlighet, bruksendring og tekniske krav.

Konsekvens:

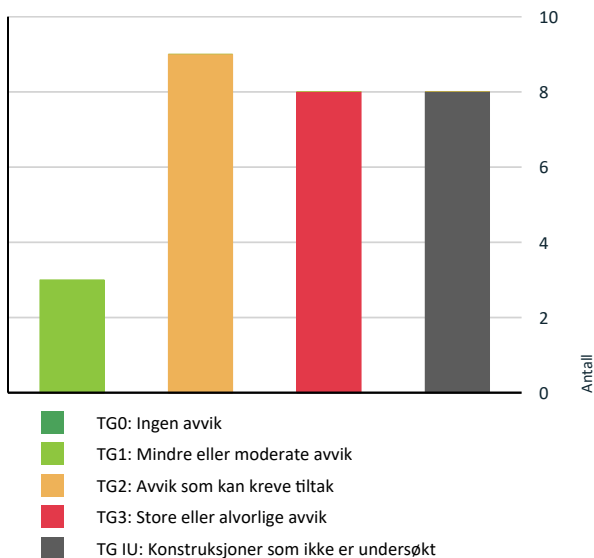
Forholdet kan medføre behov for avklaring mot offentlige myndigheter og kan få betydning for kjøpers videre bruk og disponering av bygningen.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

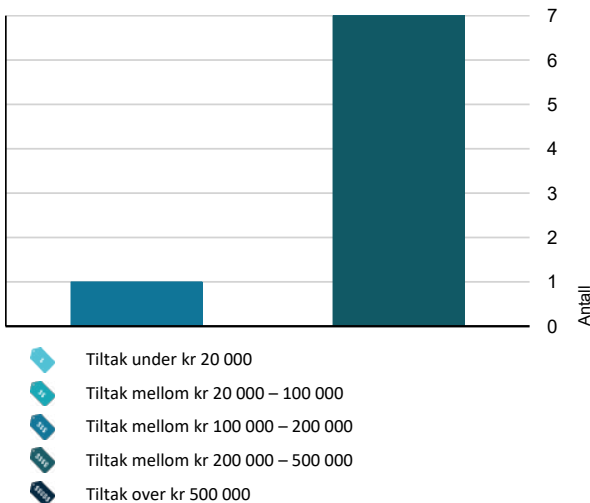
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Lett snøvær og 8 minusgrader.

Yttertak, terrasse og terrenget rundt på eiendommen er tildekt av snø på befaringsdagen, og derfor ikke tilgjengelig for visuell observasjon og må undersøkes ytterligere når værforholdet tillater dette.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan, med begrensninger dette innebærer. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives.

Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderober og lignende utstyr, dersom dette eksisterer. Oppmålinger er kun utført stedvis med tilgjengelig utstyr som krysslaser og/eller avstandsmåler.

Eventuelle avvik mellom opplysninger gitt og faktisk tilstand er utenfor takstmannens ansvar. Rapporten må ikke betraktes som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang, og interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser der dette anses nødvendig.

Den innvendige gjennomgangen av overflater omfatter kun beskrivelse av type overflate på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke utført måling av retningsavvik på vegger eller tak/himling. Undersøkelsen er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon kan ikke verifiseres uten å utføre destruktive inngrep i yttervegger/yttertak, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Vurdering av eventuelle knirk i gulv eller undergulv, samt øvrige forhold som går utover en visuell gjennomgang, inngår ikke som en del av denne vurderingen med mindre det er særskilt beskrevet. Ved nærmere undersøkelser, herunder vurdering av overnevnte, må det undersøkes med fagkyndige håndverkere og/eller bygningssakkyndig i egen regi for ytterligere vurdering.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Ukjent oppføringstidspunkt.
Representant opplyser muligens
slutten av 1800tallet/starten av
1900tallet.

Anvendelse

Standard

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger. Det registreres høy alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.
Boligen er oppført rundt overgangen 1800/1900 tallet ifølge representant, og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig. Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering og ventilasjon. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader. For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Det fremkommer av egenerklærings skjema: Tilbygg i 2 omganger. 1. gang i 1983 - soverom i 1. etg 2. gang i 1995 - peisestue/spisestue og tilhørende kjeller
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Årsak:
Taktekking er forsøkt inspisert fra bakkeplan. Grunnet snømengder på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en visuell inspeksjon av taktekking fra bakkeplan. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:
Manglende inspeksjon kan føre til at eventuelle skader, slitasje eller lekkasjepunkter ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte avvik ikke er kjent.

Konsekvens:
Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til taktekkings tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:
Taktekking må vurderes nærmere av fagkyndig når værforhold tillater forsvarlig og fullstendig inspeksjon.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført etter eldre byggemetode, og består av en blanding av tømmervegger og trekonstruksjon.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt stående trepanel. Bemerktes avflassing av overflate behandling og mengder med svertesopp. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder fra bakkeplan og fremstår med alder, råteskader flere steder og værslitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Det er skiftet ut enkelte bord som foreløpig er grunnet og bør behandles i nær fremtid.

Forøvrig registreres innfesting av kledning der innfesting er skutt for hardt inn i trepanel som skaper vannfeller, som kan samle vann og skape råteskader.

Tilstedeværelse og mengde isolasjon i yttervegger kan ikke verifiseres, for å undersøke isolasjon må konstruktive inngrep foretas.

TG2 vurderes da det registreres avflassing av overflate behandling og mengder med svertesopp. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder fra bakkeplan og fremstår med alder, råteskader flere steder og værslitasje. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Spiker er spikret for langt inn og bryter med overflaten av trepanel. Generelt sett er utvendige fasader og trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. Terrasse er montert utenpå stående trepanel som gjør vedlikehold utfordrende og kan forkorte levetiden på utvendig panel på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

TG2 vurderes da det registreres avflassing av overflatebehandling og betydelige mengder svertesopp. Kledningen er visuelt undersøkt fra bakkeplan på kjente utsatte steder og fremstår med alder, værslitasje og stedvis råteskader. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Spiker er stedvis slått for langt inn og bryter overflaten av trepanelet. Terrasse er montert utenpå stående trepanel, noe som vanskeliggjør vedlikehold og ikke samsvarer med anbefalt løsning. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og klimabelastning.

Risiko:

Manglende lufting, feil spikring og konstruktiv løsning med terrasse mot panel kan utvikle seg til økt fuktbelastning og videre nedbrytning av treverket. Forholdet gir økt risiko for råteskader og forkortet levetid på fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert teknisk levetid og økt behov for vedlikehold og utskifting av kledning.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes tiltak for å sikre forsvarlig vedlikehold av kledning bak terrassekonstruksjonen. Utvendig trepanel bør utskiftes/utbedres i nær fremtid.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Kommentar

Eldre boliger vil naturlig ha store avvik sett opp mot dagens forskrifter. Det var ikke krav til tilstedeværelse av isolasjon, tetthetskrav og konstruksjonssikkerhet av eldre boliger, sammenlignet med de som bygges nye idag.

TG3 vurderes da det er påvist svekkelser, synlige skjevheter og nedbøyninger i loftsetasjen. I overgang mellom vegg og tak registreres tømmer som er presset delvis ut av posisjon og står på skrå. Forholdet har karakter som tilsier bevegelse eller deformasjon i konstruksjonen. Det registreres også fuktmerker på undersiden av taket på kneloft, noe som er forenlig med fuktpåvirkning. Utvendig inspeksjon av takkonstruksjon og taktekkning var ikke mulig grunnet snødekte takflater, og det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket. Det bemerkes spor etter skadedyr (mus) på kneloft.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er påvist svekkelser, synlige skjevheter og nedbøyninger i loftsetasjen. I overgang mellom vegg og tak registreres tømmer som er presset delvis ut av posisjon og står på skrå. Forholdet har karakter som tilsier bevegelse eller deformasjon i konstruksjonen. Det registreres også fuktmerker på undersiden av taket på kneloft, noe som er forenlig med fuktpåvirkning. Utvendig inspeksjon av takkonstruksjon og taktekkning var ytterst begrenset grunnet snødekte takflater, og det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket. Det bemerkes spor etter skadedyr (mus) på kneloft.

Risiko:

Skjevheter, nedbøyninger og fuktmerker kan utvikle seg til ytterligere svekkelse av konstruksjonen. Forholdet gir økt risiko for konstruktiv svikt og fuktrelaterede skader dersom årsak ikke avklares.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert bæreevne, videre deformasjon og følgeskader i takkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak:

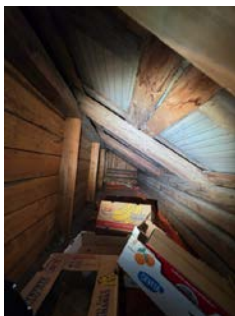
Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres grundig konstruksjonsvurdering av loft og kneloft, samt utvendig inspeksjon av taktekking når vær- og sikkerhetsforhold tillater dette.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men sees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 1-lags, 2-lags og stedvis 3-lags glass, produsert mellom 1979-1986, Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte vinduer er ikke datostemplet og er fra ukjent eldre år.

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

TG3 vurderes da enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, punkterte eller sprukne glassruter samt tegn til innvendig kondensering i vindusglass. Det registreres fukt- og råteskader, og karmene fremstår med slitasje og sprekker i trevirket. Skadene er forenlig med alder og nedbrytning over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Risiko:

Svekket funksjon, råteskader og punkterte glass kan utvikle seg til ytterligere nedbrytning av konstruksjonen. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning, varmetap og redusert sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre vesentlig redusert funksjon og restlevetid for vinduene, samt betydelig behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes utskifting av skadde og svekkede vinduer basert på samlet tilstand og funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Dører

Kommentar

Ytterdør med 2-lags glass, hjemmelshaver opplyser at den er utskiftet i 24/25.

Terrassedør med 2-lags glass fra 1986.

Ytterdørene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Ytterdør i 1.etasje fremstår i normalt god stand.

TG2 gis da terrassedør har passert sin forventede levetid. Tilstanden er forenlig med normal aldring og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG2 gis da terrassedør har passert sin forventede levetid. Tilstanden er forenlig med normal aldring og bruksslitasje.

Risiko:

Alder på terrassedør kan utvikle seg til redusert tetthet, funksjon og isolasjonsevne. Forholdet gir økt risiko for trekk, fuktpåvirkning og varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og på sikt behov for utskifting, med betydning for kjøpers fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes utskifting basert på tilstand og funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

TBA:

Terrasse med utgang fra stue på: 14,63m²

Entreplassing på 2,66m²

Representant opplyser at det er utskiftet terrassebord, store deler av terrasse er tildekket med snø og is på befaringsdagen og derfor ytterst begrenset inspisert.

TG2 gis da terrasse med utgang fra stue har ukjent konstruksjonsoppbygning. Representant opplyser at det muligens er støpt dekke under terrassebord, men dette kan ikke verifiseres. Konstruksjonen er lukket og kan ikke inspiseres uten demontering, noe som ikke er foretatt. Det registreres manglende oppkant mot vegg og ytterdør, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tettesjikt. Videre registreres malingsavflassing, tørkesprekker og stedvis påbegynnende råteskader i nedre del av rekkverk. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og værbelastning. Ingen informasjon om eventuell tettesjikt/membran under terrassebord, ytterligere undersøkelser må foretas.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

TG2 gis da terrasse med utgang fra stue har ukjent konstruksjonsoppbygning. Representant opplyser at det muligens er støpt dekke under terrassebord, men dette kan ikke verifiseres. Konstruksjonen er lukket og kan ikke inspiseres uten demontering, noe som ikke er foretatt. Det registreres manglende oppkant mot vegg og ytterdør, og utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for tettesjikt. Videre registreres malingsavflassing, tørkesprekker og stedvis påbegynnende råteskader i nedre del av rekkverk. Forholdene er forenlig med slitasje over tid og værbelastning. Ingen informasjon om eventuell tettesjikt/membran under terrassebord, ytterligere undersøkelser må foretas.

Risiko:

Manglende oppkant og ukjent tilstedeværelse av tettesjikt kan utvikle seg til økt risiko for vanninntrengning i vegg- og gulvkonstruksjon. Påbegynnende råteskader kan utvikle seg til svekket bæreevne i rekkverk og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på terrassekonstruksjonen og økt behov for vedlikehold, utbedring eller utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonsoppbygning og eventuell membran, samt etablering av tilfredsstillende oppkant med utbedring.



INNENDIG

TG IU Overflater

Kommentar

1.etasje og 2.etasje:

Gulv: Laminat, vinylbelegg, tregulv,

Vegger: Behandlet trepanel, sponplater, MDF plater, fliser, pussede overflater, tegl, strie/tapet.

Tak/himling: Behandlet trepanel, takess plater.

Ytterligere beskrivelse og tilstandsvurdering av overflater utføres ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Derfor TGIU.

Risiko:

Manglende detaljert tilstandsvurdering kan føre til at eventuelle slitasjer, skader eller avvik i overflater ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at vedlikeholds- eller utbedringsbehov ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til overflatenes faktiske tilstand, med betydning for kjøpers forventninger.

Anbefalte tiltak:

Overflater anbefales vurdert nærmere av fagkyndig, engasjert av interessenter av boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Tilstandsrapport

Retningsavvik målt lokalt avvik på 20mm i 1.etasje og 30mm i 2.etasje. Totalt målt 38mm i

1.etasje og 90mm i 2.etasje. TG3. Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfældige utvalgte steder av tilgjengelige steder av overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter i mellom er lokalt. Totalt er fra en side av rommet til andre side.

Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak:

TG3 vurderes da det er målt betydelige retningsavvik i gulv. Lokalt avvik er målt til ca. 20 mm i 1. etasje og ca. 30 mm i 2. etasje (målt over ca. 2 meters lengde). Totalt avvik er målt til ca. 38 mm i 1. etasje og ca. 90 mm i 2. etasje (målt fra en side av rommet til den andre). Målingene er utført med krysslaser på tilfældige utvalgte og tilgjengelige områder av gulvoverflater. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Risiko:

Betydelige retningsavvik kan utvikle seg til videre setninger eller konstruktive deformasjoner. Forholdet gir økt risiko for påvirkning av bygningsmessige detaljer, dører, vinduer og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon, skjevheter i innredning og økt behov for konstruktive tiltak. Avvikets størrelse kan ha vesentlig betydning for bygningens videre bruk og verdi.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas konstruksjonsmessig vurdering for å avklare årsak til avvikene og behov for eventuelle stabiliserende eller utbedrende tiltak.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulv: Fliser, vinylbelegg, betong, tregulv og teppegulv

Vegger: Tapet, fliser, trepanel ubehandlet og behandlet, sponplater, malte flater

Tak/himling: behandlet og ubehandlet trepanel

Det er boret hull nedre del av vegg i disp.rom, det er ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen men det er avdekket bruk av dampspærre i yttervegg rom under terreng.

Sintef byggforskeren beskriver "Bruk av dampspærre i vegg anbefales ikke under noen omstendigheter når vegg er under terreng, helt eller delvis".

Kilde:

https://www.byggforsk.no/nyheter/2/fuksikre_loesninger_ved_ombygging_av_kjellerrom/1560

Ytterligere undersøkelser må foretas.

På eldre boliger var det ikke normalt å sikre fuktinntrengning av grunn (gulv) i den grad slik det sikres på nye boliger idag. Det kan derfor ikke utelukkes at det vil være ytterligere fuktinntrengning fra grunnen, som ikke ble avdekket på befaringsdagen.

TG3 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag i nedre del av pussede og malte overflater i rom under terreng. Ved fuktsøk indikeres forhøyede fuktverdier. Det er registrert bruk av dampspærre i konstruksjon mot terreng, noe som ikke samsvarer med anbefalt løsning for vegger under bakkenivå. Forholdene er forenlig med fuktvandring i grunnmur. Det bemerkes knirk i oppforet gulv/undergulv i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG3 vurderes da det registreres vesentlige saltutslag i nedre del av pussede og malte overflater i rom under terreng. Ved fuktsøk indikeres forhøyede fuktverdier. Det er registrert bruk av dampspærre i konstruksjon mot terreng, noe som ikke samsvarer med anbefalt løsning for vegger under bakkenivå. Forholdene er forenlig med fuktvandring i grunnmur. Det bemerkes knirk i oppforet gulv/undergulv i gang.

Risiko:

Saltutslag, forhøyede fuktverdier og bruk av dampspærre kan utvikle seg til vedvarende fuktpåvirkning og gir økt risiko for muggvekst, nedbrytning av materialer og skjulte konstruksjonsskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet i rom under terreng og betydelig behov for utbedring av fuktsikring og veggoppbygning.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonsoppbygning og fuktsituasjon, samt vurderes nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Kryp Kjeller

Kommentar

Kryp kjeller er delvis innsisert fra innsiden på befaringsdagen. Deler av kryptjelleren var ikke mulig å nå, og undersøkelsen er derfor begrenset til tilgjengelige områder. Det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet mellom rom under terreng og 1. etasje. Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning i konstruksjonen. Det registreres vesentlige setninger, i grunnmur/teglsteinsmur. det er montert isopor plater i et forsøk på å isolere overgang til varm sone, fremstår mangelfull utført. Drenering er fra ukjent eldre år, terrengforhold kan ikke vurderes grunnnet snømengder på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at det må påregnes større oppgraderingsarbeider (se punkt fuktsikring og drenering i denne rapporten. Fundamenteringer og bærende konstruksjoner i kryptjeller må det foretas ytterligere undersøkelser på.

TG3 vurderes da det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet mellom rom under terreng og 1. etasje. Forholdet har karakter som tilsier fuktpåvirkning i konstruksjonen. Det registreres vesentlige setninger, i grunnmur/teglsteinsmur. det er montert isopor plater i et forsøk på å isolere overgang til varm sone, fremstår mangelfull utført. Drenering er fra ukjent eldre år, terrengforhold kan ikke vurderes grunnnet snømengder på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at det må påregnes større oppgraderingsarbeider (se punkt fuktsikring og drenering i denne rapporten. Fundamenteringer og bærende konstruksjoner i kryptjeller må det foretas ytterligere undersøkelser på.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i kryptjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryptjeller.

Årsak:

Kryptjeller er delvis innsisert fra innsiden på befaringsdagen. Deler av kryptjelleren var ikke tilgjengelige, og undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige områder. Det er målt forhøyede fuktverdier i trevirke i etasjeskillet mellom rom under terreng og 1. etasje, noe som er forenlig med fuktpåvirkning. Det registreres vesentlige setninger i grunnmur/teglsteinsmur. Det er montert isoporplater i overgang mot varm sone, utførelsen fremstår mangelfull og samsvarer ikke med anbefalt løsning. Drenering er fra ukjent eldre år. Terrengforhold kunne ikke vurderes grunnnet snømengder på befaringsdagen. Fundamenteringer og bærende konstruksjoner i kryptjeller må det foretas ytterligere undersøkelser på.

Risiko:

Forhøyede fuktverdier og mangelfull overgang mellom kald og varm sone kan utvikle seg til råteskader, muggvekst og videre konstruktiv svekkelse. Setninger i grunnmur kan gi økt risiko for bevegelse og følgeskader. Ukjent drenering gir økt risiko for vedvarende fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert bæreevne, negativ påvirkning på innneklima og behov for omfattende utbedringer. Forholdet har karakter som tilsier at det må påregnes større oppgraderingsarbeider, jf. punkt om fuktsikring og drenering i denne rapporten.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres helhetlig vurdering av kryptjeller, grunnmur, drenering og fuktsikring med tanke på nødvendige konstruktive og fuktrelaterede tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Kommentar

Tilstandsrapport

Vaskerom innredet som bad.

Fliser på gulv, malte pussede flater på vegger og ubehandlet trepanel i himling.

Dusjhjørne (uten sluk i dusjsone).

Vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereder.

Utslagsvask.

Membran på gulv kan ikke konstateres, og det registreres ingen synlige tegn til at membran er etablert. I våtsone er det kun malte pussede flater. Utførelsen samsvarer ikke med tilfredsstillende løsning for våtrom etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Membran på gulv kan ikke konstateres, og det registreres ingen synlige tegn til at membran er etablert. I våtsone er det kun malte pussede flater. Utførelsen samsvarer ikke med tilfredsstillende løsning for våtrom etter dagens krav.

Risiko:

Manglende membran og kun malte pussede flater i våtsone kan føre til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre skjulte fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes oppgradering av våtrommet med etablering av godkjent tettesjikt og utskiftning av sluk og avløpsrør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er boret hull tilstøtende vegg til våtrom fra bod.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Baderom med malt vinylbelegg på gulv, malte flater på strie/tapet på vegger og takessplater i tak/himling og skråhimling.

Badekar.

Gulvstående wc.

Underskap med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

Vinylbelegg som membran på gulv har passert sin forventede levetid, og det registreres ingen synlige tegn til at membran er etablert på vegger/skråhimling i våtsone er det kun malte pussede flater. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for våtrom etter dagens krav.

TG3 vurderes da forholdet har karakter som tilsier at rommet har passert sin tekniske levetid og må oppgraderes i sin helhet.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Eksisterende løsning kan utvikle seg til økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre skjulte skader og behov for omfattende rehabilitering dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak:

Våtrommet må vurderes nærmere av fagkyndig og påregnes oppgradert i sin helhet i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er foretatt hulltaking nedre del på vegg fra kneloft. Normale fuktverdier registrert fra hulltaking på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kommentar

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av stål med sidefelt, 1-greps
blandebatteri og avløpsrør av plast. Frittstående Komfyr m/platetopp
med avtrekk over.
Frittstående oppvaskmaskin og frittstående kjøp/frys.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen
avvik. TGIU. Sokkel er ikke
demontert for inspisering under.

Det bemerkes stedvis fuktsveller, innredning forøvrig fremstår med alder
og bruksslitasje.

Ingen komfyrvakt eller lekkasjesikring av vanninstallasjoner, dette var
det heller ikke et krav til før med TEK10. Det anbefales likevel
ettermontert.

TG2 vurderes da Det bemerkes stedvis fuktsveller, innredning forøvrig
fremstår med alder og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal
slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Årsak:

TG2 vurderes da det bemerkes stedvis fuktsveller i innredning. Forholdet
er forenlig med fuktpåvirkning og slitasje over tid. Innredningen
fremstår for øvrig med alder og bruksslitasje.

Risiko:

Fuktsveller kan utvikle seg til ytterligere nedbrytning av materialer
dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på innredningen og behov for
utskifting.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes utskifting av kjøkkeninnredning.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Gjennomføring og utvendig del er skjult og derfor ikke inspisert.

TG1 vurderes på bakgrunn av funksjonstesting av avtrekk.

Årsak:

Gjennomføring og utvendig del er skjult og var ikke tilgjengelig for
inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet har karakter som tilsier at
vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Risiko:

Skjulte gjennomføringer kan utvikle seg til lekkasjepunkter dersom
utførelsen ikke er tilfredsstillende. Forholdet gir økt risiko for at
eventuelle utettheter ikke er avdekket.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner
dersom det foreligger skjulte avvik.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1U

Overflater og konstruksjon

Kommentar

Kjølerom er defekt ifølge representant. Ytterligere undersøkelser og
tiltak må foretas.

Tilstandsgrad gis ikke da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til
avhendingslova.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2

Vannledninger

Kommentar

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er inspisert.
Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.
Stoppekran er lokalisert og plassert i krypkjeller.

Vannrør i hovedsak av kobber.

Utekran er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.
Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør. Bemerkte slarkete blandebatteri på kjøkken.

Det registreres stedvis hardt vanntrykk og stedvis svak avrenning av servanter og oppvaskkummer.

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser på vannrør i krypkjeller, med irr på kobberør. Det registreres rustdannelser i og rundt koblinger samt spor etter avdrypp. Vannrør kan fryse i kalde perioder grunnet avdekkede forhold. Stoppekran er av eldre dato og er ikke funksjonstestet av hensyn til risiko for svikt ved åpning/lukking. Vannrør har passert sin forventede levetid. Forholdene er forenlig med alder og korrosjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser på vannrør i krypkjeller, med irr på kobberør. Det registreres rustdannelser i og rundt koblinger samt spor etter avdrypp. Vannrør kan fryse i kalde perioder grunnet avdekkede forhold. Stoppekran er av eldre dato og er ikke funksjonstestet av hensyn til risiko for svikt ved åpning/lukking. Vannrør har passert sin forventede levetid. Forholdene er forenlig med alder og korrosjon over tid.

Risiko:

Korrosjon og avdrypp kan utvikle seg til lekkasjer og rørbrudd. Eldre stoppekran som ikke er funksjonstestet gir økt risiko for manglende avstengningsmulighet ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre akutte vannskader og behov for omfattende utbedring av røranlegget.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas kontroll av stoppekran og helhetlig vurdering av røranlegget med tanke på utskifting.



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Avløpsrør av plast og støpejern.

TG2 vurderes da det er en spesiell lukt i krypkjeller og avløpsrørene har passert sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

TG2 vurderes da det registreres spesiell lukt i krypkjeller. Avløpsrørene har passert sin forventede levetid. Forholdet har karakter som tilsier mulig svekkelse i avløpssystemet.

Risiko:

Eldre avløpsrør kan utvikle seg til lekkasjer eller utettheter. Spesiell lukt kan indikere begynnende svikt, og forholdet gir økt risiko for fukt- og hygienemessige utfordringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre ubehagelig inneluft og potensielle følgeskader i konstruksjonen dersom årsak ikke avklares.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas kontroll av avløpssystem for å avklare årsak og behov for tiltak.



TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Kommentar

Naturlig ventilering med ventiler i yttervegg.

Det er mekanisk avtrekk på vaskerom underetasje, bad 2.etasje og avtrekk på kjøkken.

Avtrekk på våtrom er fra ukjent eldre år og har passert sin forventede levetid. Avtrekkene er ikke funksjonstestet.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull ventilasjon i flere av rommene. Avtrekk på våtrommene har passert sin forventede levetid. Ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG2 vurderes da det er påvist mangelfull ventilasjon i flere av rommene. Avtrekk på våtrommene har passert sin forventede levetid. Ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommene.

Risiko:

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og kondens. Forholdet gir økt risiko for muggvekst og fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert innneklima og forkortet levetid på overflater og konstruksjoner i våtrom.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes oppgradering av ventilasjonsløsning for å sikre tilfredsstillende avtrekk og tilluft.



TG 1U Varmesentral

Kommentar

Bygningssdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

OSO varmtvannsbereider på 112L plassert på vaskerom, rom under terreng.

Varmtvannsbereideren er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

Varmtvannsbereider er utskiftet i 2021. Elektrisk oppvarmede varmtvannsbereidere med merkeeffekt på mer enn 1 500 W skal være fast tilkoblet. Det betyr at slike varmtvannsbereidere ikke kan få strømtilførsel gjennom vanlig stikkontakt og støpsel.

Hotwater varmtvannsbereider på 150L plassert i gang utenfor bad i 2.etasje.

Varmtvannsbereideren er kun visuelt inspisert.

Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom i rom under terreng er tilkoblet vanlig stikkontakt. Bereder i 2.etasje har passert godt over sin forventede levetid og har ingen form for lekkasjesikring ved en eventuell lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Risiko:

Tilkobling via stikkontakt kan gi økt risiko for varmgang. Eldre bereder uten lekkasjesikring kan utvikle seg til lekkasje med påfølgende vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre akutte vannskader og behov for utskifting av bereder samt utbedring av følgeskader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes fast elektrisk tilkobling, etablering av lekkasjesikring og utskifting av eldre bereder.

Tilstandsrapport



TG IJ Vannbåren varme

Kommentar

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap plassert på vegg i trappeoppgang med automatsikringer og 8 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

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

Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet til automatsikringer ukjent år. Det er ifølge egenerklæringsskjema lagt opp ny kurs og installasjon av varmepumpe, diverse nye stikk etter behov. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på de utførte arbeidene og kan derfor ikke verifiseres.

Det registreres stedvis løse elektriske kabler. Det registreres skjøteledninger som en del av den daglige bruken. Bruk av skjøteledninger som permanent løsning øker risikoen for overbelastning, varmgang og potensielle branntilfeller.

Risiko:

Bruk av skjøteledninger som permanent løsning kan føre til overbelastning og varmgang, og kan utvikle seg til elektrisk svikt. Forholdet gir økt risiko for branntilfeller.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert elsikkerhet og økt skade- og ansvarsrisiko for kjøper.

Anbefalte tiltak:

Forholdet anbefales vurdert av fagkyndig elektriker. Det bør undersøkes ytterligere om det foreligger dokumentasjon av utførte el- arbeider og etablering av faste, forskriftsmessige løsninger der skjøteledninger benyttes permanent.

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ukjent når elektrisk anlegg ble installert, det er senere utført elektriske arbeider uten fremlagt samsvarserklæring. Anlegget er ikke totalt rehabilitert.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke fremlagt dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ikke opplyst eller fremlagt.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst at sikringene løses ut ofte.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om dette har vært tilfelle.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Årsak:
Det elektriske anlegget i boligen er delvis fornyet, men det registreres også eldre deler av anlegget. Forholdet har karakter som tilsier at samlet alder, antall kurser og generell tilstand kan være begrensende for dagens bruk. Slitasje over tid kan forklare at anlegget ikke nødvendigvis er dimensjonert for dagens strømforbruk, som generelt er høyere enn ved oppføring/eldre oppgraderinger.

Risiko:

Eldre og delvis oppgradert anlegg kan føre til økt risiko for overbelastning, varmgang og driftsavvik. Forholdet gir økt risiko for elektriske feil som kan medføre fare for liv og helse dersom anlegget ikke er tilpasset belastning og dagens krav.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vesentlige oppgraderinger, og kan få betydning for sikkerhet, bruksmuligheter og fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av autorisert elektroinstallatør, herunder vurdering av kapasitet, belastning, kursoppsett og eventuelle nødvendige oppgraderinger.

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at det foretas en fullverdig EL-kontroll av hele det elektriske anlegget ved et eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaring. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Fuktsikring og drenering er ytterst begrenset innsisert da bygningsdelene i hovedsak er skjult. På befaringsdagen var det betydelige snømengder rundt bygningskroppen, og grunnmur lot seg derfor begrenset undersøke utvendig. Det registreres knotteplast med topplist kun deler av grunnmur, topplist er løs.

Det var ikke vanlig med fuktsikring og drenering rundt eldre boliger som i dette tilfellet. Store deler av boligen er det ikke tegn på at fuktsikring og drenering rundt boligen er etablert.

TG2 vurderes da det kun er stedvis registrert knotteplast på grunnmur og topplist er løs. Avdekket avvik rom under terreng tilsier at fuktsikring og drenering må oppgraderes og/eller etableres tilstrekkelig rundt bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Årsak:

TG2 vurderes da det kun er stedvis registrert knotteplast på grunnmur, og toppliset er løs. Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt løsning for fuksikring. Avvik registrert i rom under terreng er forenlig med fuktpåvirkning og tilsier at fuksikring og drenering ikke er tilstrekkelig.

Risiko:

Mangelfull knotteplast og løs avslutning kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur. Forholdet gir økt risiko for fuktvandring, saltutslag og videre nedbrytning av konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på grunnmur og økt behov for omfattende utbedring av fuksikring og drenering.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes oppgradering og/eller etablering av tilfredsstillende fuksikring og drenering rundt hele bygningskroppen.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG3 vurderes da det registreres naturstein i flere hjørner av boligen, forblendet med tegl/stein. Tilkost for å fastslå eksakt oppbygning av grunnmur og fundament er begrenset grunnet pussede utvendige flater. Det registreres vesentlig oppsprekking i grunnmur på vegg ved inngangsdør. I krypkjeller registreres partier hvor grunnmur har løsnet, masser har rast inn og grunnmuren fremstår åpen i området. Skadene er forenlig med setninger og konstruktiv svekkelse over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Årsak:

TG3 vurderes da det registreres naturstein i flere hjørner av boligen, forblendet med tegl/stein. Tilkost for å fastslå eksakt oppbygning av grunnmur og fundament er begrenset grunnet pussede utvendige flater. Det registreres vesentlig oppsprekking i grunnmur på vegg ved inngangsdør. I krypkjeller registreres partier hvor grunnmur har løsnet, masser har rast inn og grunnmuren fremstår åpen i området. Skadene er forenlig med setninger og konstruktiv svekkelse over tid.

Risiko:

Oppsprekking og åpne partier i grunnmur kan utvikle seg til ytterligere setninger og redusert stabilitet. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning, frostskafer og videre nedbrytning av fundament og bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre vesentlig svekket bæreevne og behov for omfattende stabiliserende tiltak. Skadeomfanget kan få betydning for bygningens sikkerhet og videre bruk.

Anbefalte tiltak:

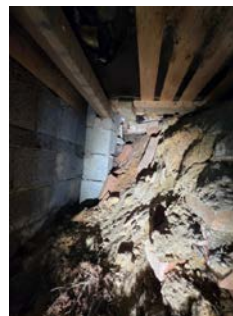
Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas grundig konstruksjonsmessig vurdering av grunnmur og fundament, herunder vurdering av setningsårsaker og nødvendige stabiliserende tiltak.

Det å gi sjablonmessig anslag for utbedring uten å vite omfangets helhet vil være krevende, om ikke umulig. For å kartlegge omfanget må konstruktive inngrep i konstruksjonen foretas.

Vi må ifølge forskrift til avhendingslova, gi et sjablonmessig anslag på hva det koster å utbedre.

Prisvurdering vil anslås og skal ikke tolkes som et pristilbud, men ansees som et orienterende sjablonmessig anslag og baseres på grunnet ukjent omfang. Endelig pris på utbedring får man først når ytterligere undersøkelser er utført med innhenting av pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1U Terrengforhold

Kommentar

Terrengforhold lot seg ikke inspisere, beskrive eller vurdere på befaringsdagen da området var dekket av snømengder. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene ikke er fysisk mulig å gjennomføre.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Manglende tilkomst for inspeksjon kan føre til at eventuelle avvik i terrengfall, eller overflatevannshåndtering ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til terrengforholdenes betydning for bygningen og kan få betydning for kjøpers vurdering.

Anbefalte tiltak:

Terrengforhold må vurderes nærmere av fagkyndig når snø- og værforhold tillater dette.

! TG IJ Septiktank

Kommentar

Bygningsdelen eksisterer ikke ifølge hjemmelshaver.

! TG IJ Oljetank

Kommentar

Bygningsdelen eksisterer ikke, ifølge hjemmelshaver.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, og håndløper på vegg mangler. Rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det registreres mangler/skader på brannslukningsutstyr i henhold til byggt teknisk forskrift på søknadstidpunktet. Utførelsen samsvarer ikke med dagens sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidpunktet. Dersom søknadstidpunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Årsak:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp, og håndløper på vegg mangler. Rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det registreres mangler/skader på brannslukningsutstyr i henhold til byggt teknisk forskrift på søknadstidpunktet. Utførelsen samsvarer ikke med dagens sikkerhetskrav.

Risiko:

Manglende radonmåling kan føre til at forhøyede radonverdier ikke avdekkes. Avvik ved trapp og rekkverk kan medføre økt fallrisiko. Mangler ved brannslukningsutstyr kan redusere brannsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdene kan medføre fare for liv og helse, samt behov for sikkerhetsmessige oppgraderinger for å tilfredsstille gjeldende krav.

Anbefalte tiltak:

Forholdene må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres radonmåling, etableres tilfredsstillende rekkverk og håndløper, og brannslukningsutstyr må kontrolleres og utbedres i henhold til gjeldende regelverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

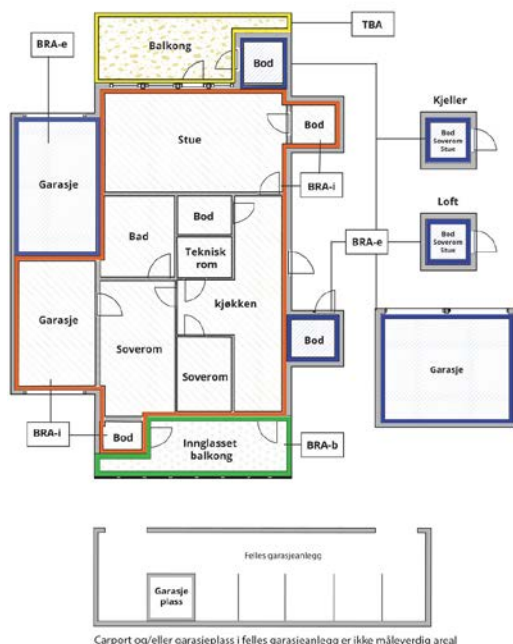
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	99			99	18		99
Underetasje	40			40			40
Krypkjeller							
Etasje 2	16			16		33	49
SUM	155				18	33	188
SUM BRA	155						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, stue 2, soverom, kontor, kjøkken, entré		
Underetasje	Gang, kjølerom, bod, vaskerom, disp.rom, toalettrom		
Krypkjeller			
Etasje 2	Kneloft, kneloft 2, innredet rom, gang, bad		

Kommentar

BRA-i: 155m²

Underetasje: Gang, kjølerom, bod, disp.rom, vaskerom og toalettrom.

1.etasje: Entre, stue 1, stue 2, kjøkken, kontor og soverom.

2.etasje: Gang, bad, kryperom 1, kryperom 2 og innredet rom.

TBA: 18m²

Entre terrasse.

Terrasse med utgang fra stue.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

Det er tykkelses forskjell på yttervegger som kan påvirke arealet.

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

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

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

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

Kaldtloft er ikke oppmålt.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det er utfordrende å måle opp eksakt areal i boligen grunnet variasjoner i veggtykkelser og skjevheter i konstruksjoner. Det er påvist tykkelsesforskjeller i veggene, noe som kan indikere påforinger, skjevheter i konstruksjon eller tidligere ombygginger. Dette påvirker innvendige målereforskeranser og mindre avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i forbindelse med tilbygg fra 1983 og 1995. Det registreres avvik mellom dagens bruk og tegninger. Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår, og opprinnelig utforming før tilbyggene kan derfor ikke verifiseres.

Risiko:

Avvik mellom tegninger og faktisk utførelse gir usikkerhet knyttet til godkjenning fra kommunen.

Konsekvens:

Forholdet medfører usikkerhet vedrørende bygningens lovlighet og dokumentasjon, med mulig betydning ved eierskifte eller fremtidige tiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes innhenting av ytterligere dokumentasjon og eventuell avklaring mot kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt plantegninger for 2.etasje. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan utvikle seg til usikkerhet knyttet til lovlighet.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet ved eierskifte eller ved fremtidige søknadspliktige tiltak.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes innhenting av plantegninger eller avklaring mot kommunen for å verifisere planløsningens godkjenningsstatus.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Representant opplyser at det er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 år, viser til opplysninger beskrevet i egenerklæringsskjema.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		39		39		3	42
SUM		39				3	42
SUM BRA	39						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det fremkommer av oversendte tegninger at det foreligger avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av tilleggsbygning. Forholdet har karakter som tilsier at bruken ikke samsvarer med opprinnelig godkjent løsning.

Risiko:

Avvik mellom tegninger og faktisk bruk kan utvikle seg til utfordringer knyttet til lovlighet, bruksendring og tekniske krav.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaring mot offentlige myndigheter og kan få betydning for kjøpers videre bruk og disponering av bygningen.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	94	43		0	721.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Teievegen 53

Hjemmelshaver

Ottosen Roar Arild, Ottosen Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvoll kommune.

Adkomstvei

Privat adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet

Om tomten

Snødekte arealer på befaringsdagen, beskrivelse vil av naturlige årsaker ikke kunne beskrives.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Vedovn og skorstein

Vedovn og ildsted:

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

Det registreres brennbart materiale i nærheten av sotluke i rom under terreng, det savnes brannsikker plate under sotluke. Tiltak må foretas.

Det er ukjent hva slags materiale som er benyttet til oppbygning av skorstein. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak må foretas.

Årsak:

Det er ukjent hvilket materiale som er benyttet i oppbygningen av skorstein. Forholdet har karakter som tilsier at konstruksjonens utførelse og egenskaper ikke kan verifiseres.

Risiko:

Ukjent materialvalg kan utvikle seg til økt risiko for at eventuelle svakheter, branntekniske avvik eller nedbrytning ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til skorsteinens funksjon, levetid og brannsikkerhet.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare materialvalg og behov for eventuelle tiltak.

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe, vedovn, panelovner og elektrisk gulvvarme.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt plate til grunn på deler av garasje, konstruksjonen er lukket/tildekket på befaringsdagen. Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende og stående trepanel utvendig. Saltak i trekonstruksjoner, ytterteking av taksteinsimiterte plater. Det savnes snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Panel ført nære bakkenivå og står disponibel for fuktinntrengning i endeved. Overflater med betydelige svertesopp dannelser og har betydelig alder og værslitasje. Det gis ikke ytterligere beskrivelse eller tilstandsvurdering av garasje, da dette ikke er et krav i forskrift til avhendingslova. For en detaljert tilstand av garasje må ytterligere undersøkelse av garasje foretas.

Risiko:

Manglende detaljert undersøkelse kan føre til at eventuelle skader eller avvik i garasjekonstruksjonen ikke blir avdekket.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til garasjens tekniske tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Garasjen må vurderes nærmere av fagkyndig.

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



Tilbygg / modernisering

1988 Tilbygg Det fremkommer av oversendt tegning at det er utført tilbygg av garasje i 1988.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	
3	06.03.2026	
4	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Elin Haugan
Roar Arild Ottosen
Stian Vesterengen
Siw Harriet Olafsen

Boligen

Teievegen 53
2070 Råholt
3240-94/43/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1981
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: elektriker og rørlegger utførte arbeid

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: tapetsering og maling

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

ca 40 år siden - lekkasje i kjellergang fra nedløpsrør

Desember 2025 - lekkasje fra tak i soverommet i 1. etg

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takplater og utbedring av skaden innvendig veggplater, gulvbelegg.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Firmanavn: faglært snekker

Beskrivelse av arbeidet: ny
takstein

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

♦ Ja

2 punkterte glass på yttervegg/sørvegg i spisestuen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Eier satte opp
garasjebygget.

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

♦ Ja

Den gamle delen av boligen er 100+ år. Det er selvsagt noen skjevheter, men det er ingen utfordringer knyttet til dette.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

se beskrivelse over (tak, fasade)

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1986

Beskrivelse av arbeidet: se over

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

lekkasje på ventil på hovedvannledningen

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Forberg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ventil på hovedvannledning

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: se over

Beskrivelse av arbeidet: se punkt 14 over

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: husker ikke - lokal bedrift

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs og instalasjon av varmepumpe. Diverse nye stikk etter behov.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Påbygg i 2 omganger.

1. gang i 1983 - soverom i 1. etg

2. gang i 1995 - peisestue/spisestue og tilhørende kjeller

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

byggetillatelse gitt av kommunen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Teievegen 53, 2070 RÅHOLT

Dato for energimerking

18.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260971

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6984983

Gårdsnummer

94

Bruksnummer

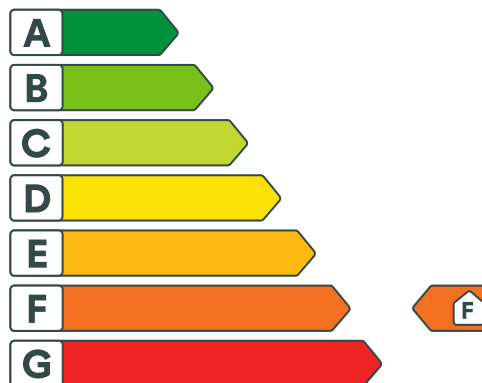
43

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1900

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

140,0 m²

Oppvarmet bruksareal

140,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

348,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

425,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år

59 599 kWh

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Teievn. 53		Gnr. 94 Bnr. 43		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg	Boligbygg	23.01.86	25.02.86	77/86
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Synnøve og Roar Ottosen		Teievn. 53, 2070 RÅHOLT		
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Synnøve og Roar Ottosen		Teievn. 53, 2070 RÅHOLT		
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Geir Solbrekken		M.EV. 2073 BØN		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Siste lag tekking på terrasse.
2. Wc og vaskerom må ha naturlig avtrekk ført over tak eller avtrekk med vifte i vegg.
3. Pipa skal ha støpt bunn i høgde med underkant feieluke. Montere lukker på feieluka.

Brukstillatelse av 24.04.87 utgår.

./. Registreringsbrev som vedlegg til byggherre.

Arbeidet må være utført innen:

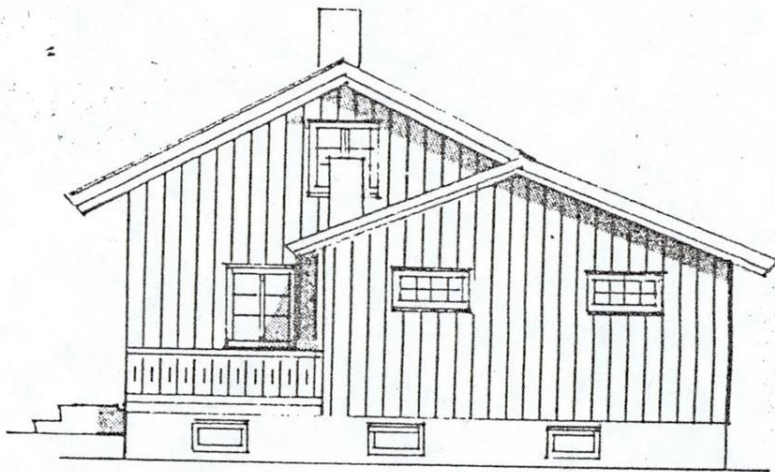
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	Underskrift
Eidsvoll 10.09.87	Eidsvoll kommune Byggningskontoret	Helge Sandahl adv. ing.
		Underskrift

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☐

Kommunenes arkivnøkkel: 511

SNITT A-A.1:100



Staltekum bør nedsettes
hvis ingen slike skerstuer
fra før.

23/4-86 U.F.



FASADE SYD

EKS. 110 PVC

NY 110 PVC

5000
8900
2300

VANNLEDN. TILKOBL. LEDN.NETT
I EKSIST. BOLIG.



22.04.86 H.F.

EKSIST. HUS 8800

B. & O. Farberg A
KJELLERPLAN 1:100

Autorisert rørleggerfirma

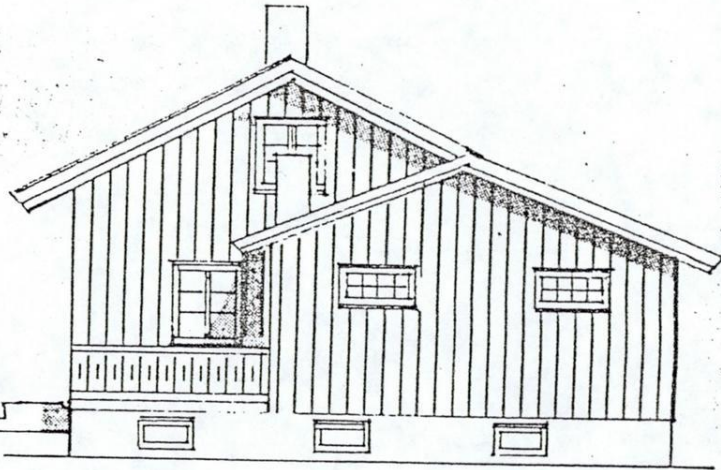
VANN VARME OLJE

2070 RÅHOLT

Roar H. Ottosen 951717
Teieveien 53, 2070 Råholt

20 cm
25 "
15 "

SNITT A-A.1:100



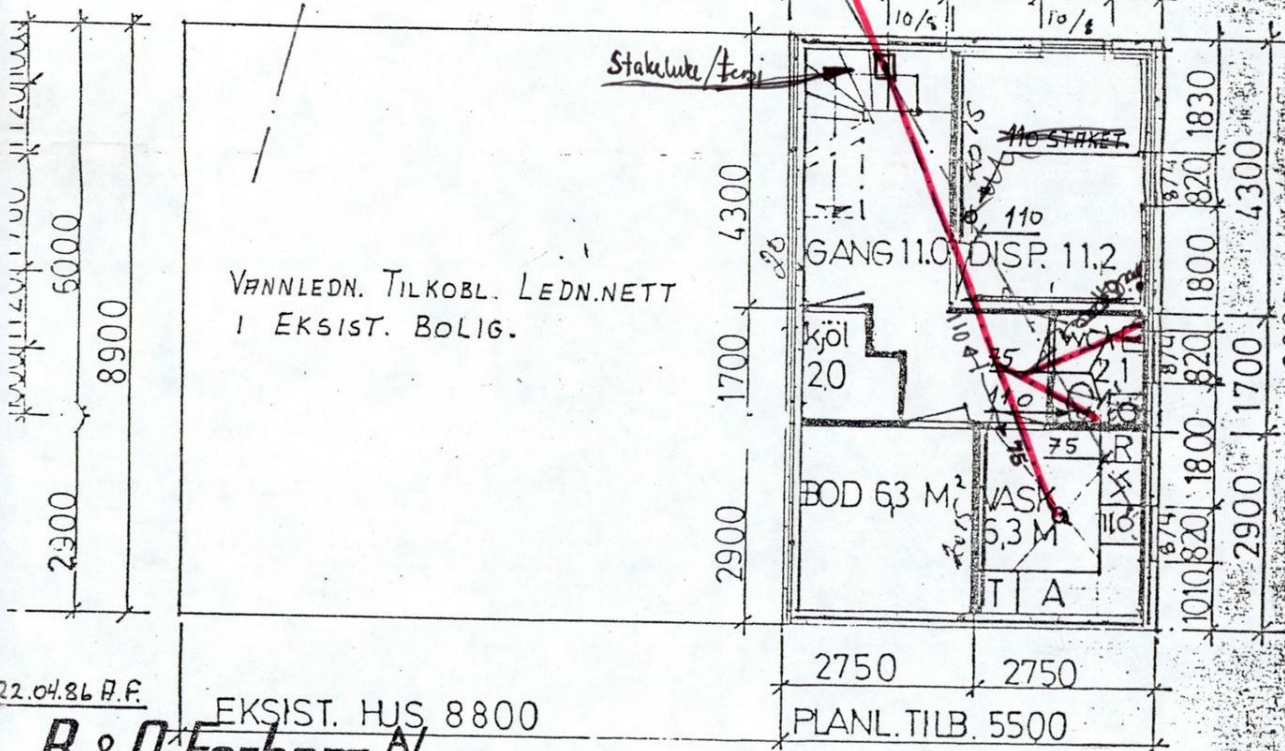
Stalerkum bør midsettes høss
engum slik eleristann fra høy.

23/4-86

FASADE SYD

EKS. 110 PVC

NY 110 PVC



22.04.86 H.F.

EKSIST. HJS 8800

B. & O. Forberg A/S

Autorisert rørleggerfirma

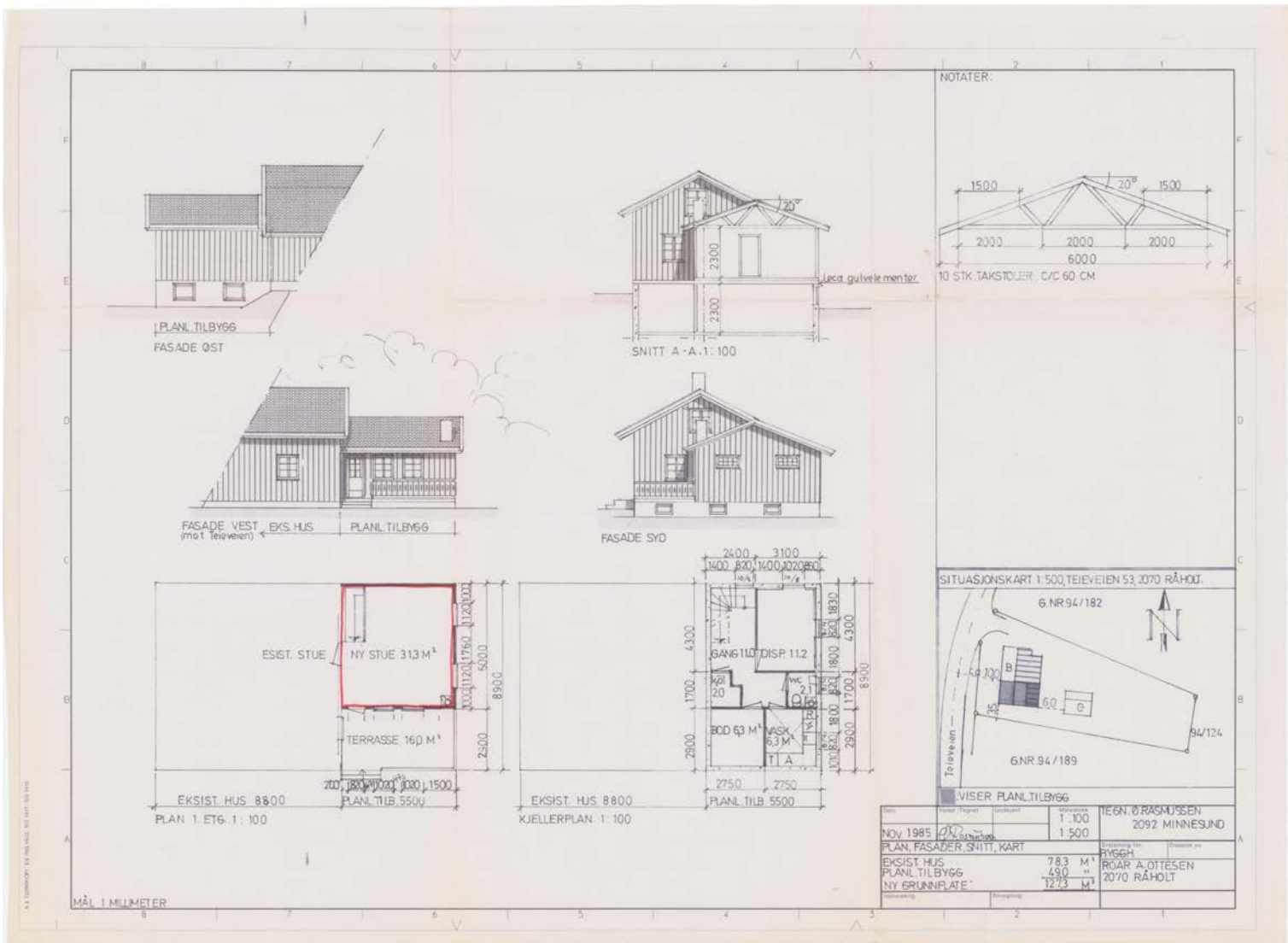
VANN VARME OLJE

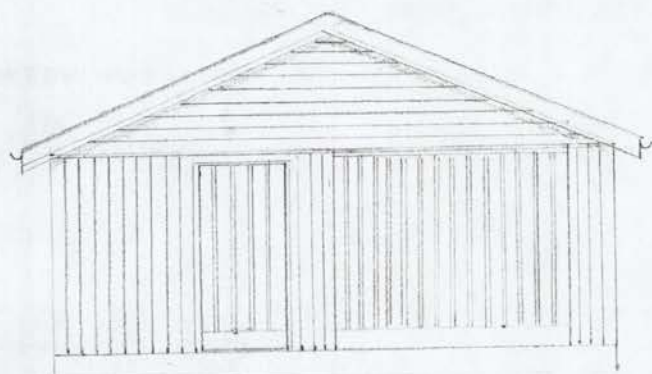
2070 RÅHOLT

Roar H. Ottosen 951717
Teieveien 53, 2070 Råholt

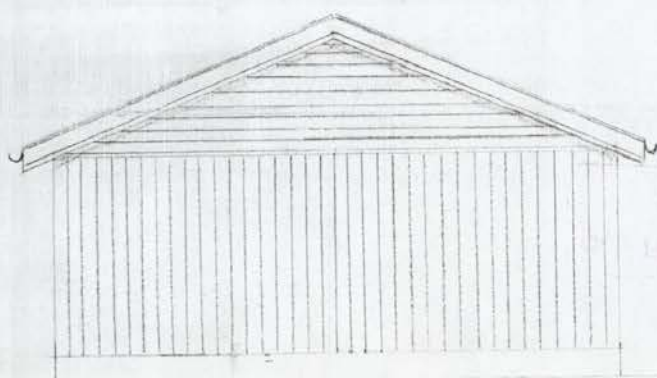
20 cm
25 "
15 "

dagt ledn.!

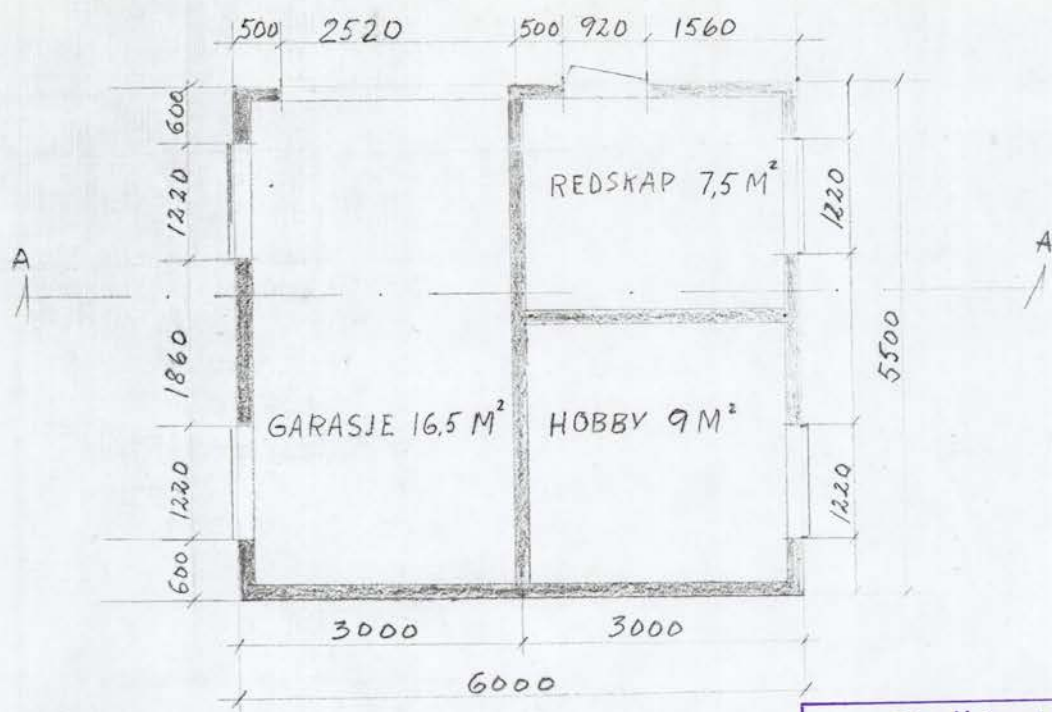




NORD

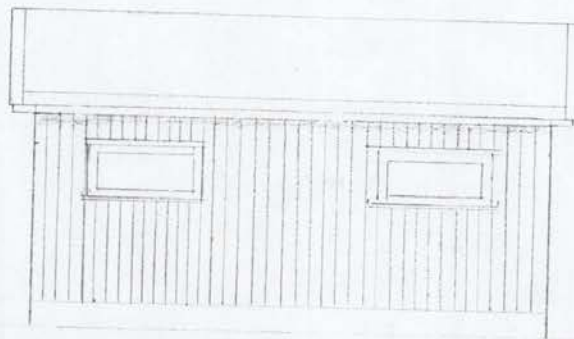


SYD

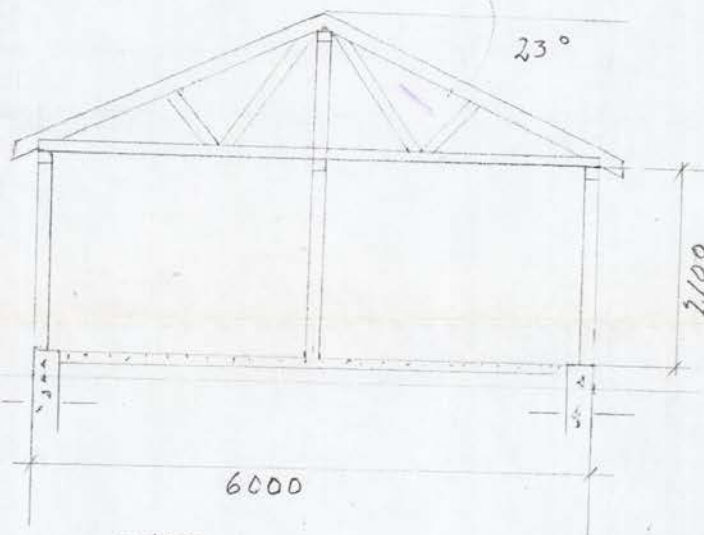


PLAN 1:50

Godkjent
Eidsvoll bygningsråd



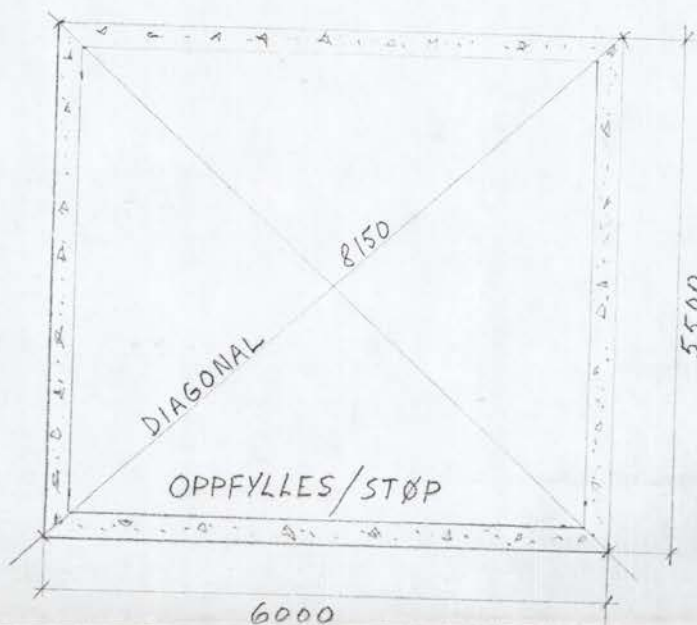
ØST = VEST



SNITT A-A 1:50

1220
5500
1220

A

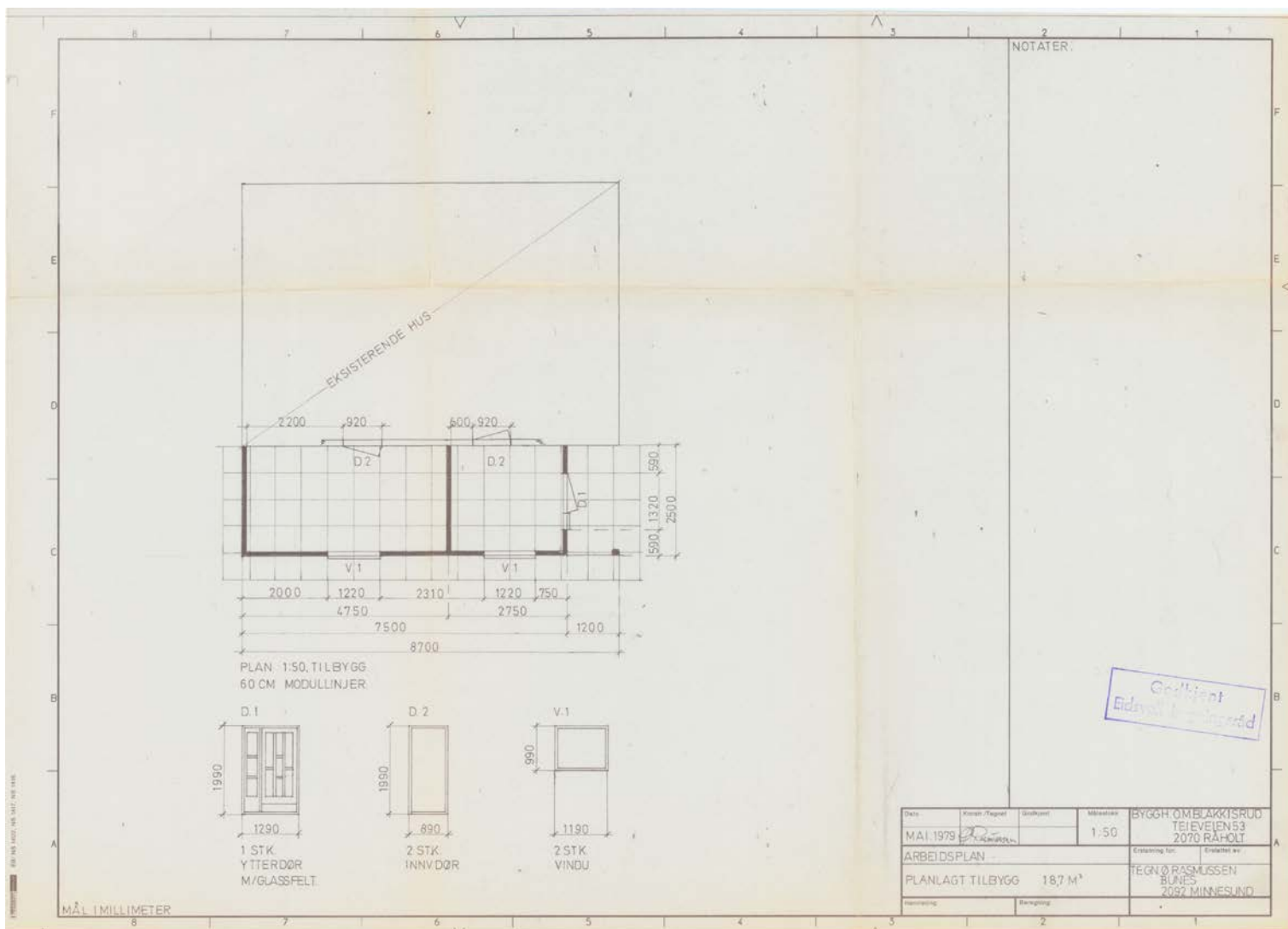


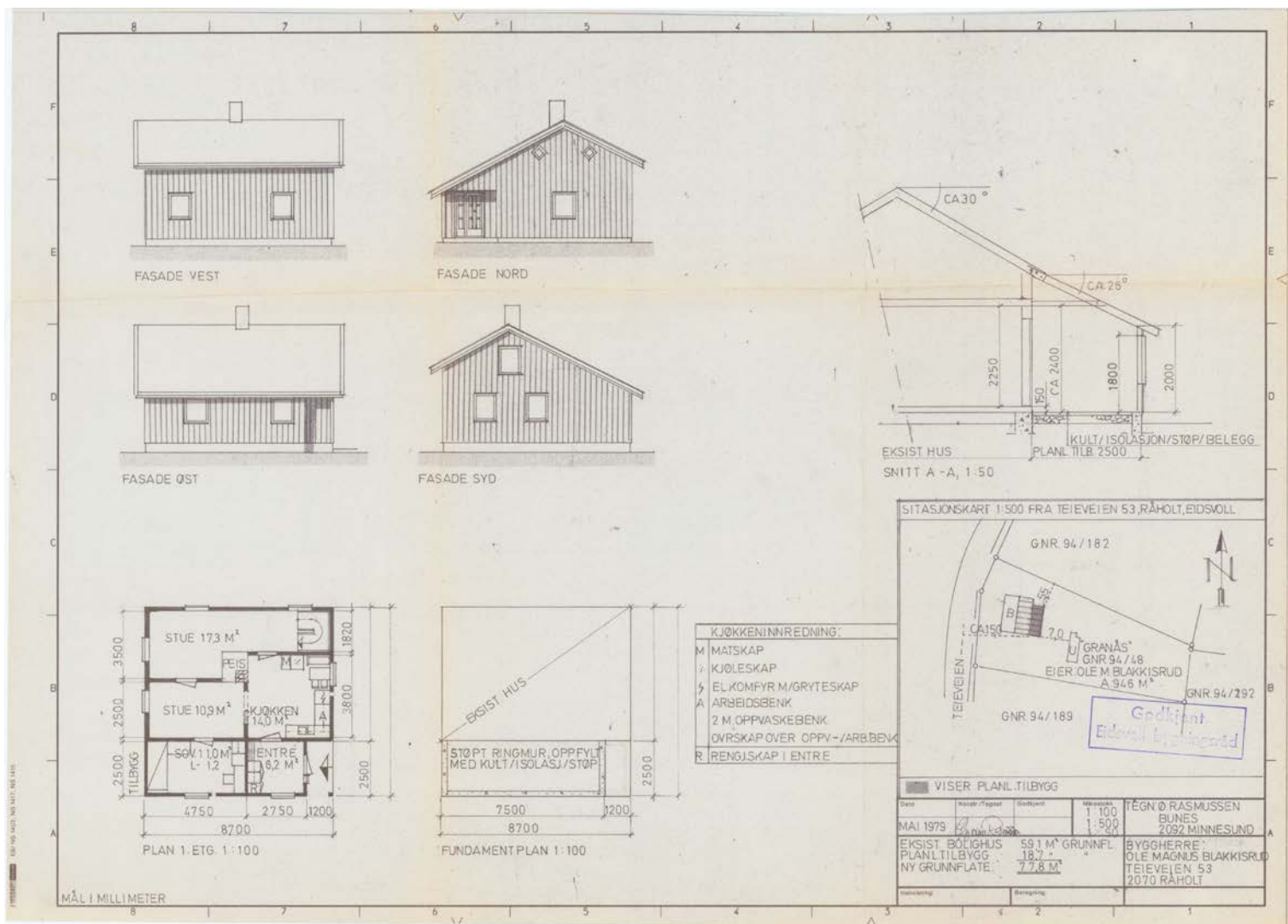
SITUASJON

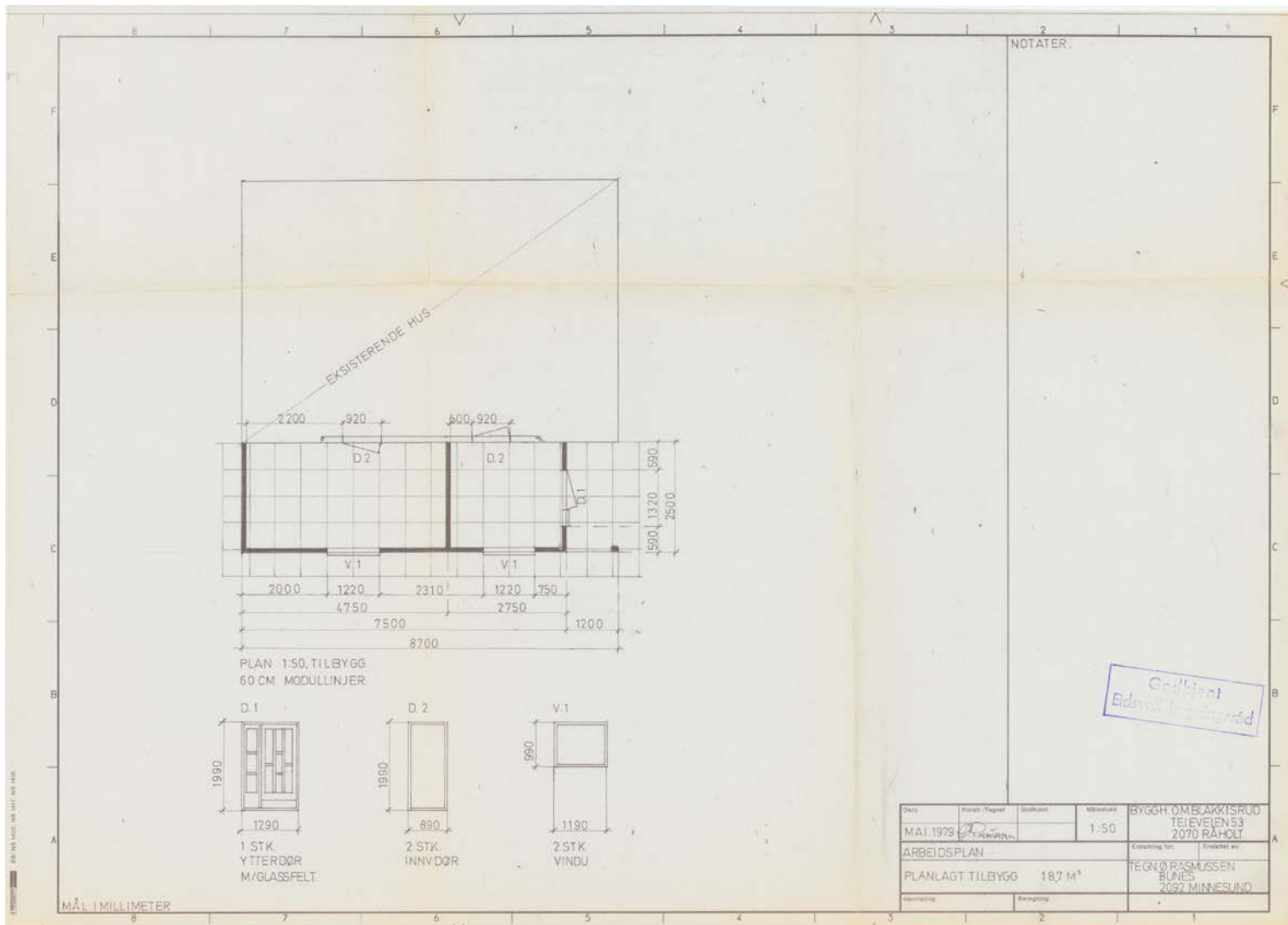
EKSIST.

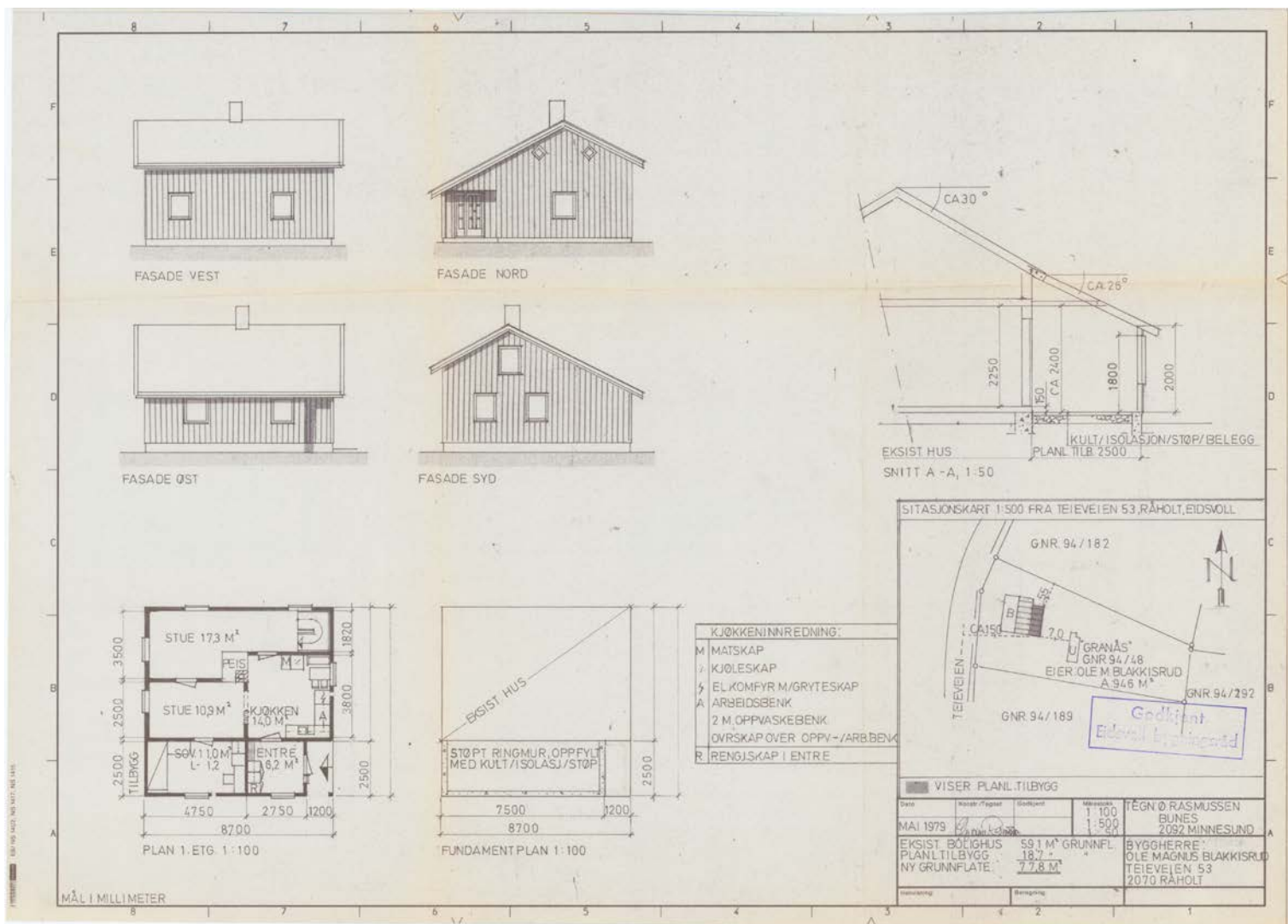
GU: VIS

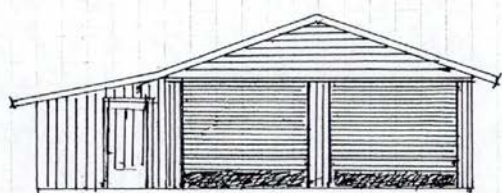
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd



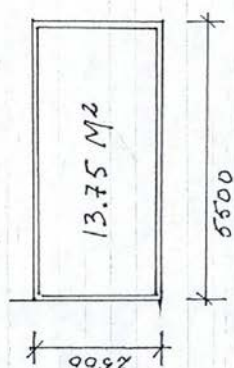




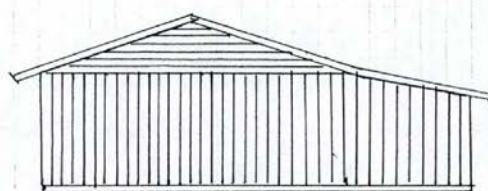




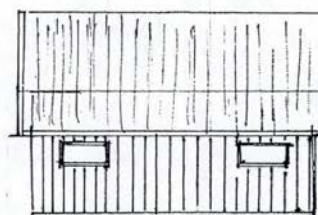
PLANL. TILBYGG FASADE NORD EKS. GARAGE



PLANL. TILBYGG



FASADE SYD



FASADE ØST

DATE	MÅLESTOKK	TEGN.
OKT. 1988	1:100	R.A. OTTSEN
PLAN, FASADER, KART	1:500	
EKSIST. GARAGE	33.0 M ²	BYGGH.
PLANL. TILBYGG	13.75 "	ROAR A. OTTSEN
NY GRUNNFLATE	46.75 M ²	TEIEVN. 53
		2070 RAHOLT

Avskrift av
Valdags til dagbok nr. 287 25/65
+100

Henvising:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Man dag den 24/3- 1964 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Granås gr.nr. 94 br.nr. 43 av skyld mark i Eidsvoll herred. Forretningen er forlangt av Svanhild Granås

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾ Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Hans Halvorsen og Gunvald Andersen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge.

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: møtte som selger Svanhild Granås.

Av naboer: møtte Marit Larsen for 94/149. De andre naboer har Skriftlig erkjent grensene.

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

- ¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
- ²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- ³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
- ⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.



1. AREAL Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.
2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Parsellen grenser i nordvest til kommunal veg med A-B = 23.10 m. I nordlig retning til 94/149 med B-C = 38.25 m. I østlig retning til 94/16 med C-D - E der C-D = 17.40 m. og D - E = 20.60 m. I sørvest til 94/43 med E-A = 50.06 m.

Grensemerker: jernpeler.

Det stiftes ikke nytt fellesskap ved delingen.

Areal : 1313 m².

Parsellen skal anvendes til: ²⁾ Byggetomt.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 Öre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ Granheim.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefens kontor skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Haus Halvorsen Kartmåler Leinwald Andersen
Kartvitne Kartvitne

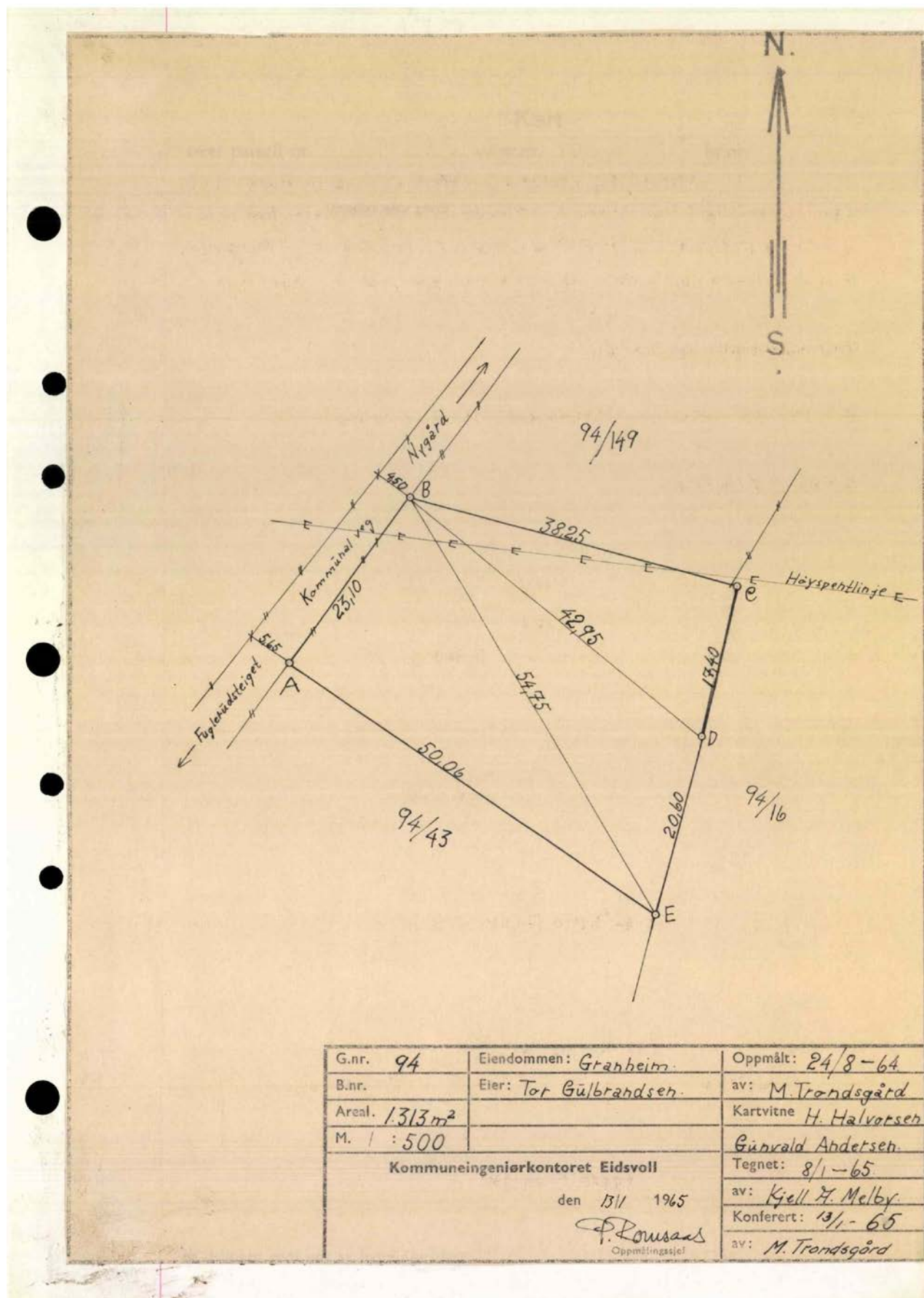
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

P. Rasmussen
Oppmålingssjef

¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



G.nr. 94	Eiendommen: Granheim	Oppmalt: 24/8-64
B.nr.	Eier: Tor Gölbrandsen	av: M. Trondsgård
Areal. 1313 m ²		Kartvitne H. Halvorsen
M. 1 : 500		Günvald Andersen
Kommuneingeniørkontoret Eidsvoll		Tegnet: 8/1-65
den 13/1 1965		av: Kjell H. Melby
F. Romsaas		Konferert: 13/1-65
Oppmålingssej		av: M. Trondsgård

Går tiljordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

.....
.....

..... den 19.....

..... formann. sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....

..... den 19.....

..... formann. fylkeslandbrukssjef.

De n fraskilte del har fått g.nr. 94 b.nr. 182.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Avskrift av dagbok nr. 3948 ²⁶/₈ 66
 Vedlegg til 108

Henvising:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Torsdag den 26/5-1966. ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Granås gr.nr. 94 br.nr. 43 av skyld mark i Eidsvoll herred. Forretningen er forlangt av Svanhild Granås

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾ Kjell A. Melby for
 Forretningen administreres av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Wiktor Andersen og Erling Habberstad.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge.

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Svanhild Granås.

Av naboer: Martin Torp møtte for gnr. 94/58. De øvrige naboer har godkjent grensene skriftlig.

Over de ⁿ del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jord 1,479 dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.
2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Parsellen grenser i nord-nordøst til hovedbølet gnr.94/43 med A-B er 49.00 m. I øst til Vensberg gnr. 94/58 med B-C er 5.20 m., videre i samme retning til Fuglerud gnr.94/1 med C-D er 25.05 m. I syd-sydvest til Bjerkli gnr. 94/121 med D-E er 46.40 m. I vest til grendevag med E-A er 32.50 m.

Grensemerker: Jernpeler.

Det stiftes ikke nytt fellesskap ved delingen.

Parsellen skal anvendes til:²⁾ Byggetomt.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 bra.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ Söreng.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefens kontor skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Kjell H. Melby
Kartmåler
Erling Halberstad
Kartvitne

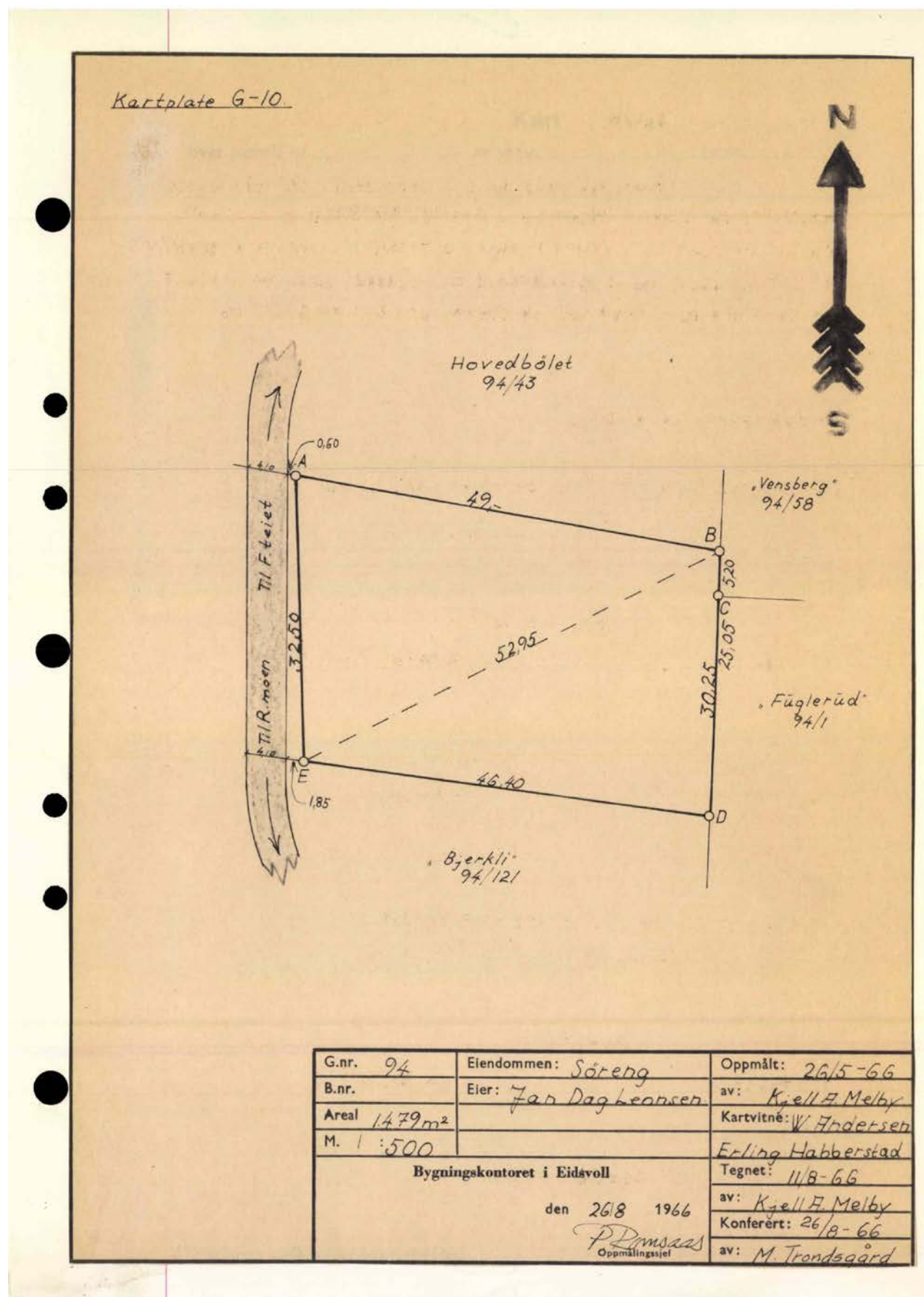
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

P. Domsnes
Oppmålingssjef

¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



Går tiljordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*.....
.....

.....den 19.....

.....formann.sekretær.

Går tillandbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:.....
.....
.....
.....

.....den 19.....

.....formann.fylkeslandbrukssjef.

31.03.2026 10:11:00 0762

Den fraskilte del har fått g.nr. 94 b.nr. 189¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 613 719 113
Vedlegg: ja

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

Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato/Orgnr	Navn
031140	OTTOSEN ROAR ARILD
010650	OTTOSEN SYNNØVE
Bruksenhe	
TEIEVEGEN 53, 2070 RÅHOLT	
TEIEVEGEN 53, 2070 RÅHOLT	

Avgivereiendom(mer)					
Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikelnr
3035	94	43	-215.1	Hjemmelshaver	OTTOSEN SYNNØVE
				Hjemmelshaver	OTTOSEN ROAR ARILD
				Bruksenhe	TEIEVEGEN 53, 2070 RÅHOLT
				Adresse	TEIEVEGEN 53, 2070 RÅHOLT
				Andel	1 / 2

Mottakereiendom(mer)					
Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikelnr
3035	94	462	215.0	Hjemmelshaver	PALICKI SZYMON RYSZARD
				Hjemmelshaver	PALICKA KAROLINA S
				Bruksenhe	TEIEVEGEN 51 B, 2070 RÅHOLT
				Adresse	TEIEVEGEN 51 B, 2070 RÅHOLT
				Andel	1 / 2

Er arealet som overføres bebygd	
Nei	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 342383 Tinglyst: 31.03.2023
STATENS KARTVERK

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten				
Avgivende matrikkelenhet:	Kommun.nr. 3035	Kommunenavn Eidsvoll	Gnr. 94	Bnr. 43
Mottakende matrikkelenhet:	Kommun.nr. 3035	Kommunenavn Eidsvoll	Gnr. 94	Bnr. 462
Oppgi arealet/volumets størrelse i m ² /m ³ 214,7 m ²				
Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei				Størrelse ideell andel:
Hvis ja, må andelens størrelse angis:				
Beskaffenhets:				
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd				
Bruk av areal/volum:				
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet				
Type bolig:				
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet				
2. Kjøpesum 40.000,-				
Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet				
kr 40.000,-				
Omsetningstype				
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Annet				
3. Avgiftsgrunnlag				
Oppgi arealet/volumets markedsverdi				
kr 100.000,-				

Underskrifter og bekreftelser på neste side



4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten		
1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☒ Ja	☐ Nei	Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.
2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?		
☒ Ja	☐ Nei	Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.
5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten		
Dato	Sted	
12/2-23	Råholt	
Fødselsnr./org. nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
03.11.40.	[Redacted]	ROAR A. OTTOSEN
Som grunneiers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
12/2-23	[Redacted]	SYNNØVE OTTOSEN
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Siv Harriet Olafsen	SIV HARRIET OLAFSEN	
Adresse		
Ragsiasen 186 2042 MINNESUND		
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Anne Brodal	ANNE BRODAL	
Adresse		
Teievgn. 56, 2070 Råholt		
6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten		
Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
43.02.23 24.03.23.	Korolind Stanisław Palicki	PALICKI SZYMON RYSZARD PALICKI

Nr. 147 a
PÅ LAGER SEM & STENERSEN 1/2 OSLO
10-55

Fiskeridepartementets formular

Arskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 677 57-9/3
A 12

Henvising:

J.nr.

Kart.

Tekst.

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Man dag den 1/10 1956 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Granås" gr.nr. 94 br.nr. 43 av skyld mark 0,08 i Eidsvoll herred. Forretningen er forlangt av Svanhild Granås

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾ tekn. Bj. Hanssen for Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Hans Halvorsen og Eugen Westbye

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Rekvirenten Svanhild Granås og kjøper Otto Larsen.

Av naboer: Ingen. Begge har skriftlig erkjent grensene.

Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/2-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning."

N. N.

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Parsellen grenser mot nordøst A-B til "Opseth" gnr. 94

bnr. 84 med 30,20 m.

Mot sydøst B-C til "Sjølund vestre" gnr. 94 bnr. 46 med 30,00 m.

Mot sydvest C-D til hovedbølet med 33,10 m.

Mot nordvest D-A til bygdeveg med 30,00.m.

Grensemerker: I alle hjørner ble nedsatt jernrør.

Det stiftes ikke nytt fellesskap ved delingen.

Parsellens areal er 934 m².

Parsellen skal anvendes til:¹⁾ byggetomt

skylden for de ⁿ fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,07 mark De ⁿ fraskilte del er gitt
bruksnavn:²⁾ "Maribo"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefens kontor skal besørge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Arne Hansen
kartmåler

Arne Hansen
kartvitne

Eugen Westberg
kartvitne

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

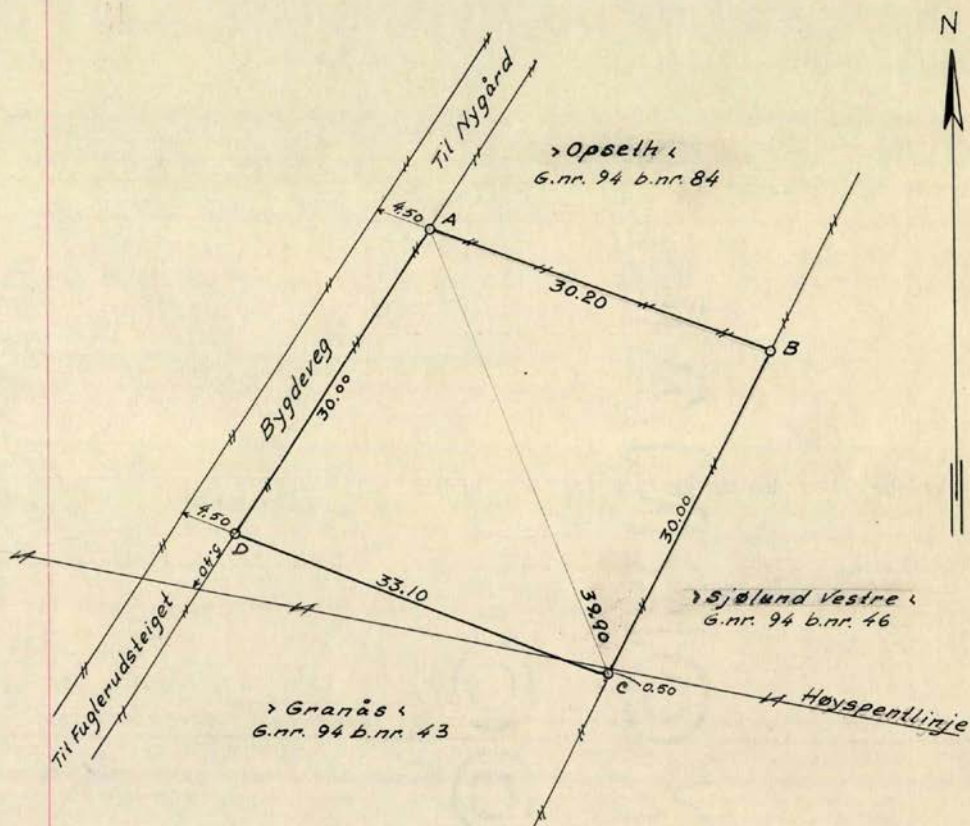
B.H.M.
oppmålingssjef.

¹⁾ Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 2/2 1923 nr. 2 § 21).

Kart

over parsell *Maribo* av gr.nr. *94* br.nr. *43*
Granås i *Eidsvoll*
(eiendommens navn)



G.nr. 94	Eiendommen: <i>Maribo</i>	Oppmålt: 1/10-56
B.nr. <i>149</i>	Eier: <i>Otto Larsen</i>	av: <i>Bj. Hanssen</i>
Areal: <i>934 m²</i>	A-B-C-D	Kartvitner
M. 1: 500		<i>Hans Halvorsen</i> <i>Eugen Westbye</i>
Kommuneingeniørkontoret i Eidsvoll		tegnet: 9/2-57
den <i>28/2</i> -1957		av: <i>Bj. Hanssen</i>
<i>[Signature]</i>		Konferert: 1/3-57
Oppmålingsjef		av: <i>L. Andersen</i>

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

ja.

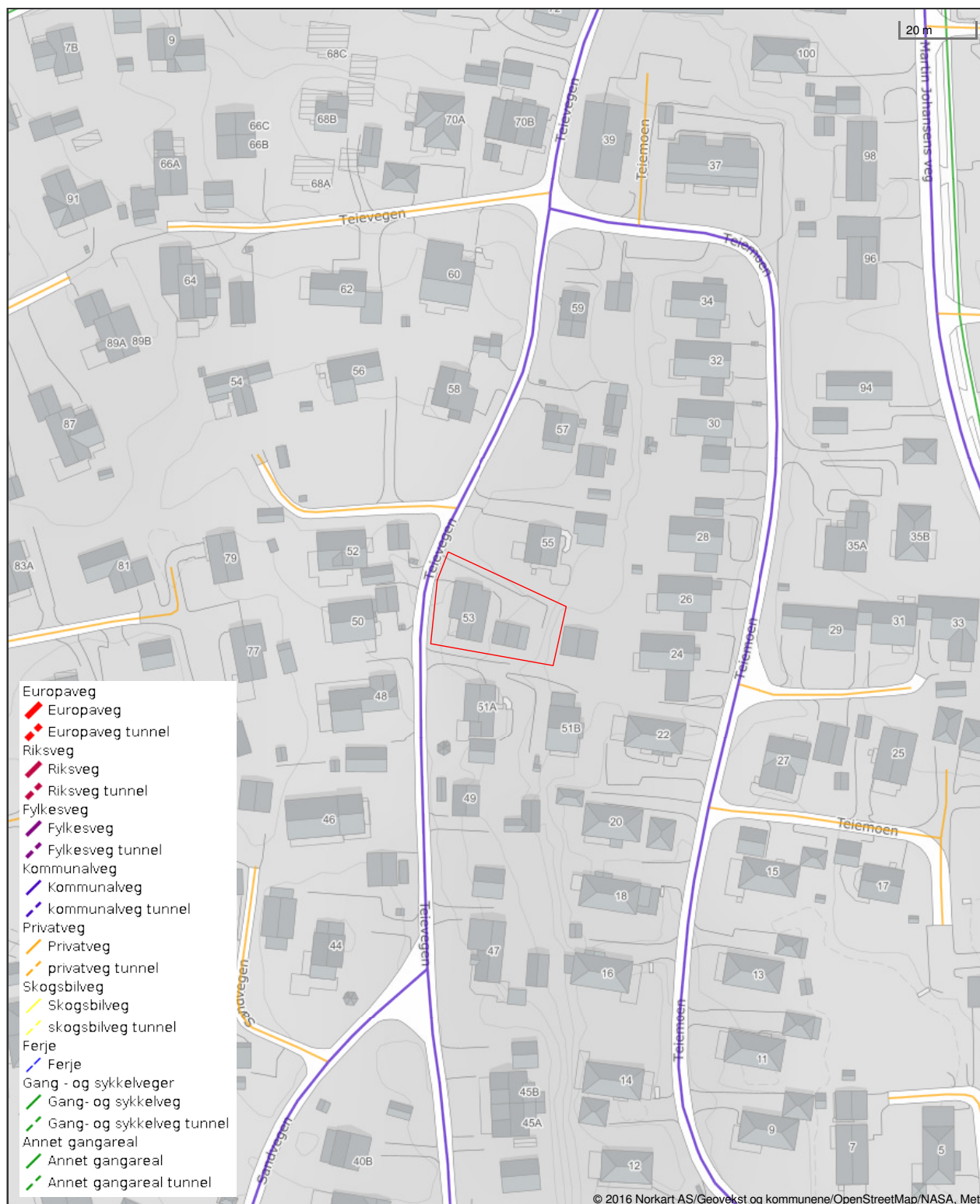
Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De n fraskilte del har fått gr.nr. 94, br.nr. 149,



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 94/43//



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

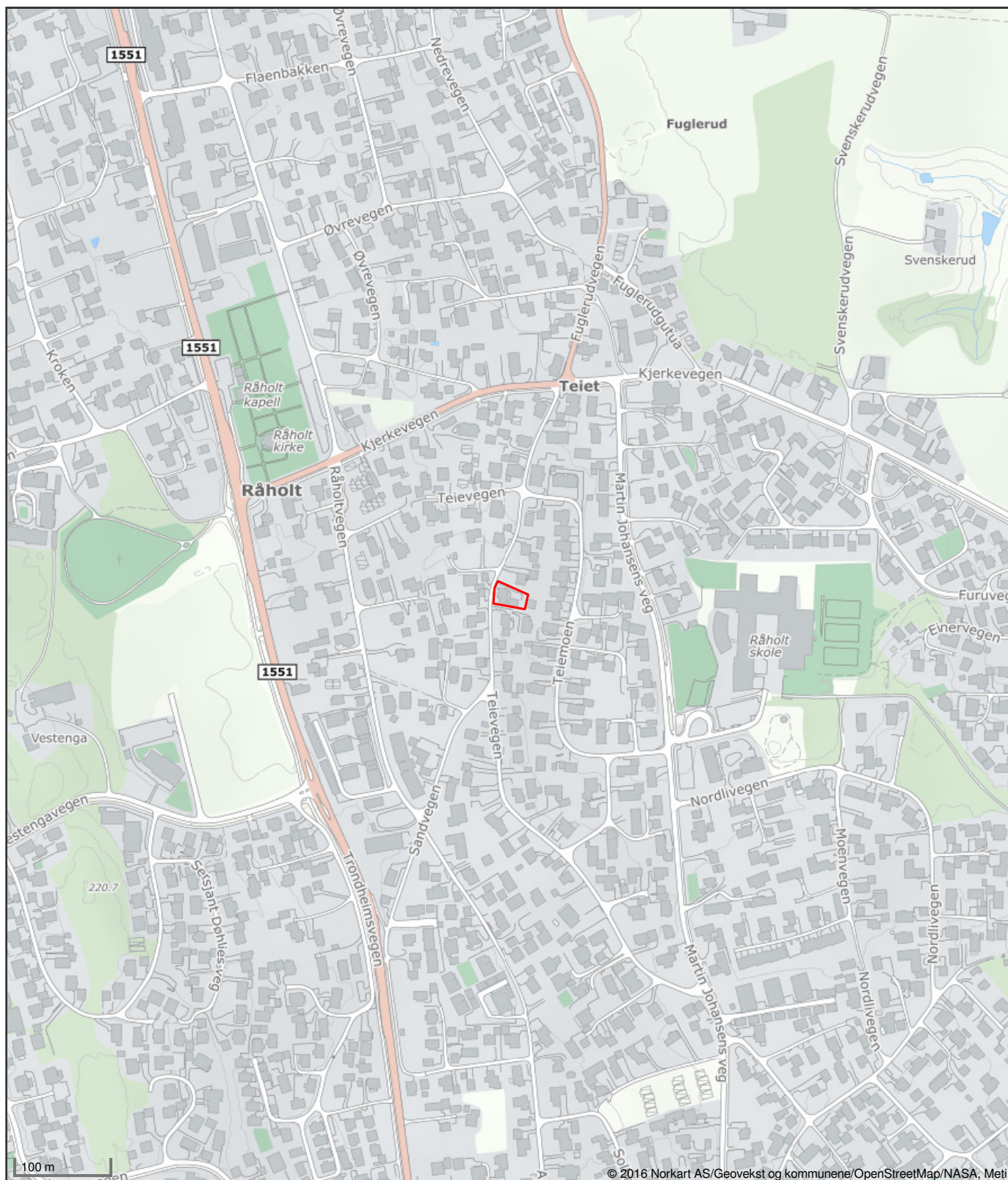


Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>
	Offentlige trafikkområder
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §</i>
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §</i>
	Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Oversiktskart for eiendom 3240 - 94/43//



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



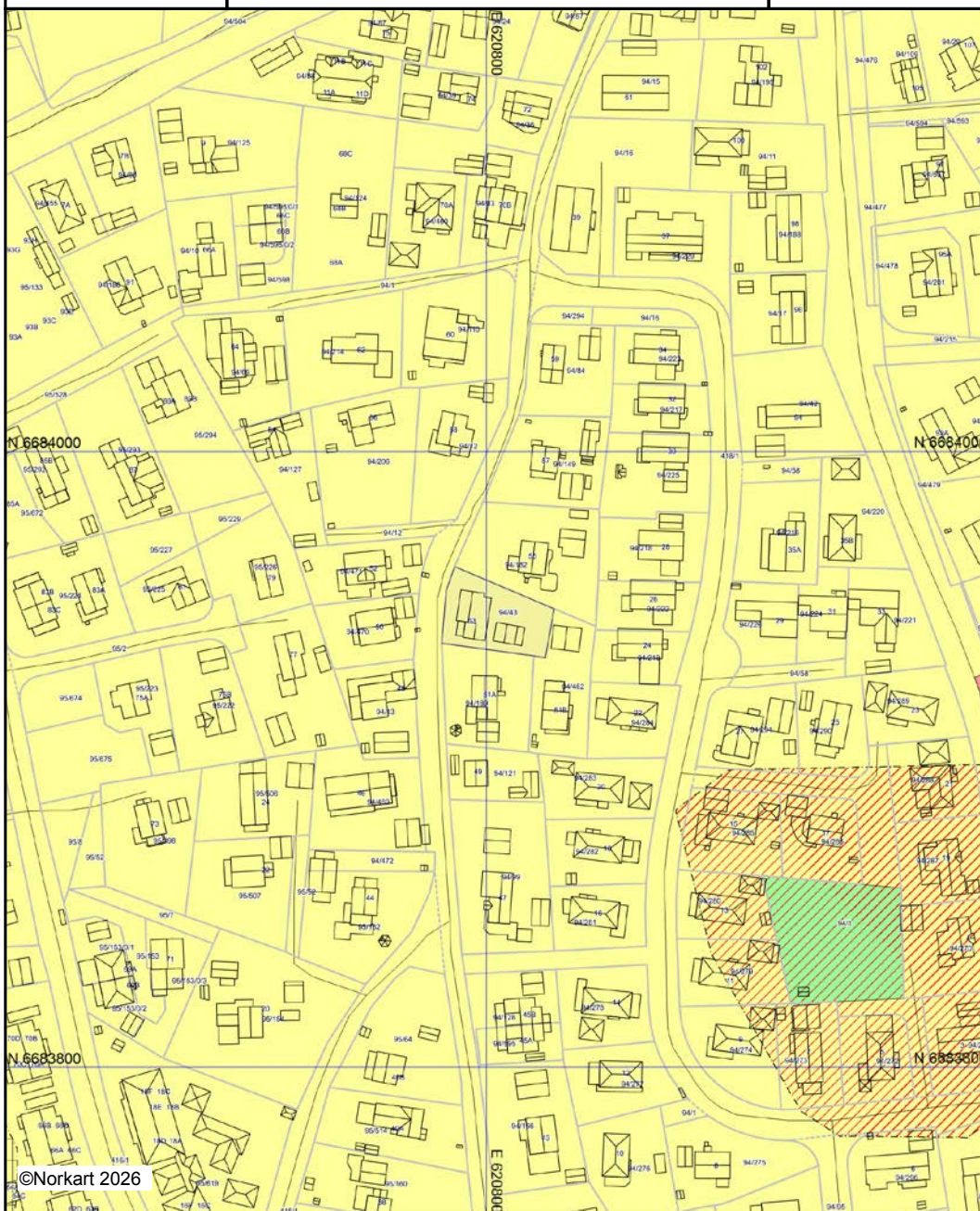
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/43
Adresse: Teievegen 53
Utskriftsdato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

 Faresone - Flomfare

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

KVARTALET KJERKEVEGEN -TEIEVEGEN -MARTIN JOHANSENS VEG

- Planen er datert: 11.02.1974, sist rev. 07.06.1974
- Bestemmelsene er datert: 16.01.1975
- Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus: 16.01.1975

§ 1.

- a. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- b. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A-H.
- c. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 2.

- a. Felt A skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse. Bygningsrådet kan tillate at deler av feltet bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.
- b. Felt B skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse. Bygningsrådet kan på grunnlag av en bebyggelsesplan tillate at hele feltet bebygges med konsentrert småhusbebyggelse eller kjedehus/rekkehus.
- c. Felt C skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.
- d. Felt D, E og G skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.
- e. Felt F skal bebygges med forretningsbebyggelse.

SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE BYGGEOMRÅDER.

§ 3.

Område for frittliggende småhusbebyggelse.

- a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 70 cm. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b. Utnyttingsgraden for hver enkelt tomt må ikke overstige 0,20.
- c. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate en annen takform.
- d. Garasjer tillates kun oppført i 1 etasje og med maksimal grunnflate 40 m². Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres 0,5m fra nabogrense.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4.

Område for konsentrert småhusbebyggelse.

- a. Bebyggelsen skal oppføres som gruppebebyggelse.
- b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Grunnmurshøyden over terreng skal ikke overstige 70 cm. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c. Utnyttingsgraden for hvert enkelt område skal ikke overstige 0,30.

- d. Bygningenes takform fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og tekkingsmateriale.
- e. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes minst 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet inklusive garasje.

§ 5.

Område for rekkehus/kjedehus.

- a. Bebyggelsen skal oppføres som gruppebebyggelse.
- b. Rekke/kjedehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 70 cm. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes rekke/kjede tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

- c. Utnyttingsgraden for hvert enkelt område skal ikke overstige 0,30.
- d. Bygningenes takform fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takform og samme tekkingsmateriale.
- e. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes minst 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet inklusive garasje.

§ 6.

Område for forretningsbebyggelse.

- a. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.
- b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende, eller til ulempe for den alminnelige ferdsel.
- c. Det skal på egen grunn avsettes plass for parkering, samt av- og pålessing, i den utstrekning det er nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.

- a. Gangveger skal opparbeides samtidig med det øvrige vegsystem.
- b. Det tillates ikke etablert nye enkeltavkjørsler til Teievegens vestside. Dersom det ikke er mulig å skaffe ny bebyggelse atkomst til annen offentlig veg enn Teievegen, skal nye avkjørsler kombineres med eksisterende avkjørsler.

Eksisterende avkjørsler til Teievegens østside er midlertidige inntil området øst for Teievegen er omregulert.

FELLES BESTEMMELSER.

§ 8.

- a. Det forutsettes utarbeidet detaljerte bebyggelsesplaner for hvert enkelt byggeområde. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før i det foreligger godkjent tomtedeling eller bebyggelsesplan for det enkelte byggeområde.
- b. For områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse eller rekkehus/kjedehus skal bebyggelsesplanen vise avkjørsler, terrengbehandling, fellesanlegg som leikeplasser, garasjer, parkeringsplasser, tørkeplasser etc., samt behandling av tomteareal mot veger og plasser.

§ 9.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av husplassering, samt hvorledes tomten tenkes planert, med skråninger og forstøtningsmur påført.

§ 10.

- a. Eventuell innhengning, forstøtningsmurer, beplantning, garasjeinnkjørsel kan for hvert byggeområde eller gateløp kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.
- b. Gjerders utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet før arbeidet settes igang.
- c. Gjerder eller hekker, hvor dette kommer til anvendelse, skal ikke settes nærmere enn 0,5 m fra bunn vegskjæring eller topp vegfylling.
- d. Adkomst fra offentlig veg skal ha slik beliggenhet og utforming at inn- og utkjørsel kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.
- e. Arealet innenfor frisktlinjene må ikke bli brukt slik at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.
- f. Eksisterende vegetasjon må sikres best mulig bevart. Det må ikke beplantes med trær eller busker som er til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.

§ 11.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, Eidsvoll kommunes vedtekter til bygningsloven og byggeforskriftene.

§ 12.

Etter disse reguleringsbestemmelser i krafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 17.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teievegen 53, 2070 RÅHOLT								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	721 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023702600		
Navn	Kvartalet Kjerkevegen - Teievegen - Martin Johansens veg		

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.01.1975		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/250/023702600.pdf		
Delarealer	Delareal	37 m ²	
	Formål	Offentlig trafikkområde	
	Delareal	684 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	
	Feltnavn	D	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 17.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teievegen 53, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
0063119567	1901	04.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	46

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 17.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Teievegen 53, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 191,28 kr
Eiendomsskatt	4 514,10 kr
Feiing	1 052,80 kr
Renovasjon	3 939,00 kr
Vann	3 284,96 kr
Sum	16 982,14 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	0,00 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	23 m ³	47.00	1/1	0 %	1 081,00 kr	0,00 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	23 m ³	43.24	1/1	0 %	994,52 kr	0,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	47 m ³	38.00	1/1	0 %	1 785,81 kr	0,00 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-26 m ³	47.00	1/1	0 %	-1 222,00 kr	0,00 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-26 m ³	43.24	1/1	0 %	-1 124,24 kr	0,00 kr
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	0,00 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	23 m³	34.00	1/1	0 %	782,00 kr	0,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	23 m3	31.28	1/1	0 %	719,44 kr	0,00 kr
Forskudd vanngebyr	15%	47 m3	26.00	1/1	0 %	1 222,07 kr	0,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-26 m3	34.00	1/1	0 %	-884,00 kr	0,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-26 m3	31.28	1/1	0 %	-813,28 kr	0,00 kr
Feiegebyr	0%	2 PIPE	318.00	1/1	0 %	636,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	0%	2 PIPE	318.00	1/1	0 %	636,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2251300 prom	1.80	1/1	0 %	4 052,00 kr	0,00 kr
					Sum	12 221,32 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kommuneplan 2021-2031

Bestemmelser
og
retningslinjer



Foto: Bane NOR

Justert og tilpasset etter vedtak i Eidsvoll kommunestyre den 13.04.2021

Innhold

§1.	Formål	3
§2.	Rettsvirkning (PBL § 1-5)	3
§3.	Plankrav og unntak (PBL § 11-9 nr. 1)	3
§4.	Krav til uregulert ny boligbebyggelse (PBL § 11-9 nr. 5)	4
§5.	Detaljeringsgrad i reguleringsplaner	4
§6.	Uthyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2)	4
§7.	Teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)	4
§8.	Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger	5
§9.	Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-11 nr. 5-6)	5
§10.	Estetikk (PBL § 11-9 nr. 6)	5
§11.	Uteoppholdsareal og lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5)	5
§12.	Grønn mobilitet	6
§13.	Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)	7
§14.	LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)	8
§15.	Spredt boligbebyggelse i LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 2)	9
§16.	Bestemmelsesområde – grønn grense	9
§17.	Masseforvaltningsplan - landbruk (PBL § 11-9 nr. 6)	9
§18.	Sol-/skyggeberegninger	9
§19.	Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5)	9
§20.	Folkehelse	9
§21.	Støy	9
§22.	Kraftledninger	10
§23.	Overvann (PBL § 11-9 nr. 3)	10
§24.	Avkjørsler (PBL § 11-10 nr. 4)	10
§25.	Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5)	10
§26.	Kulturminner og kulturmiljøer (PBL § 11-9 nr. 7)	10
§27.	Grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 6)	11
§28.	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	11
§29.	Nedslagsfelt for drikkevann (H110) (Sikringssone, PBL § 11-8 a)	11
§30.	200-årsflom (H320) (faresone, PBL § 11-8 a)	11
§31.	Flomaktsonhetsområder (H320) (faresone, PBL § 11-8 a)	11
§32.	Områder med kvikkleire (H310) (faresone, PBL § 11-8 a)	12
§33.	Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) (sikringssone, PBL § 11-8 a)	12
§34.	Flystøysoner (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a)	12
§35.	Støy fra forsvaret (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a)	12
§36.	Høyspenningsanlegg (H370) (faresone, PBL § 11-8 a)	12
§37.	Konsesjonsområde for fjernvarme (H410) (sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)	13
§38.	Bevaring kulturmiljø (H570) (soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)	13
§39.	Arkeologiske kulturminner (H730) (sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)	13
§40.	Landskapsvern og naturreservater (H720) (sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)	13



Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer

§1. Formål

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for en bærekraftig og klimavennlig samfunnsutvikling med vekt på:

- Videreutvikling av kommunens små og store tettsteder
- Vern av kulturhistoriske kvaliteter, biologisk mangfold og naturressurser herunder dyrka og dyrkbar mark
- Nødvendig bolig- og næringsvekst
- En sosial- og teknisk infrastruktur tilpasset innbyggernes behov

Kommuneplanens arealdel skal imøtekomme FNs bærekraftsmål. Fire mål fremheves som spesielt viktige:

- Bærekraftsmål nr. 3 om å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder
- Bærekraftsmål nr. 11 om å gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige
- Bærekraftsmål nr. 13 om å stoppe klimaendringene
- Bærekraftsmål nr. 15 om å ta vare på liv i vann og på land

§2. Rettsvirkning (PBL § 1-5)

Kommuneplanens arealdel m/ kart, bestemmelser og retningslinjer er rettslig bindende ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og gjelder også foran eldre vedtatte reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom arealformålene.

Når arealformålet i eldre reguleringsplaner ikke strider imot arealformålet i kommuneplanen, gjelder den eldre reguleringsplanens bestemmelser foran kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer likevel eldre reguleringsplaner på temaer hvor disse ikke angir noe annet.

Veiledende bestemmelse: Når eldre reguleringsplaner viser arealformål for grønnstruktur, uteoppholdsareal/lek, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, utgjør dette ofte en høyere detaljering enn kommuneplans arealformål. I slike tilfeller foreligger det ikke motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan, jf. andre avsnitt.

§3. Plankrav og unntak (PBL § 11-9 nr. 1)

[Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1](#) bokstav a), d), g), k), l) og m) tillates ikke gjennomført uten at det utarbeides reguleringsplan med mindre det dreier seg om tiltak som er i samsvar med følgende unntak:

- 1. Oppføring av ny bebyggelse (PBL § 20-1 a)**
 - a. Inntil 3 nye boenheter i områder for boligbebyggelse jf. § 4/i områder for LNF-spredd, jf. § 15
 - b. Garasje, bod, påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, LNF og LNF-spredd. % BYA=30 %
 - c. Bebyggelse og anlegg for stedbunden næring i områder for LNF og LNF-spredd
 - d. VA-ledninger, minireseanlegg, støttmurer og lignende. Unntaket gjelder for alle arealformål
 - e. Mindre tiltak og tilrettelegging i områder for grønnstruktur, jf. § 27
 - f. Påbygg/tilbygg/underbygg inntil 200 m²-BRA på eksisterende næringsbygg i områder for næringsbebyggelse. % BYA=30 %
- 2. Bruksendring av eksisterende bebyggelse (PBL § 20-1 d)**
 - a. Bruksendring av byggverk eller del av byggverk som ikke tilsidesetter arealformålet i kommuneplanen
 - b. Varig eller tidsbestemt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet
 - c. Bruksendring til annen type næring i del av eksisterende næringsbygg, begrenset til 200 m²
- 3. Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i eksisterende bolig (PBL § 20-1 g)**
 - a. Sammenføring av flere boenheter i en boligenhet
 - b. Oppdeling av enebolig i to horisontaldelte eller vertikaldelte boenheter i områder avsatt til boligbebyggelse
 - c. Etablering av sekundærlieilighet på inntil 60 m²-BRA i områder avsatt til boligbebyggelse

4. **Vesentlig terrenginngrep** (PBL § 20-1 k)
 - a. Mindre uttak og oppfyllinger av masser i LNF-områder, jf. § 14d
5. **Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass** (PBL § 20-1 l)
 - a. Sanering eller endring av avkjørsel/avkjørsler fra privat eller kommunal veg, av hensyn til bedre fremkommelighet/trafiksikkerhet
6. **Opprettelse av ny grunneiendom** (PBL § 20-1 m)
 - a. Fradeling eller sammenføring av grunneiendom som ledd i gjennomføringen av unntakene i punkt 1-5 over
 - b. Andre mindre arealoverføringer/grensejusteringer som ikke er ledd i ny bolig- eller næringsbebyggelse
 - c. Opprettelse av ny grunneiendom til LNF-formål

Retningslinjer:

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for unntakene til denne bestemmelsen samt for de resterende tiltakene etter PBL § 20-1 dersom det vurderes hensiktsmessig. Vurderingen beror på en avveining av tiltakets konsekvenser for seg selv og sine omgivelser sett opp imot evt. ulemper som følger av manglende planforankring. Høy grad av kompleksitet og flere motstridende interesseforhold utgjør ulemper som kan tale for at selv enkle saker trengs avklart i reguleringsplan.

§4. Krav til uregulert ny boligbebyggelse (PBL § 11-9 nr. 5)

For oppføring og etablering av inntil 3 nye boenheter uten reguleringsplan, stilles det krav til følgende:

- Arealet må være avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og ikke være dyrket eller dyrkbar mark
- Eiendommen skal ikke være egnet for ytterlige oppdeling og fortetting utover nevnte 3 boenheter
- Maksimal tillat grad av utnyttning: % -BYA=30 %
- Kun frittliggende småhusbebyggelse tillates – enebolig/enebolig med sekundærleilighet/tomannsbolig
- Minste innbyrdes avstand mellom ny-ny/eksisterende-ny bebyggelse skal være 8 meter
- Ny bebyggelse skal ikke påføre nabobebyggelse skygge på jevndøgn kl. 15
- Øvrige kommuneplanbestemmelser gjelder

§5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner

I reguleringsplaner skal arealbruken sted- og formålsfestes med tilstrekkelig høy nøyaktighet iht. gjeldende kart- og planforskrift. Reguleringsplaner skal være et så forutsigbart, presist og reelt styringsverktøy som mulig - tilpasset formålet med planen.

Fellesareal og privat areal skal ikke inngå i samme arealformål med de unntak som følger av å regulere til felles boform. Tomtegrenser, byggegrenser, byggehøyder, maks bruksareal, evt. maks antall boenheter og leilighetsfordeling skal framgå av detaljplanen.

§6. Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2)

Inngåelse av utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger som et virkemiddel for gjennomføring av planer skal baseres på kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak vedrørende bruk av slike avtaler, jf. PBL § 17-2.

§7. Teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp alle for nye bygge- og anleggstiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. gjeldende kommunaltekniske normer i Eidsvoll kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og vegar iht. kommunens vegnorm og veglysnorm.

Når offentlig avløpsledning går over eiendom for fritidsbebyggelse eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygningen som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

I reguleringsplaner skal det utformes rekkefølgebestemmelser for å sikre etablering av nødvendig teknisk infrastruktur før et utbyggingsområde tas i bruk til sitt formål. VA-anlegg, kjøreveg herunder fortau/gang- og sykkelveg med belysning skal være ferdig etablert før bebyggelsen tas i bruk.

§8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

I områder med marine avsetninger skal det ved planlegging og byggesaksbehandling av nye byggverk gjennomføres geotekniske vurderinger. Områdestabiliteten må dokumenteres og vise tilfredsstillende sikkerhet. Eventuelle risikoreduserende tiltak og virkningen av disse må dokumenteres.

§9. Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-11 nr. 5-6)

I områder langs sjø og vassdrag inntil 100 meter målt fra strandlinjen er det generelt forbud mot oppføring av tiltak som ikke er ledd i landbruk, fiske og allmenn ferdsel til sjøs eller ledd i friluftsliv/allmenn ferdsel på land langs strandsonen.

Med vassdrag menes elver, bekker, innsjøer og vannsamlinger slik de er stedfestet og avgrenset i plankartet med formålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*.

Forbudet gjelder så langt ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor 100 meter fra formålet sjø og vassdrag skal hensynet til allmennhetens tilgang til og muligheter for opphold vektlegges.

Kantvegetasjon lang sjø og vassdrag skal bevares for å gi levested for planter og dyr.

§10. Estetikk (PBL § 11-9 nr. 6)

Estetisk veileder for Eidsvoll skal benyttes som referansegrunnlag i valg av estetikk på ny bebyggelse, - så langt denne veilederen angir relevante retningslinjer for det søknadspliktige tiltaket som skal oppføres.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for ny boligbebyggelse skal det gis bestemmelser om utforming på den nye bebyggelsen, herunder estetiske kvalitetskrav.

§11. Uteoppholdsareal og lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Uteoppholdsareal

- I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for fysisk aktivitet og opphold for aktuelle alders- og brukergrupper
- For enebolig, sekundærleilighet, tomannsbolig og rekke-/kjedehus skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på bakkeplan i tilknytning hver enhet. Balkonger kan medregnes. Overdekte terrasser og restarealer med striper på inntil 2 meter kan ikke medregnes
- For lavblokk (inkluderer firemannsbolig) og høyblokk skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på balkong eller overdekt/ikke overdekt terrasse på bakkeplan i tilknytning hver enhet
- Innenfor områdeplanavgrensningene for Råholt sentrum og Eidsvoll sentrum gjelder likevel egne krav
- Følgende minimumskrav gjelder:

Boligtype	Privat uteoppholdsareal pr. boenhet	Felles uteoppholdsareal pr. boenhet
Enebolig	300 m ²	-
Sekundærleilighet til enebolig	50 m ²	-
Tomannsbolig	200 m ²	-
Rekke-/kjedehus	75 m ²	-
Lavblokk	7 m ²	50 m ²
Høyblokk	7 m ²	40 m ²

b) Lekeplasser

- Ved regulering av ny boligbebyggelse skal det alltid avsettes areal til lek, minimum én lekeplass på minimum 200 m². Ingen boenheter skal ligge mer enn 100 meter fra en lekeplass målt i luftlinje fra bygningens hovedatkomst
- Krav til opparbeidet lek kan delvis fravikes dersom det allerede finnes en opparbeidet lekeplass innenfor 100 meter fra byggeområdet, og hvis det ligger til rette for å knytte flere boenheter til denne
 - Ved regulering av blokkbebyggelse inngår areal til lek i beregningen av totalt felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av dette arealet skal avsettes til lek
 - Ved regulering av blandet bebyggelse, småhus og blokk, skal det i tillegg beregnes et tillegg på minimum 20 m² pr. frittliggende/konsentrert boenhet. Hele dette arealet skal avsettes til lek
 - Ved regulering av småhusbebyggelse er 20 m² lekeareal pr. boenhet retningsgivende norm.
- Følgende krav gjelder alle nye reguleringsplaner med boligformål:

Omfang, antall boenheter	Krav til opparbeidet lek
Mindre omfang, ≤ 25	sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke
Vesentlig omfang, ≤ 50	+ minimum to av følgende: klatreapparat/balanselek/sklie
Stort omfang, > 50	++ minimum en av følgende: ballspill/sykling/aking
+ / ++ = inkludert alt det overnevnte	

c) Generelle kvalitetskrav

- Lokalisering
Lekeplasser skal ha trafiksikker atkomst og ikke være skilt fra boliger med sterkt trafikkert vei eller tilsvarende barriere. Ved planlegging av blokkbebyggelse tillates deler av felles uteoppholdsareal avsatt på takterrasse
- Helning
Uteoppholdsareal skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke eller tursti
- Helse, miljø og sikkerhet
Arealene skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Lekearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA) og solrik beliggenhet. Minimum 50 % av arealene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn
- Form og struktur
Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Areal smalere enn 10 meter skal ikke inngå i arealberegningen for lekeplasser. Ved utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, slik som topografi og store trær
- Opparbeidelse
Beplantning skal inngå i fellesarealene ved regulering av stort boligomfang. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides med god og varig kvalitet, og skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk. Dette skal sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1. juli

§12. Grønn mobilitet

Ved reguleringsplanlegging skal det reguleres tiltak som fremmer grønn mobilitet, grønn mobilitet er her definert som mulighetene til å ta seg trygt og effektivt frem til fots eller med sykkel innenfor nærområdet som reguleringsplanen ligger i.

Det skal redegjøres for aktuelle reisemål utenfor planområdet samt myke trafikanters måter for å ta seg frem til disse reisemålene på ut fra dagens situasjon. Med utgangspunkt i en slik analyse skal det reguleres tiltak som tilrettelegger for/fremmer bruken av gange og sykkel som transportalternativ. Regulering av nye/utbedrede stier, snarveger og smett m.m. er eksempler.

For planlegging, bygge- og delingstiltak i Råholt/Eidsvoll Verk skal rapporten «Lokal mobilitet og grønnstruktur i Råholt sentrum» benyttes som kunnskapsgrunnlag. Anbefalinger fra denne bør innarbeides i nye reguleringsplaner samt nye bygge- og delingstiltak innenfor områder som er gjenstand for omtale og analyse i rapporten.

§13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Parkeringsnorm

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det ved planlegging av nye tiltak/byggesaksbehandling av nye tiltak uten reguleringsplan, avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel på egen grunn i henhold til følgende:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet	1	1	1
Rekkehus /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Pr. boenhet	0,5	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m² BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m² BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m² BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m² BRA	0,5	2	0,25
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan		-
Grunnskole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan		0,5
Videregående skole	Pr. årsverk	0,4	0,75	0,3
	Pr. elev	-	0,1	0,3 sykkel 0,15 moped/MC

b) Krav til særskilt tilrettelegging:

- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse skal parkering legges under bakken
- For ny boligbebyggelse med arealformålet konsentrert småhusbebyggelse skal parkering legges under bakken dersom det bygges tettere enn 35 % -BYA
- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes tilstrekkelig areal ved inngangsparti slik at offentlig tjenestebil kan parkere/stanse for å utføre oppdrag
- For ny boligbebyggelse med felles parkeringsanlegg (over/under bakken) skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Minst 10 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- For andre bygninger og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading. Minst 5 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; dog skal det avsettes minimum en plass
- For nye utbyggingsprosjekter skal minimum 25 % av sykkelplassene være overbyggd. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler

§14. LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)

a) Overordnet formål

I områder avsatt til LNF, landbruks- natur- og friluftsmål, er det forbud mot nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som kan brukes til matproduksjon. Områder avsatt til LNF skal forvaltes skånsomt slik at vesentlige verdier representert ved kulturlandskap med åsprofiler og silhuetter, raviner, friluftsinnteresser, blå-grønn struktur, biologisk mangfold og trekkveger for vilt, bevares.

b) Bebyggelse og anlegg tilknyttet stedbunden næring

Oppføring av bebyggelse og anlegg herunder bolig som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseieendommens ressursgrunnlag, er tillatt. Oppføring av bebyggelse og anlegg får ikke komme i konflikt med dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri. Bygninger og anlegg for foredling av egne produkter inngår også.

Veiledende bestemmelse: Flere tiltak kan inngå i LNF-formål, - jf. veileder H-2401 - Garden som ressurs.

c) Bebyggelse og anlegg ikke tilknyttet stedbunden næring

Oppføring av nye boenheter samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt for boligformål som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillatt. Forbudet gjelder også oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt til dette formål.

Mye bebyggelse i LNF-områder utgjøres av bolig- og fritidsbebyggelse som ikke er ledd i stedbunden næring. Mindre tiltak på allerede bebygde bolig- og fritidseiendommer krever likevel dispensasjon fra formålet, jf. PBL § 19-2.

Retningslinjene under gir ingen automatisk rett til utbygging, men samsvar kan tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering. Mindre tiltak må ikke føre til tap av dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Retningslinjer:

- Tilbygg til bolig, maks 50 m²-BYA
- Påbygg til bolig, maks mønehøyde= 8 m og maks gesimshøyde=6 m
- Tilbygg til fritidsbolig, maks 20 m²-BYA
- Garasje/bod til bolig eller fritidsbolig, maks 50 m²-BYA

d) Oppfylling og uttak av masser

Oppfylling og uttak av masser i LNF-områder som innebærer konflikt med dyrka/dyrkbar jord, landbruksdrift og øvrige allmenne hensyn jf. bokstav a), er ikke tillatt.

Rene landbrukstiltak slik som jordflytting og jordforbedring krever ikke dispensasjon hvis tiltaket er i tråd med retningslinjene under.

Andre tiltak som ikke er basert på landbrukets driftsvilkår, krever dispensasjon fra formålet. Samsvar med retningslinjene under kan da tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering.

Retningslinjer:

- Oppfylling av masser: inntil 4 daa og 10 000 m³
 - Skal være rene masser, ikke inerte og forurensede masser
 - Gjennomsnittlig fyllingshøyde: under 3 meter
 - Maksimal varighet: 2 år
 - Arealet skal istandsettes til LNF-formål etter endt oppfylling
- Uttak av masser: inntil 10 000 m³
- Oppfylling og uttak av masser innenfor retningsgivende grenseverdier skal behandles etter relevant lovverk slik som jordloven, naturmangfoldloven, vannressursloven m.fl.
- Oppfylling og uttak av masser over de retningsgivende grenseverdiene utløser et generelt krav om reguleringsplan

§15. Spredt boligbebyggelse i LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det oppført nye frittliggende eneboliger. For områdene samlet sett tillates det oppført 7 boliger pr. år i planperioden. Ved oppføring av flere enn 3 nye eneboliger innenfor samme tiltak/samme utbyggingsområde, kreves det først utarbeidet reguleringsplan.

For eksisterende bolig- og fritidseiendommer avsatt til LNF-spredd i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det utført mindre tiltak slik som oppføring av garasje/uthus samt oppføring av påbygg/tilbygg/underbygg til boligbebyggelse/fritidsbebyggelse – innenfor en grad av utnyttning % BYA= 30 %

Ny spredt boligbebyggelse og mindre tiltak på eksisterende spredt bebyggelse tillates ikke etablert på dyrket/dyrkbar jord.

§16. Bestemmelsesområde – grønn grense

Innenfor de to bestemmelsesområdene *grønn grense* skal det ved framtidig reguleringsplanlegging legges til rette for miljøvennlige utbyggingsprosjekter med vekt på god arealutnyttelse og høy bokvalitet. Ved behandling og utarbeidelse av fremtidige reguleringsplaner for ny boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene, gjelder samme regler og retningslinjer for regulering som i resten av kommunen dersom ikke annet er bestemt i områdereguleringsplan.

§17. Masseforvaltningsplan - landbruk (PBL § 11-9 nr. 6)

Ved regulering av områder som er avklart for utbyggingsformål og som innehar dyrka/dyrkbar mark – og i de tilfeller omdisponering og tap av dyrka/dyrkbar mark ikke er til å unngå, skal det utarbeides en masseforvaltningsplan som viser reduksjon, gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av massene. Denne skal inneholde en beskrivelse som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Masseforvaltningsplanen skal medfølge førstegangsbehandlingen av reguleringsplanforslaget.

§18. Sol-/skygeberegninger

For reguleringsplaner som innebærer ny boligbebyggelse skal det utføres sol-/skygeberegninger for å vise hvordan eksisterende bebyggelse vil påvirkes av ny bebyggelse, og likeledes konsekvensene internt mellom ny bebyggelse. Beregningene skal ta utgangspunkt i solforholdene for datoer som tilfaller jevndøgn og sommersolverv på tidspunktene kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Retningslinjer:

Påføring av ulemper for nabobebyggelse som følger av mindre sollys og mer skygge skal avbøtes i valg av plassering og volum på ny bebyggelse. All eksisterende/ny boligbebyggelse skal ha tilgang på tilstrekkelig antall timer med sollys mellom kl. 12.00 og 18.00 i sommerhalvåret.

§19. Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivarettatt i reguleringsplan.

§20. Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelse.

§21. Støy

- Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.

- Bebyggelse skal utformes på en slik måte at støy minimeres både innendørs og utendørs.
- Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk og utendørs oppholdsareal vil overskride anbefalte støygrenser iht. gjeldende støyretningslinje.
- Samme støyretningslinje skal legges til grunn for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

§22. Kraftledninger

Eksisterende kraftledninger i transmisjons- og distribusjonsnett for strøm er markert med linjer i plankartet.

Dersom det skal bygges i nærheten av markerte kraftledninger må det gjennomføres beregninger av forventet magnetfeltnivå. Bebyggelse og anlegg for varig opphold nærmere enn 100 meter fra høyspentlinjer skal ikke overskride 0,4 µT (mikro-tesla). Det vises til Statens stråleverns veileder «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg».

§23. Overvann (PBL § 11-9 nr. 3)

- Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, i tråd med prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- Overvann skal fordrøyes slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Der hvor fordrøyning ikke anbefales, dvs. i områder der byggegrunnen har dårlig infiltrasjonsevne grunnet vesentlige silt- og leir-forekomster, skal vannet ledes til nærmeste vassdrag på en sikker måte.
- Lokal overvannshåndtering skal ikke medføre fare for erosjon og forurensning, eller medføre ulemper for nedstrøms areal.
- Nødvendig areal til håndtering av overvann skal fremgå av reguleringsplan. Andel tette flater skal minimaliseres. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

§24. Avkjørsler (PBL § 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet skjer i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Rammeplanen og kriterier for holdningsklasser fremgår av egen temaplan.

§25. Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5)

- Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke
- Fasadeskilt kan være belyst fra baksiden, innvendig belyst eller direkte belyst
- For å unngå blending nattetid, skal belysningens lysintensitet være mindre enn 25 cd/m² (candela/m²)
- Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt dekker 40 % av glassflaten per vindu
- Folieringen som benyttes som utsmykning av fasaden kan utgjøre inntil 60 % av vinduet
- Hellysende skilt, blinkende eller roterende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke
- Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke
- I områder avsatt til forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og boliger skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn ¼-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være felles, ensartet skilt
- I næringsområder skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn 1/3 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til maksimalt 8 meter. Samlet areal skal ikke overstige 14 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles, ensartet skilt.
- Segl og flaggstenger tillates kun i næringsområder. Maksimal tillatt høyde på flaggstenger er 10 m og maksimalt antall flaggstenger per virksomhet er 3 stk.

§26. Kulturminner og kulturmiljøer (PBL § 11-9 nr. 7)

- Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll er retningsgivende for alle nye tiltak som berører områder og forekomster i nevnte plan
- Nye bygge- og anleggstiltak innenfor områder med registrerte kulturminner og kulturmiljøer må ses i sammenheng med sine omgivelser slik at tiltaket underordner/tilpasser seg verneverdige forekomster og miljøer med henblikk på plassering, volum og utforming

- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø
- Ved tiltak på verneverdige bygninger skal vesentlige bygningsdeler slik som vinduer, ytterdører, kledning, ornamenter og utsmykking samt takteking ivaretas
- Istandsetting og forsiktig reparasjon er tillatt
- Ved utskifting av vesentlige bygningsdeler skal det innhentes uttalelse fra bygningsantikvarisk kompetanse før det evt. gis tillatelse til tiltak
- Alle saker som kommer i berøring med kjente automatisk fredete kulturminner, eller ligger i områder hvor det er potensiale for å påvise slike, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse

§27. Grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 6)

- Det tillates ikke oppføring av bebyggelse og anlegg, samt utendørs lagring, som ikke er i samsvar med formålet.
- Enkel tilrettelegging og opparbeidelse i form av stier, løyper, gapahuk, bålplasser, lek, utemøblering, beplantning og lignende, er tillatt uten krav om reguleringsplan.
- Eksisterende arealbruk innenfor gbnr. 126/1 videreføres. Eksisterende bebyggelse på deler av denne tomten tillates videreutviklet til allmennyttig formål

§28. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Følgende underformål gjelder for områdene avsatt til formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål:

- Dal leir: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Botshaugtangen: Offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger, parkering og næringsbebyggelse herunder kontor og hotell/overnatting
- Trondheimsvegen 212: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Manerud: Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – massedeponi, og idrettsanlegg

Bestemmelser til hensynssoner

§29. Nedslagsfelt for drikkevann (H110) (Sikringssone, PBL § 11-8 a)

Sikringssonen omfatter drikkevannskildene Hurdalssjøen, Tisjøen, Rødtjern og Damtjern med nedslagsfelt. Forurensning direkte i drikkevann/bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og andre tiltak på land som kan medføre skadelig avrenning og forurensning i drikkevann - er forbudt.

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Hurdalssjøen og Tisjøen hensynssoner H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannkvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Det er krav til at tiltaket ikke medfører at vannet i Hurdalssjøen trenger mer rensing enn i dag for å oppnå drikkevannskvalitet.

§30. 200-årsflom (H320) (faresone, PBL § 11-8 a)

Faresonen synliggjør reell flomfare. Sonen omfatter områder langs begge sider av Vormavassdraget som ligger lavere enn kote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,3 m, og som kan bli oversvømt ved en 200- års flom. Byggverk innenfor faresonen skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggt teknisk forskrift § 7-2.

§31. Flomaktsomhetsområder (H320) (faresone, PBL § 11-8 a)

For nye byggverk som skal etableres innenfor områder angitt som aktsomhetsområde for flom, må den reelle flomfaren utredes nærmere. Hvis flomfare kan påvises skal byggverk innenfor faresonen plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggt teknisk forskrift § 7-2.

Veiledende bestemmelse: NVEs retningslinjer 2/2011" Flaum og skredfare i arealplanar" eller den til enhver tid gjeldende veileder, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

§32. Områder med kvikkleire (H310) (faresone, PBL § 11-8 a)

I områder med kartlagte kvikkleireforekomster må det alltid gjennomføres nærmere geotekniske utredninger jf. § 8. Nye byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggt teknisk forskrift § 7-3.

§33. Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) (sikringssone, PBL § 11-8 a)

- Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart datert 04.09.19/10.09.19 (Avinor)
- Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet
- Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflatene
- Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning
- Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter koter (røde streksymboler), skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner

§34. Flystøysoner (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a)

Rød støysone (H210)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 62-90 dB iht. støysonekart for Oslo Lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Støyfølsom bebyggelse tillates ikke oppført innenfor sonen

Gul støysone (H220)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 52-62 dB iht. støysonekart for Oslo lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 eller senere gjeldende retningslinje
- Ved reguleringsplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen må det gjennomføres støyutredninger
- Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk

§35. Støy fra forsvaret (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a)

Rød støysone (H210)

Sonen angir område som er særlig støyeksponert for forsvarets aktiviteter iht. støyvarselkart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 75 dB. Sonen ligger i et ubebyggt LNF-område, og kan ikke bebygges.

Gul støysone (H220)

Sonen angir område som er støyeksponert for forsvarets aktiviteter støyvarsel-kart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 65 dB. Sonen ligger i et ubebyggt LNF-område, og kan ikke bebygges.

§36. Høyspenningsanlegg (H370) (faresone, PBL § 11-8 a)

Hensynssonen markerer høyspentlinjer i kommunen som er en del av sentral- og regionalnettet for strømføringsnett. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle anleggsarbeider og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal avklares med linjeeier på forhånd.

Dersom hensynssonen berører eldre reguleringsplan som viser en annen byggeforbudsbredde enn den som er vist i kommuneplanen, gjelder hensynssone vist i eldre reguleringsplan foran kommuneplanen.

§37. Konesjonsområde for fjernvarme (H410) *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)*

Det er angitt to konesjonsområder for tilknytning til fjernvarmeanlegg, markert med hensynssoner hhv. for Råholt/Eidsvoll Verk og for Eidsvoll sentrum. Innenfor konesjonsområdene skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m². Det samme gjelder ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m².

Tilknytningsplikten gjelder for alle byggverk som møter de ovenfor gitte kriteriene. Ved tilknytning til fjernvarme skal hele byggets varmebehov i utgangspunktet dekkes av fjernvarme. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være klimamessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

§38. Bevaring kulturmiljø (H570) *(soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)*

- Områder markert med hensynsone for bevaring av kulturmiljø innehar viktige bevaringsverdige kulturmiljøer i kommunen hvor intensjonen er å bevare viktige historiske spor i landskap, bebyggelse og anlegg. Hensynssonene berører områder rangert i kategori 1 og 2 i gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
- Bebyggelse innenfor hensynssonene skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet
- Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet/-landskapet som topografi, opparbeidet struktur, veifar, trær og annen vegetasjon, gjerder o.l. skal ivaretas
- Nye tiltak skal ta hensyn til og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.
- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø.
- Ved reguleringsplanlegging skal kulturmiljøene sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Vurderinger i kommunens kulturminneplan skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende elementer.

§39. Arkeologiske kulturminner (H730) *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Båndleggingssonen omfatter automatisk fredete kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. Ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, flytte, tildekke eller skjule kulturminnene, eller fremkalle fare for at dette skjer, jf. kulturminneloven § 3.

§40. Landskapsvern og naturreservater (H720) *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Sonene omfatter 8 områder som er båndlagt etter lov om naturvern/lov om naturmangfold. Områdene kan ikke bebygges. Det er gitt egne verneforskrifter til områdene som fastsetter hvilke tiltak/ hvilken bruk som er tillatt eller forbudt. Områdene er:

- Aurløen Landskapsvernområde (<https://lovdata.no/forskrift/1999-12-17-1423>)
- Eidsvoll Prestegård naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1628>)
- Frilset naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1623>)
- Hatteråsen naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2014-12-12-1644>)
- Leirfalla naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2008-09-26-1066>)
- Stubberud naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/1996-06-21-636>)
- Tretjernmyra naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/1981-09-04-4780>)
- Svenstadlia naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2019-12-20-1947>)

Nabolagsprofil

Teievegen 53 - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandhølet Linje 430, 432	5 min 0.4 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	3 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	20 min 1.8 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min 11.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	14 min
---------------	--------

«Er stille og rolig, men gode naboer»

Sitat fra en lokalkjente



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

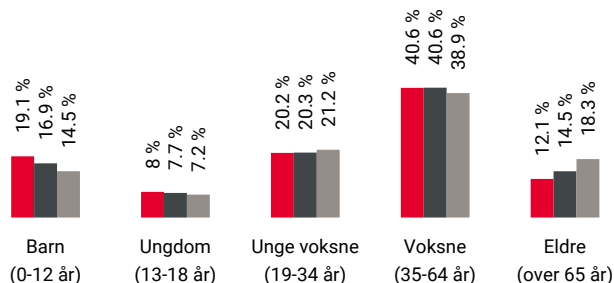
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	9 min 0.8 km
Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	12 min 1.1 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Råholt PostNord	13 min 1.1 km
Coop Extra Råholt	15 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



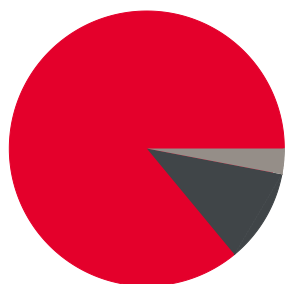
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽ Råholt skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.7 km	
⚽ Eidsvoll stadion	11 min	🚶
Fotball	1.1 km	
🚴 Fitnesspoint Råholt	14 min	🚶
🚴 MOVA Eidsvoll	15 min	🚶

Boligmasse



86% enebolig
11% rekkehus
3% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

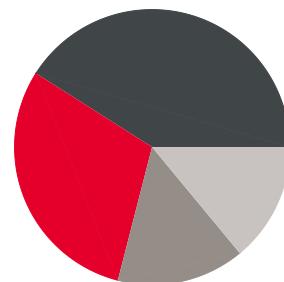
14 min 🚶



Boots apotek Råholt

14 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



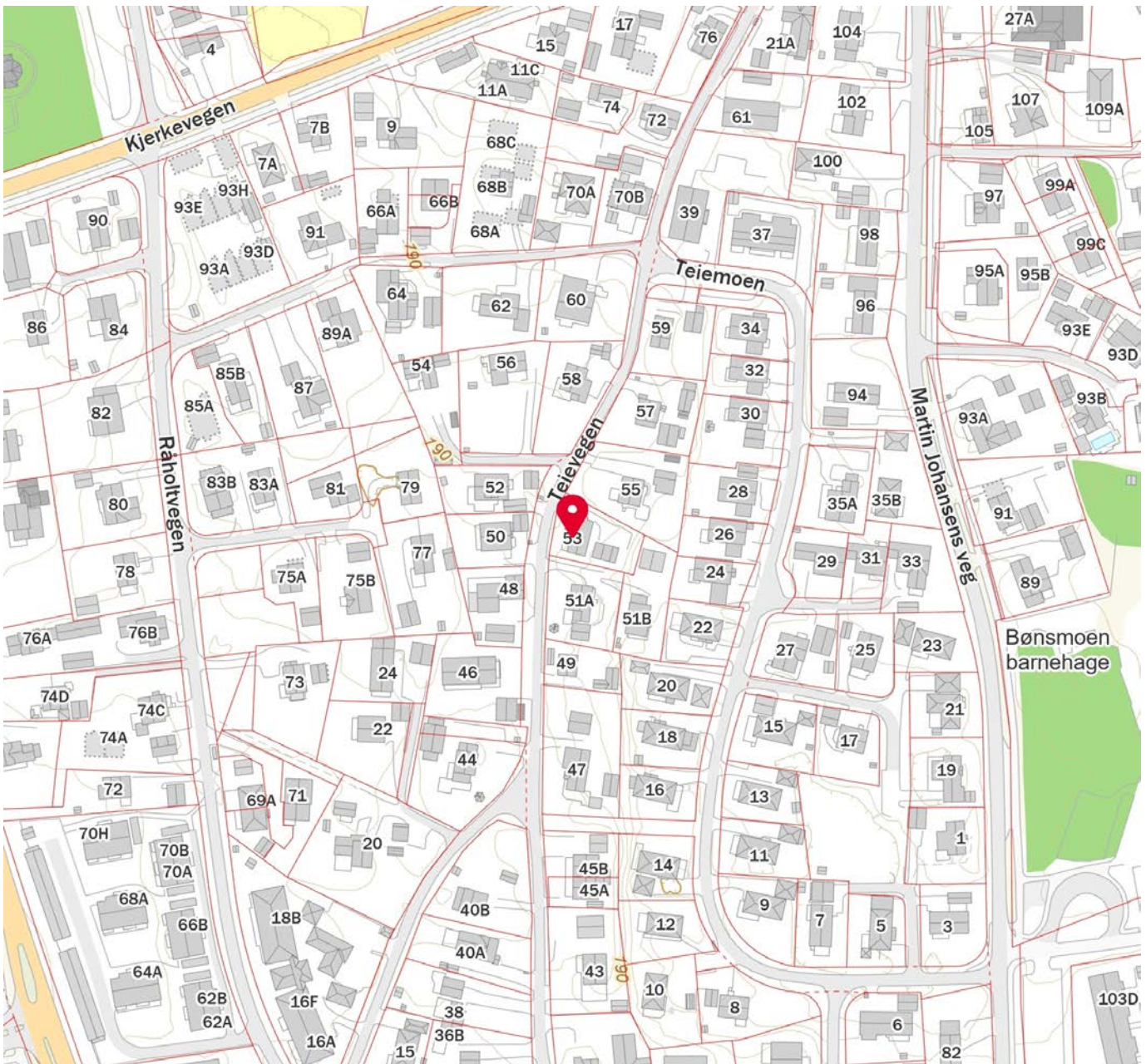
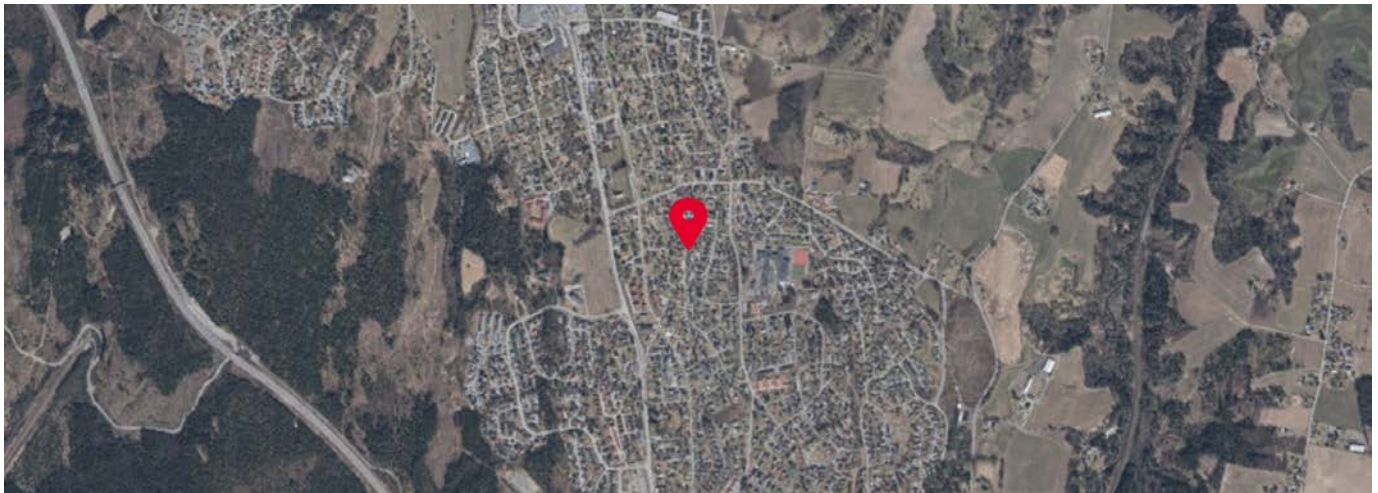
0%

43%

Råholtmoen/Vestenga
Råholt
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Teievegen 53
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Lie

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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