



aktiv.

Kroken 49A, 2070 RÅHOLT

**Innflyttingsklar tomannsbolig i
barnevennlig område -2 soverom
og nærhet til skole, butikk og
turområder.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stian Lie

Mobil 413 95 630

E-post stian.lie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 100,-
Total ink omk.: Kr 3 886 100,-
Selger: Sylvia Johansen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 77/95 kvm
Tomtstr.: 98.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 290
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1206250112

Moderne og innflyttingsklar tomannsbolig i barnevennlig område.

Velkommen til Kroken 49A!

Dette er en lys, trivelig og velholdt tomannsbolig med en gjennomtenkt planløsning og en attraktiv beliggenhet. Boligen er på 77 kvm og inneholder to soverom, bod, et romslig bad, en koselig stue med gode lysforhold og et funksjonelt kjøkken med plass til spisebord. Her får du en bolig som er lettetstelt og praktisk, samtidig som den byr på en lun og hjemmekoselig atmosfære.

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område, perfekt for småbarnsfamilier, par eller deg som ønsker en fredelig tilværelse med kort vei til alt. Her bor du sentralt, med gangavstand til sentrum, skoler, barnehager og kollektivtransport. I tillegg har du flotte turområder, skog og mark like i nærheten. Ideelt for deg som liker å være ute i naturen.

Ser frem til å se deg på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Energiattest	60
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² 1. etasje: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 18 m² Dobbel garasje på 35m² for begge seksjonseiere, deles på 2 og m² pr enhet er 18m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² 1. etasje: Entréplatting og terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge.

<https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og>

volumberegningeravbygg/. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men nevnes likevel i teksten nedenfor kun for orientering.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

98.1 m²

Tomtebeskrivelse

Relativ flat tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen. Oppgitt areal er hageareal samt halvpart av dobbeltgarasje. Boligene 49A og B har i tillegg et fellesareal på 509,3kvm. Kommunen opplyser at deler av eiendommens grenser er unøyaktig (evt mindre nøyaktig-se beskrivelse kart). Oppgitt areal er derfor med forbehold.

Beliggenhet

Velkommen til Kroken 49A!

Dette er en bolig med attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og familievennlig område på Råholt i Eidsvoll kommune. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen!

Barnevennlig og praktisk:

Innen gangavstand finner du flere barnehager, som Bønsmoen barnehage (0,8 km) og Råholt naturbarnehage (1,1 km). Skoleveien er kort til både Bønsmoen skole (0,9 km) og Råholt ungdomsskole (0,7 km), noe som gjør området ideelt for barnefamilier.

Alt du trenger, rett i nærheten:

Dagligvarehandelen er enkel med Coop Extra og Kiwi Råholt kun 4–5 minutter unna med bil. PostNord ligger bare 500 meter fra boligen.

Aktiv fritid:

Fitnesspoint Råholt og MOVA Eidsvoll ligger kun få minutter unna. I tillegg har du Haugenfeltet med ballspill- og skøytebane bare 4 minutters gange fra boligen, samt Råholthallen en moderne aktivitetshall i nærheten.

Svært gode kollektivmuligheter:

Nærmeste bussholdeplass ligger kun 300 meter unna, og Eidsvoll Verk stasjon nås på ca. 14 minutter til fots. Herfra går togene RE11 og R12 med hyppige avganger til Oslo og Gardermoen. Oslo Lufthavn ligger kun 17 minutter unna med bil perfekt for pendlere!

Et trygt og rolig nabolag:

Kroken 49A kombinerer sentral beliggenhet med grønne og rolige omgivelser. Her får du en trygg og praktisk hverdag med alt du trenger innen rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Kort veg til bussholdeplass samt Eidsvoll Verk stasjon med jevnlig avganger mot Gardermoen og Oslo S.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig på ett plan oppført i 2009. Huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundamenta til grunn, grunnmur i betong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

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

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

Vegger: Malte MDF plater, malt mur og fliser

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Da dette er ett dødsbo og hjemmelshaver ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon og dokumentasjon om enkelte deler av boligen.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

1.etasje: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning samt terrasse.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

2.1 Yttervegger

Ytterkledning har noe tørrsprekker og har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Ytterkledning er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det mangler overligger i takrenner og utkast på 2 stk nedløp. TG2 Det anbefales å monterts for å unngå overvann belasting på ytterkledning og grunnmur.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Entréplatting:

Terrassebord har stort behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Terrasse:

Enkelte terrassebord har vridd seg og har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Det ble målt ett motfall på 10mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det er litt bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruke. TG2

7.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv hvorav deler av gulvet er i vater, TG2 men det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluket. TG2 Ukjent membranløsning. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider på badet, ytterligere undersøkelser må gjøres.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Det er noe fuktsveller på MDF plater bak vask og svimerker på laminatbenkeplate, litt misfarget inne i skrog. TG2

10.5

Ventilasjon

På befaringsdagen ble det avdekket at ventilasjonsaggregatet har behov for filterbytte og rens av ventilasjonskanaler. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det skal skiftes filter og rengjøres inne i aggregatet før salg. Kjøkkenventilatoren har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Boligen har ikke fått noen TG3.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Det har blitt benyttet RiksTV og det er monteringsklart for fibertilknytning.

Parkering

Boligen har en parkeringsplass i dobbeltgarasje samt mulighet for parkering i innkjørsel.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Boligen er del av sameie "Kroken 49A og Kroken 49B" som er totalt 2 seksjoner. Ved evt. skade, utbedring av vann, avløpsledninger, samt strømtilførsel, telefon og tv-kabler inne på fellesområde, dekkes utgiftene likt mellom seksjonseierne. Utgifter vedrørende videre opparbeidelse og vedlikehold av fellesområdet dekkes likt mellom seksjonseierne. Arbeider som medfører utgifter kan ikke settes i gang uten at begge seksjonseierne er enige om tiltaket.

Meldepliktige arbeider må varsles naboer og den andre seksjonseier.

Hver seksjonseier er pliktig til og delta i stedets huseierlag og rette seg etter gjeldende vedtekter og regler, samt dekke sin andel av kostnader til drift og vedlikehold av fellesanlegg som huseierlaget står for.

Utgifter vedrørende snøbrøyting og strøing av felles gårdsplass, søkes løst i fellesskap med deling av utgifter mellom seksjonseierne. Vedtektene kan ikke endres ut at styret, d.v.s eierne av begge seksjonene er enige om endringen.

Viser til vedlagte vedtekter som følger i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Tomannsboligen blir oppvarmet av varmekabler i bod og på bad, panelovner på enkelte rom.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 22 630

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Oppgitt beløp er årsprognose for 2025. Viser til vedlagt dokument for kommunale avgifter 2025.

Eiendomsskatt

Kr 3 169

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var i henhold til prognose for 2025 kr. 3169,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 723 707

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 894 828

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 290, seksjonsnummer 1 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.07.2009 - Dokumentnr: 512561 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.02.2010.

Det er oppsatt en dobbeltgarasje, ferdigattesten gjelder bolig og ikke garasjen.

Vi har mottatt godkjenning for garasjen datert 05.05.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.2010.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Nærliggende områder er regulert til sentrumsformål. Se vedlagt reguleringskart.

Boligen ligger i ett område som er berørt av flystøy.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 902 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 904 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 500,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Stian Lie

Eiendomsmeglerfullmektig

stian.lie@aktiv.no

Tlf: 413 95 630

Ansvarlig megler

Kristina Birkeland

Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

kristina.birkeland@aktiv.no

Tlf: 911 02 784

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22

2070 Råholt

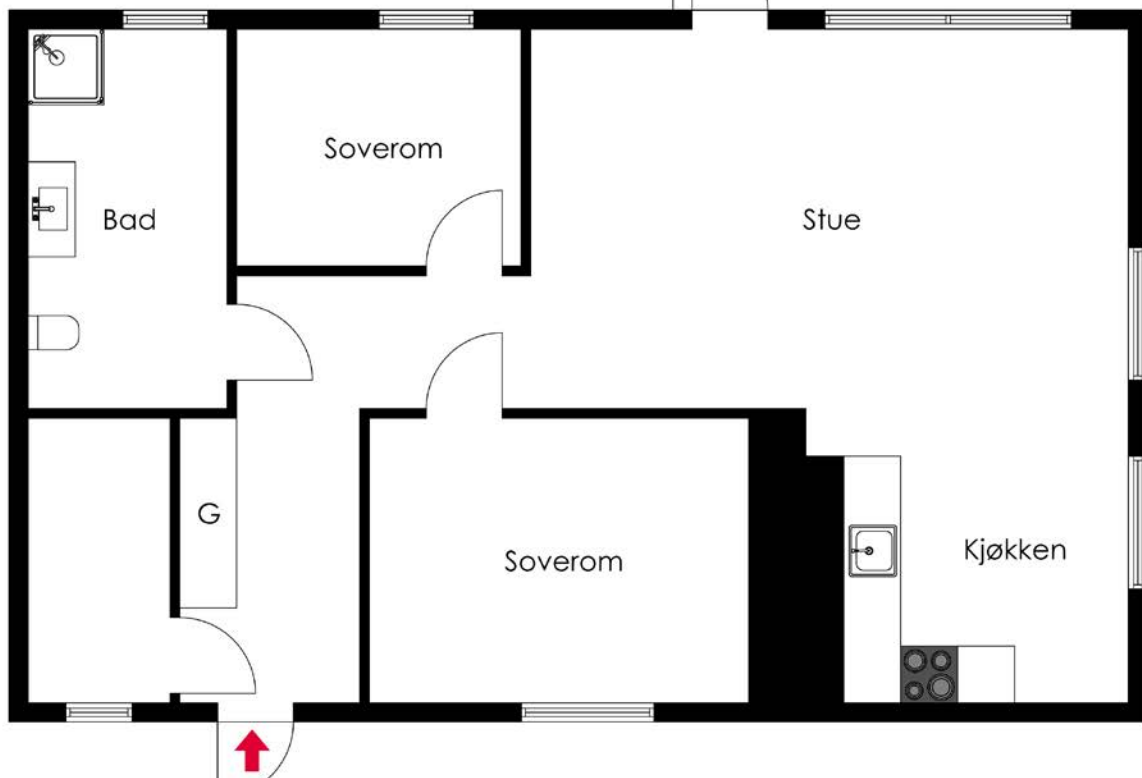
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

30.05.2025





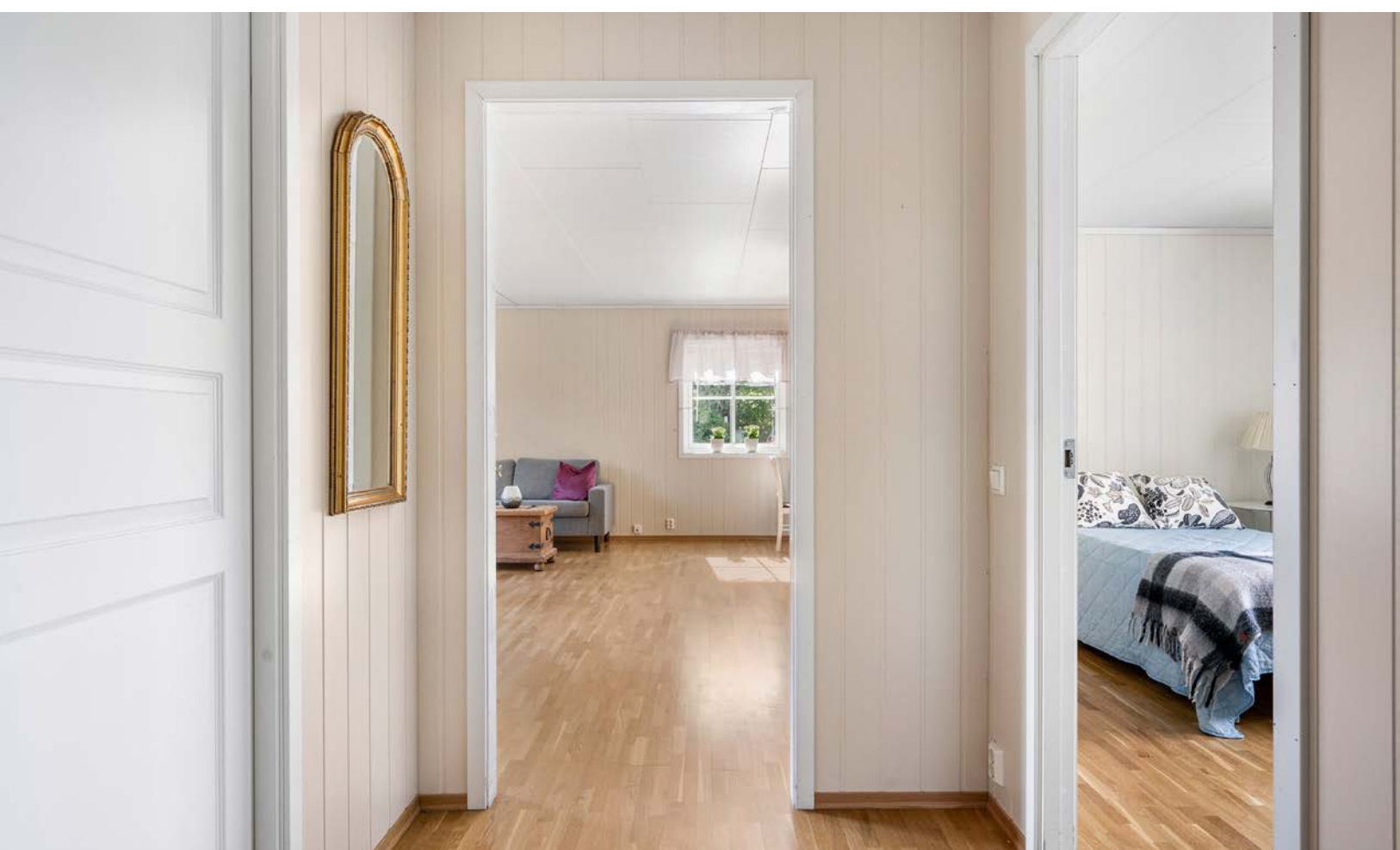


























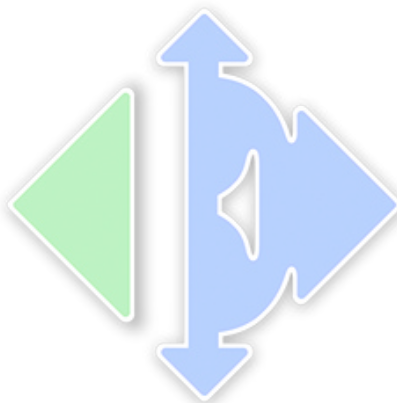






Vedlegg

Vertikaldelt tomannsbolig
Kroken 49 A
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 26/05/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:95, Bnr: 290
Hjemmelshaver:	Lena Karoline Johansens dødsbo v/Sylvia Johansen
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felleseie tomt 509,3 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 0237202001
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2009

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

22.05.2025

Overskyet/regn og 12 plussgrader.

Tomannsboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

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

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

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

Oppdragsgiver:

Sylvia Johansen

Tilstede under befaringen:

Elin Johansen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt tomannsbolig på ett plan oppført i 2009. Huset har saltak tegget med takstein, antatt støpt fundamenta til grunn, grunnmur i betong, tradisjonelt trebindingsverk med stående malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Tomannsboligen blir oppvarmet av varmekabler i bod og på bad, panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 22.05.2025
- Egenerklæringsskjema 21.05.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 23.05.2025
- Ferdigattest 08.05.2009

Da dette er ett dødsbo og hjemmelshaver ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon og dokumentasjon om enkelte deler av boligen.

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

Vegger: Malte MDF plater, malt mur og fliser

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré/gang, bod, soverom 1, soverom 2 og stue:

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

Parkettgulv i boligen fremstår med noe slitemerker på overflaten og små fuktsveller i parkettskjøter. TG2

Flisegulv i gang har bom (hulrom) og sprekk i flisefuger på 4 stk fliser. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue og i gang på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking/maling av parkett er 10 - 20 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Da dette er ett dødsbo og hjemmelshaver ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon og dokumentasjon om enkelte deler av boligen.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	77			24		
SUM BYGNING	77	0	0	24		
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Dobbel garasje		36				
SUM BYGNING		36	0			
SUM BRA	36					

BRA-i:

77m2.

1.etasje: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

18m2.

Dobbel garasje på 35m2 for begge seksjonseiere, deles på 2 og m2 pr enhet er 18m2.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 77m².

1.etasje: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 18m².

Dobbel garasje på 35m² for begge seksjonseiere, deles på 2 og m² pr enhet er 18m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 95m².

1.etasje: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.
En del av garasjen.

TBA: 24m².

1.etasje: Entréplattung og terrasse.

P-rom: 73m².

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 4m².

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i gang/stue 2.42m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Dobbel garasje oppført i 2009. Garasjen har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i LECA (lettklinkerbetong), tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malte/beiset trepanel og elektrisk leddport. Det er også mulighet for parkering på eiet tomt.

Det er ikke satt tilstandsgrad på garasjen, da dette er felleseie- og vedlikeholdsansvar. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

26/05/2025



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

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

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

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

Grunnmur i pusset mur fra byggeår. (Ingen synlig grunnmursplast eller knotteplast)

Grunnmuren fremstår i normalt god stand. TG1

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

Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. TG1

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

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

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Tomannsboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2009 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Ytterkledning har noe tørrsprekker og har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Ytterkledning er montert for nærme grunn og står disponibel for fuktinntrenging. TG2

Ellers fremstår ytterkledningen i normalt god stand.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2008.

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

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. TG1

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2009. TG1

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra byggeår.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

Saltak tekket med takstein fra 2009.
 Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
 Taksteinen fremstår i normalt god stand. med det mangler beslag på toppbord på vindskier. TG1

Takrenner og nedløp i hvit lakkert stål fra 2009.
 Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.
 Det mangler overligger i takrenner og utkast på 2 stk nedløp. TG2 Det anbefales å monterts for å unngå overvann belastning på ytterkledning og grunnmur.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med glatt takstein og undertak med suplater fra byggeår.
Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.
Fra takluke fremstår undertaket i normalt god stand. TG1

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.
Skorsteinen fremstår i grei stand, det fremlegges ikke dokumentasjon på utført feiing, da boligen ikke har installert peisovn.

Vedovn og ildsted:

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

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

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

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

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

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

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



5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilerings av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.

Krypeloftet fremstår i normalt god stand fra stige. TG1

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréplattning på 2m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord har stort behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Terrasse på 21m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Enkelte terrassebord har vridd seg og har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Det ble målt ett motfall på 10mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

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

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

Se leverandørens nettsider for anbefalinger og levetid for materialer i kompositt.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2009 inneholder:

- Servantseksjon med servant, ett-greps blandebatteri og servantskap med glattmalte fronter.
- Vegghengt speil med lys.
- Vegghengt dusjer med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det er litt bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruke. TG2

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

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

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

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

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

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2009.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv hvorav deler av gulvet er i vater, TG2 men det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Gulvfliser fremstår i god stand. TG2

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

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



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluket. TG2 Ukjent membranløsning.

Det ble ikke foretatt hull boring, da rør er utenpåliggende på vegg og føres igjennom vegg til nabo. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider på badet, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

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

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

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

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

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

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett.

Kjøkken fra 2009 inneholder:

- Sigdal kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i god stand, men det er noe fuktsveller på MDF plater bak vask, svimerker på laminatbenkeplate, litt misfarget inne i skrog. TG2

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

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

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



9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Tomannsboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Tomannsboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Tomannsboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk på bad og i bod.
- Stoppekran plassert i bod og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Utekran. TGIU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 200 L plassert i bod med sluk i gulv.

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Tomannsboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Tomannsboligen blir oppvarmet av varmekabler i bod og på bad, panelovner på enkelte rom.

Panelovner og varmekabler, er ikke funksjonstestet. TGIU.

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

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tomannsboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilasjonsaggregat plassert i bod.

På befaringsdagen ble avdekket at ventilasjonsaggregatet har behov for filterbyte og rens av ventilasjonskanaler. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det skal skiftes filter og rengjøres inne i aggregatet før salg.

Kjøkkenventilatoren har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

Generelt:

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 8 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på utførte el-arbeider eller dokumentasjon på utført el-kontroll i boligen.

Da dette er ett dødsbo og hjemmelshaver ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon og dokumentasjon om enkelte deler av boligen.

Det anbefales å utføre en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot grunnmur stedvis. TG2
2.1	Yttervegger
	Ytterkledning har noe tørrsprekker og har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. Ytterkledning er montert for nærme grunn og står disponibel for fukttinntrenging. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det mangler overligger i takrenner og utkast på 2 stk nedløp. TG2 Det anbefales å monterts for å unngå overvann belastning på ytterkledning og grunnmur.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Entréplattung: Terrassebord har stort behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Terrasse: Enkelte terrassebord har vridd seg og har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2 Det ble målt ett motfall på 10mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men det er litt bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruke. TG2
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv hvorav deler av gulvet er i vater, TG2 men det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluket. TG2 Ukjent membranløsning. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider på badet, ytterligere undersøkelser må gjøres.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er noe fuktsveller på MDF plater bak vask og svimerker på laminatbenkeplate, litt misfarget inne i skrog. TG2
10.5	Ventilasjon
	På befaringsdagen ble det avdekket at ventilasjonsaggregatet har behov for filterbytte og rens av ventilasjonskanaler. TG2 Hjemmelshaver opplyser om at det skal skiftes filter og rengjøres inne i aggregatet før salg. Kjøkkenventilatoren har passert mer halvparten av sin forventet levetid. TG2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250112	
Selger 1 navn	
Sylvia Johansen	
Gateadresse	
Kroken 49A	
Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Lena Karoline Johansen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Sylvia Johansen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1206250112

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



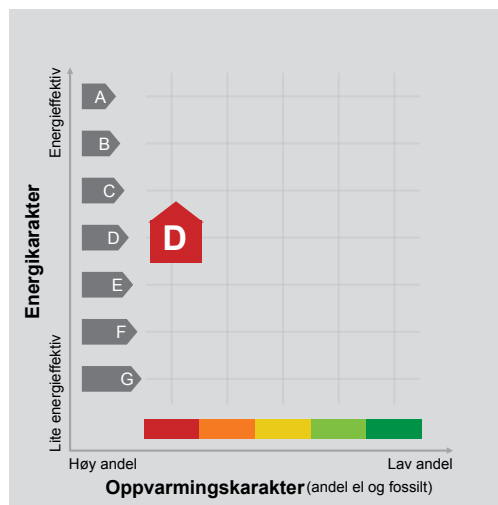
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250112

ENERGIATTEST



Adresse	Kroken 49A
Postnummer	2070
Sted	RAHOLT
Kommunenavn	EIDSVOLL
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	290
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	300063570
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-123394
Dato	21.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Eidsvoll kommune

Seksjon for byggesak og
oppmåling

Deres ref:
Vår ref.: 2009/1127/MCH
Dato: 09.03.2010
Saksbehandler: Morten Christiansen

Hedalm Anebyhus AS
Postboks 205
2051 JESSHEIM

Gbnr. 95/ 290 - Ferdigattest

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

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:			
Hedalm Anebyhus AS Postboks 205 2051 Jessheim	Hedalm Anebyhus AS Postboks 205 2051 Jessheim			
Eiendom/ Byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kroken 49 A og B	95	290		
Søknadsdato:	Tiltakets art:		Byggets art:	
30.03.09	Nybygg		Vertikaldelt tomannsbolig	

Behandling/ Vedtak:	Dato:	Saksnr:
Hovedutvalg for Teknisk	08.05.09	2009/1127

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

Merknader:

Eidsvoll, 09.03.10

Morten Christiansen
Avd. ing.

Interne kopimottakere:
Anne-Britt Kristoffersen Seksjon for kommunalteknikk

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

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

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

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371

BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK



Eidsvoll kommune

Seksjon for byggesak og
oppmåling

Deres ref: 2010/1595/KNO
Vår ref.: 05.05.2010
Dato: 05.05.2010
Saksbehandler: Knut Nordhagen

Marie Sørensen
Kroken 49 A,
2070 RÅHOLT

Gbnr. 95/ 290 - Tilbakemelding - Oppføring av dobbel garasje

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

Det er den 22.4.10 mottatt melding om at det på eiendommen Gnr. 95, Bnr. 290 skal utføres følgende byggearbeid:

Oppføring av dobbelgarasje.

BRA: H 01 - 36 m²

Byggearbeidet kan igangsettes.

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

Avkjøringsforhold må ikke endres.

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

Dersom De er usikker på hvilke krav som gjelder kan De kontakte saksbehandler for veil. på tlf.: 66 10 71 54 mandager, torsdager, fredager mellom kl. 09.00 og kl. 16.00.

Merknader:

1. Gebyr for behandling av saken på kr.5.255,- skal betales. Faktura ettersendes.
2. Kommunen skal ha melding når arbeidene er ferdig.

Med hilsen

Gunnar Opsahl
fagsjef, byggesak

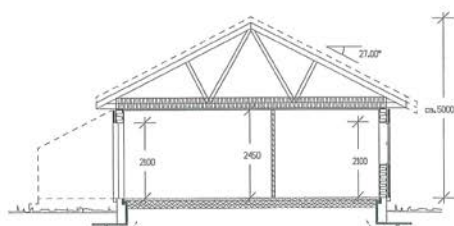
Knut Nordhagen
avd. ing., byggesak

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

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
Dir.telefon.: 66107154
Telefaks: 66107131
Etatens/avdelingens e-post:
teknisk@eidsvoll.kommune.no

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

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371
BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK



Areal pr. boenhets
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	ERA
Hovedplan	71,3
Sum 1 m²	77

Bebyggt areal (BYA) 175,0 (totalt)

Eidsvoll kommune

02 JUNI 2009

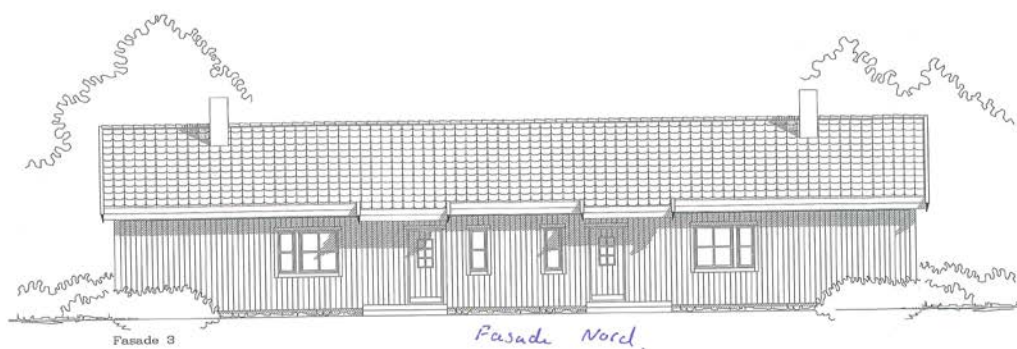
GODKJENT

7183 Lesse sponser tregeir ikke i grunnplanen. Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilskottet Hedalm Anebyhus AS		Målestokk	Tittel nr.	Dato
Engerjordet 2, 2070 Råholt		1 : 100	08-0325	26.03.08
Rutegode			Grav nr.	Stige
Tomannsbolig - spesial			E-m i	FBA
501 Perspektiv, snitt og arealer			E0777 x 2	3676



© Hedalm Anebyhus

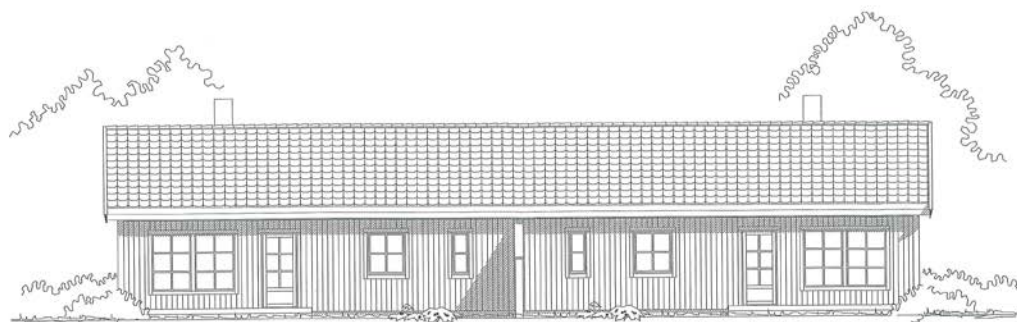


Eidsvoll kommune
02 JUNI 2009
GODKJENT

7883		Leser spisser trege ikke i gruppeplan.		Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.	
Tilbestiller Hedalm Anebyhus AS		Målestokk 1 : 100		Tilsket nr. 09-0325	Dato 25.03.09
Byggesaksnummer Engerjordet 2, 2070 Råholt		Arten 504 Fasade 3 og 4		Grav nr. E077 x 2	Sign FBA
Tilleggs Tomannsbolig - spesial				Tegning 3676	Riss



© Hedalm Anebyhus AS



Fasade 1

Fasade syd.



Fasade 2

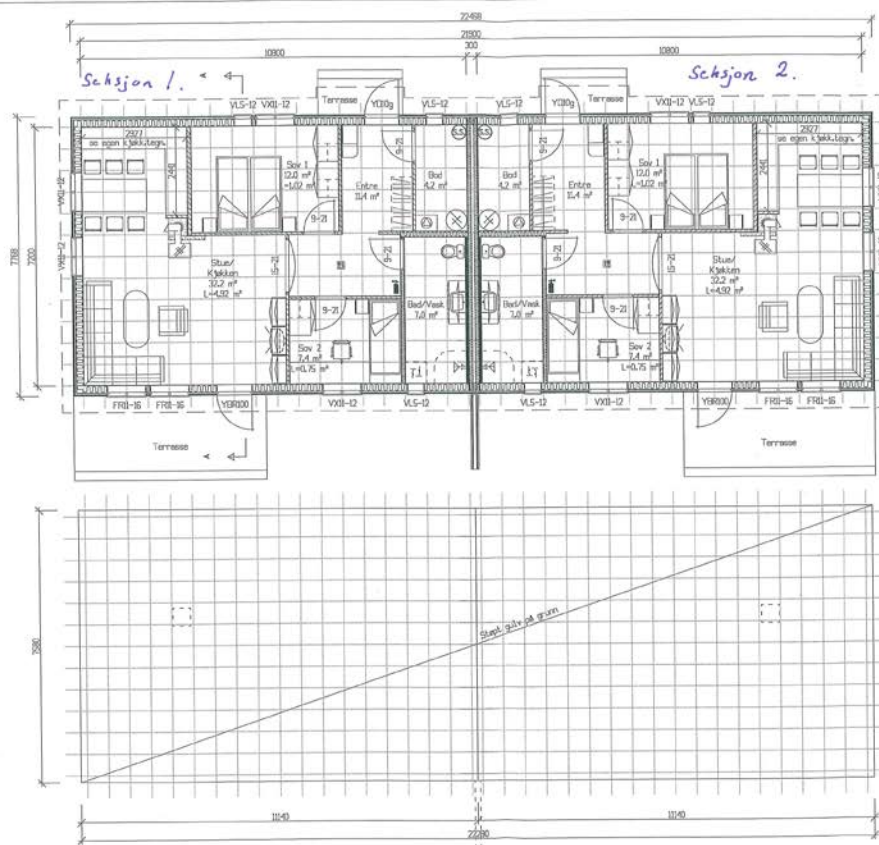
Øst

Eidsvoll kommune
02 JUNI 2009
GODKJENT

7183 Lesa sprøsser treplett ikke i gruppeplan.		Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftligg samtykke.	
Tilbehør		Målestokk	Tilbud nr.
Hedalm Anebyhus AS		1 : 100	08-0325
Hagrefjordveien 10/10			Dato
Engerjordet 2, 2070 Råholt			26.03.08
Hus type		Arten	Sign
Tomannsbolig - spesial		503 Fasade 1 og 2	FBA
		Emn. i	Taggura
		E077 x 2	3676
			Revis



© Hedalm Anebyhus



Eidsvoll kommune
02 JUNI 2009
GODKJENT

7183 Løse sprøsser trengs ikke i grunnplan.		Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.	
Tilskuddsnavn Hedalm Anebyhus AS		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 08-0325
Byggesaks/Grunnplan Engerjordet 2, 2070 Raholt			Dato 26.09.08
Rullsgate		Artsnr. 602 Hovedplan og støpt gulv på grunn	Signa FBA
Tomannsbolig - spesial			Envs. x E0477 x 2
			Tegnings 3676



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 290, Seksjonsnr 1	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	607 Haugen
Veiadresse:	Kroken 49 A, gatenr 5100	Valgkrets:	2 Råholt
(fra bruksenhet)	2070 Råholt	Kirkesogn:	2070304 Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	675 Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	07.08.2009	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	98,1 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	509,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/95/290	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3240/95/290/0/1	0,0
			Mottaker	3240/95/290/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/95/290	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3240/95/290/0/1	0,0
			Mottaker	3240/95/290/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	10.07.2009	Avgiver	3240/95/290	-308,3
	Matrikkelført:	07.08.2009	Berørt	3240/95/289	0,0
			Berørt	3240/95/630	0,0
			Berørt	3240/434/1	0,0
			Mottaker	3240/95/290/0/1	98,1
			Mottaker	3240/95/290/0/2	210,3

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kroken 49 A	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.05.2009
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	77,0	Igangset.till.:	08.05.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	09.03.2010
Oppvarming:		BRA totalt:	77,0	Midl. brukstil.:	22.12.2009
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300063570			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		77,0		77,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	38,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300135637			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

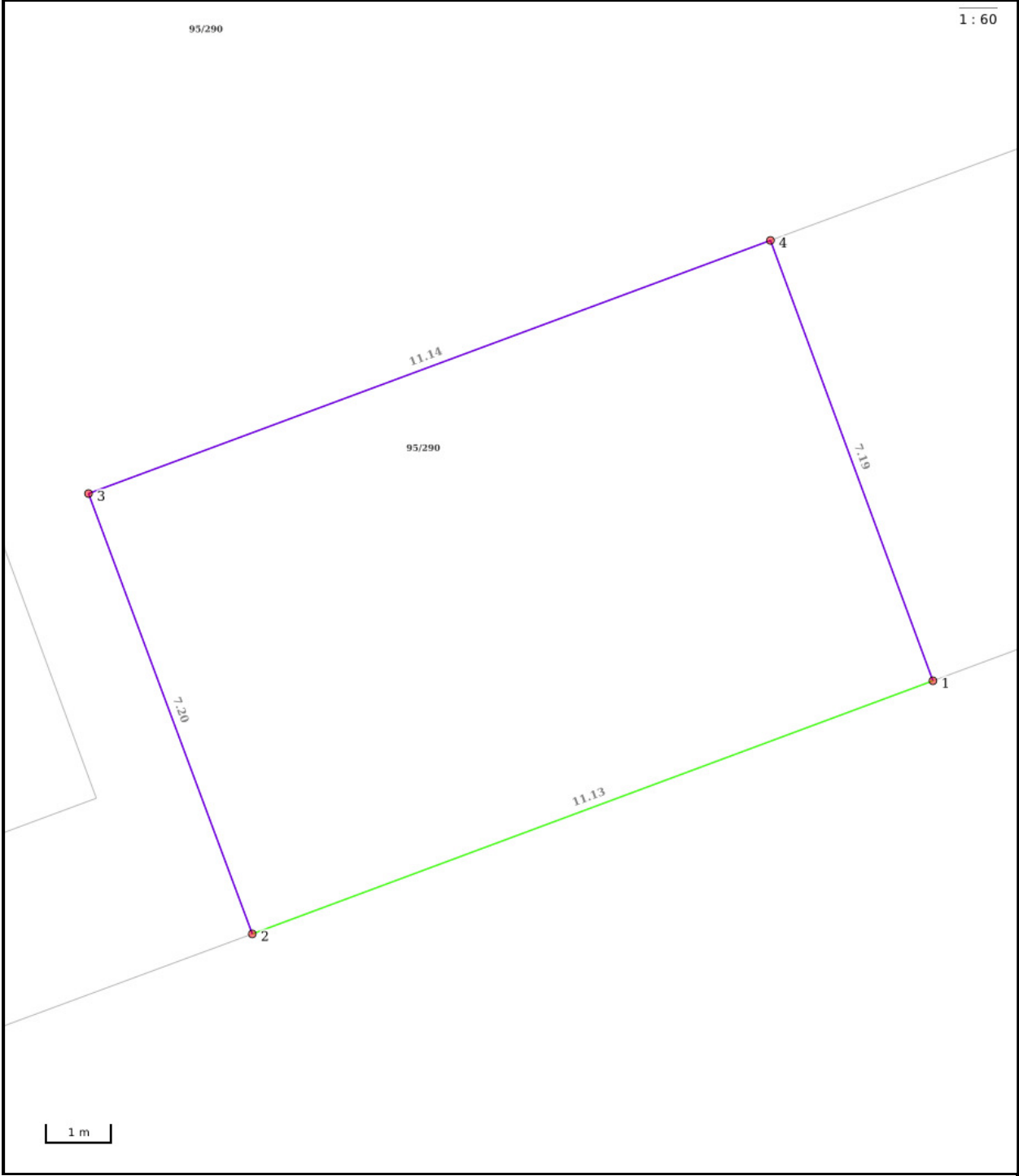
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 80,10m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 684 455,35	620 248,64	11,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 684 450,54	620 238,60	7,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 684 457,03	620 235,49	11,14m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 684 461,84	620 245,54	7,19m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Areal og koordinater**Areal:** 509,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 684 461,84	620 245,54	11,14m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 684 457,03	620 235,49	7,20m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 684 450,54	620 238,60	10,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 684 445,95	620 229,00	12,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 684 434,73	620 233,35	11,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-10,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 684 430,47	620 243,74	15,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	10,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 684 435,62	620 230,68	30,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 684 464,32	620 219,79	27,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 684 476,04	620 244,28	5,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 684 470,84	620 246,77	6,14m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 684 473,49	620 252,31	7,58m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 684 466,65	620 255,58	11,13m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

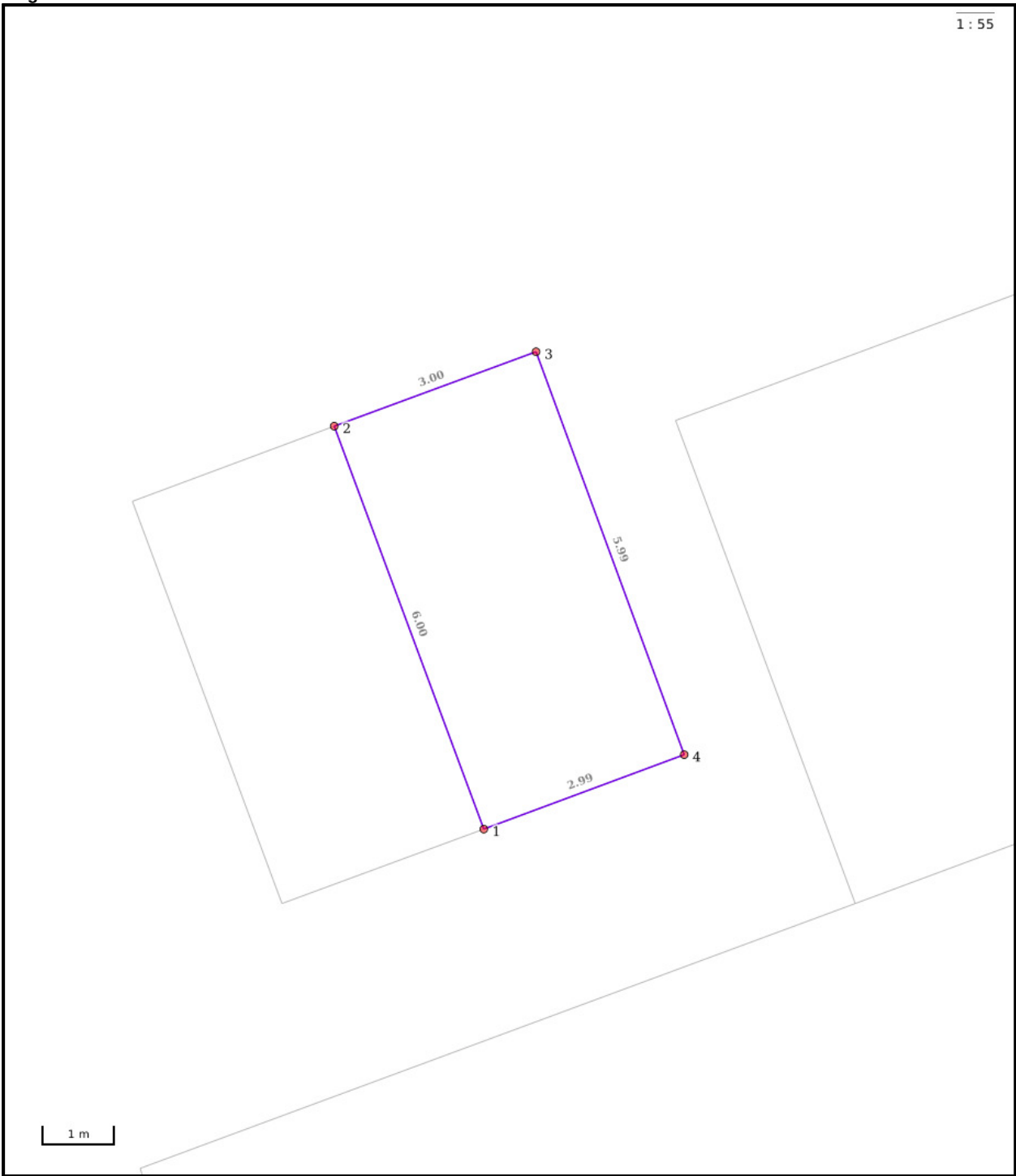
Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 684 457,81	620 233,46	5,99m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 684 452,40	620 236,04	2,99m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 684 451,11	620 233,34	3,01m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 684 449,81	620 230,63	6,00m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 684 455,22	620 228,04	3,01m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 684 456,52	620 230,75	3,00m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2

1 : 55



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 18,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 684 451,11	620 233,34	6,00m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 684 456,52	620 230,75	3,00m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 684 457,81	620 233,46	5,99m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 684 452,40	620 236,04	2,99m	Terrengmålt: Annet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Forslag til Områdereguleringsplan for Råholt sentrum

- Planen er datert: 12.09.2024, sist rev.: XX.XX.XXXX
- Bestemmelsene er datert: 02.10.2024, sist rev.: XX.XX.XXXX
- Vedtatt av kommunestyret: 10.12.2024

Plan id 303532400

§ 1. Planens hensikt

Områdereguleringen skal være et overordnet styringsverktøy for å tilrettelegge og legge rammer for den videre planlegging, utvikling og utbygging av Råholt sentrum. Det legges til grunn at byggeområder skal detaljreguleres. Som en del av planen er det utarbeidet en områdemodell som koordinerer gjennomføringen av fellestiltakene, hjemlet i rekkefølgekrav.

§ 2. Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

Byggegrenser avklares i detaljregulering, hvor ikke annet er vist på plankartet.

2.2 Støy (§ 12-7 nr.3)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 skal legges til grunn for detaljregulering/tiltak. Nødvendige støyskjermingstiltak skal sikre at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene etter tabell 2 og 3 i retningslinjen, samt teknisk forskrift.

Når det lages utredning av støy i forbindelse med detaljregulering eller ved annen ny utbygging, skal tiltakets påvirkning på omgivelsene vurderes.

Ved nærhet til jernbane skal støy fra togenes varselsignal vurderes.

Av hensyn til bymiljø tillates ikke støyskjerm som støyskjermingstiltak. Ved bebyggelse langs støykilder gjelder følgende:

- Minst halvparten av alle rom med støyfølsom bruk (soverom og stuer) i hver boenhet skal ha støynivå Lden 55 dB eller lavere utenfor vinduer. Hver boenhet skal ha minst et soverom der støynivået utenfor vindu er Lden 55 dB eller lavere.
- Dempet fasade tillates kun unntaksvis der hvor det ikke er mulig å oppnå stille side. Dette må utredes og begrunnes i detaljreguleringer. Øvrige soverom som får vindu ut mot støyutsatt side bør få dempet fasade.

2.3 Overvannshåndtering (§12-7 nr. 4)

- 1 Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning) slik at vannbalansen og avrenningsmønsteret opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvanns-

håndtering med bruk av åpne løsninger. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing, samt ulempe på nedenforliggende eiendom. Nødvendige overvannsavløp skal framgå av detaljregulering og/ eller detaljutforming og prosjektering av tiltak. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

- 2 Blågrønn overflate skal beregnes ved alle nye bygg eller større anlegg, jf. vedlagt skjema. Krav om beregning av blågrønn overflatefaktor skal inngå ved detaljregulering, med følgende retningslinjer:
Prosjekter i tett by/sentrumsområder (dette inkluderer tett blokkbebyggelse): 0,7
Prosjekter i ytre by/småhusbebyggelse/rekkehus/åpen blokkbebyggelse: 0,8
Offentlige gater og plasser: 0,3

2.4 Renovasjon (§12-7 nr. 4)

Nye boenheter i område med konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og sentrumsformål skal benytte felles stasjonært avfallsug for husholdningsavfall.

Kommunen angir tilkoblingspunkt til offentlige hovedledninger for hver plansone.

Midlertidig renovasjonsløsning benyttes der kommunale hovedledninger frem til angitt tilkoblingspunkt ikke er etablert.

2.5 Samferdselsanlegg (§12-7 nr. 1, 2, 4)

Eksisterende veganlegg (kjøreveg, fortau eller gang-/sykkelveg) som ikke er vist med arealformål på plankartet, opprettholdes med sine funksjoner.

Ved søknad om tiltak eller detaljregulering, som kan medføre endring av veganlegg, kan kommunen for det aktuelle tilfellet vurdere behov for forbedring av anleggets standard, i samsvar med kommunal vegnorm.

Alle endringer skal skje med prioritering av gående og syklende, uten å forringe fordrøynings- og flomvegkapasitet.

2.6 Anleggsperioden

Før framkommeligheten eller trafiksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafiksikkerhet både for gående, syklende og kjørende. Det skal gjøres vurderinger for å sikre trygg skoleveg.

2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Det må gjennomføres geotekniske vurderinger ved utarbeidelse av detaljregulering, gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. NVEs Veileder 1/2019 eller nyere legges til grunn.

Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må fremkomme hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen dokumenteres. Sikkerhetsnivået er angitt i enhver tids gjeldende byggt teknisk forskrift.

2.8 Verneverdig kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

I områder avmerket med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Se også pkt. 8.1.

Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll, gir føringer for utviklingen i planområdet, og skal legges til grunn for arbeid med planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner.

2.9 Nettstasjoner (§ 12-7 nr.10)

Behov og lokalisering av nettstasjoner avklares ved detaljregulering. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2.10 Omfang av detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

Detaljreguleringer skal ha en planavgrensning som sikrer at viktige sammenhenger avklares. Kommunen kan for hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av infrastruktur og nødvendig tilleggsareal som skal inngå i planområdet.

2.11 Energi

Oppføring av byggverk eller hovedombygging med bruksareal over 300 m² BRA innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det til enhver tid gjeldende konsesjonsområdet for bruk av fjernvarme skal legges til grunn.

Det kan godtas unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme ved søknad, der energibehovet dekkes av andre fornybare energikilder som er like god eller bedre miljømessig. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være miljømessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

Retningslinjer:

En vurdering av om alternativ energiløsning er miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme etter pbl. § 27-5 2. ledd, av hensyn til primærenergibruk og klimagassutslipp, skal ta utgangspunkt følgende i tre punkter:

- Samspillsløsninger
- Miljøvurdering av løsning
- Reduksjon av effekttopper i det lokale el-nettet

2.12 Klima og miljø

I detaljregulering for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Ved reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes.

2.13 Masseforvaltning

Det skal utarbeides masseforvaltningsplan der dyrka og dyrkbar mark omdisponeres. Planen utføres etter metodikken i NIBIO's veileder om planering og jordflytting (NIBIO BOK VOL. 3 NR 4 2017), og skal ha som mål at så mye som mulig av matjorda og overflødige, reine jordmasser for øvrig skal brukes til å etablere ny dyrka mark. Planen skal inkludere nødvendige risiko-vurderinger, undersøkelser og tiltak for å hindre spredning av regulerte planteskadegjørere, floghavre og hønsehirse. Planen skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen, og skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak. Matjord disponeres etter anvisning fra jordbruksmyndigheten.

Fremmede arter med økologisk risiko i henhold til gjeldende fremmedartsliste fra Artsdatabanken skal kartlegges før flytting av alle typer masser. Dersom det avdekkes fremmede arter skal det gjøres tiltak for å hindre spredning, og om mulig bekjempe forekomsten.

§ 3. Krav om detaljregulering (§12-7 nr.11)

3.1 Krav om detaljregulering

Ved etablering av to eller flere nye boenheter eller ny virksomhet, kreves det detaljregulering. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det detaljregulering.

3.2 Unntak fra krav om detaljregulering

Ved etablering av inntil to nye boenheter på bebygd tomt, i samsvar med arealformål og tilhørende bestemmelser, med samlet BRA=300 m2 eller mindre, kreves det ikke detaljregulering.

3.3 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i planområdet, samtidig som feltene er under detaljregulering eller utbygging, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse. Alternativ bruk til det som er arealets reguleringsformål kan tillates dersom bruken bidrar til attraktivt bymiljø.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) - fellesbestemmelser

4.1 Utforming

- 1 Bebyggelsen skal utformes i samsvar med Formingsveileder for Råholt sentrum. Det skal etterstrebes god arkitektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant og identitetsskapende arkitektur.
- 2 Balkonger og karnapper f.o.m. 2. etasje, med en minstehøyde på 4 meter, tillates utkraget ut over byggegrense.

4.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

- 1 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering der dette ikke er oppgitt i bestemmelsene/plankart. Parkeringsareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.
- 2 Høyder for bebyggelse er regulert i tabell med retningsgivende kotehøyder under relevante underformål, se også §5.
- 3 Ny bebyggelse skal ha varierte byggehøyder, som gir en gjennomsnittlig byggehøyde for det totale bygningsvolum innenfor feltet.
- 4 Byggehøyder under gjennomsnittlig høyde må være synlig fra gateplan og/eller del av fasaden for å kunne medregnes.
- 5 Tilliggende bygninger mot oppholdsarealer skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være minst 1:1.
- 6 Tekniske installasjoner over maks tillatt byggehøyde avklares ved detaljregulering.

4.3 Leilighetsstørrelse

Det skal være en variert størrelse på leiligheter tilpasset forskjellige familiestørrelser. Minimumsstørrelse for leiligheter er 35m2 eksklusiv bod. Det kan ikke bygges større andel enn 25 % leiligheter under 50 m2 innenfor hvert felt. Ved etablering av 5 boenheter eller flere, skal minst 20 % leiligheter være over 80 m2, eksklusiv boder og terrasser/ overbygninger.

4.4 Innvendig fellesareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m2 pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en helhetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse. Lokaler som har annen bruk på dagtid (for eksempel institusjoner og kontor) kan oppfylle kravet ved dokumentasjon av at bruken er sikret til fellesformål.

4.5 Privat uteareal

Privat areal inngår ikke i beregning av minste felles uteoppholdsareal (MFUA). Det skal på egen tomt avsettes:

- Minimum 150m2 pr boenhet for ene- og tomannsboliger*
- Minimum 75m2 pr boenhet for rekke-/kjedehus
- Minimum 7m2 pr boenhet for leiligheter/blokkbebyggelse**

*Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende den nye leilighetens bruksareal.

**Innenfor sentrumsformål kan påkrevd privatareal lages som vinterhage/innglasset balkong om dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet.

4.6 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for variert fysisk aktivitet i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

1 Arealkrav

Det vises til vedlagt temakart for «Krav til MFUA og parkering». Temakartet gjøres juridisk bindende.

2 Lokalisering

Alle boenheter skal ha enkel og sikker tilkomst til fellesområder.

Det kan vurderes at inntil 25% av fellesarealene kan dekkes av takterrasser med god tilgjengelighet.

I særlige tilfeller kan det vurderes en høyere andel, dersom kvalitet og variasjon sikres i bestemmelsene.

3 Helning, form og struktur

Brattere areal enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke/tursti). Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Restarealer medregnes ikke.

4 Lekeareal

50 % av MFUA skal tilrettelegges som lekeareal med følgende funksjoner:

- Nærlekeplass som minimum skal ha en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.
- Kvartalslekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende.
- Områdelekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, sykling og aking.

Antall, størrelse og avstand fra boenhetene avklares i detaljregulering.

I nye bolig-/leilighetsprosjekt i planområdet skal etablering av nye lekeplassfunksjoner vurderes opp mot allerede etablerte større og mindre lekeplasser, ballfelt m.m. i nærområdet. Lekeareal skal reguleres som egne felt ved detaljregulering.

5 Solforhold

Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst i minimum 3 timer pr. 1. mai.

4.7 Parkering

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende krav:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig	Pr. boenhet	1	2	
Tomannsbolig	Pr. boenhet	1	1,5	
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet		1	1
Rekke-/kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter	Pr. boenhet	0,5	1	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m ² BRA	0,5	1,5	2
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	0,5	1	For min. 30% av ansatte
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	<i>Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i detaljreguleringsplan</i>		
Skole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	<i>Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i detaljreguleringsplan</i>		0,5

- 1 Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom detaljregulering/byggesak.
- 2 Sambruk av parkeringsplasser kan godkjennes innenfor rammen av gjeldende parkeringskrav.
- 3 Parkering skal fortrinnsvis være på egen grunn.
- 4 Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng.
- 5 Inntil 5 % av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg for bevegelseshemmede, korttidsparkering for kunder/gjesteparkering, varelevering og til drift av eiendommen. Disse plassene kan legges på terreng.
- 6 Minimum 2 parkeringsplasser på bakkeplan per påbegynt 100 boenheter skal reserveres hjemmetjenesten, lege, ambulanse og annen korttids helseoppfølgingstjeneste.

4.8 Tilrettelegging for sykkel

- 1 I tillegg til sykkelparkering i p-kjeller, skal et mindre antall sykkelparkeringer for boligen plasseres nær inngangen på gateplan og ha overbygg/integreres i bygningskroppen. Antall sykkelplasser skal vurderes ved detaljregulering.
- 2 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer.

4.9 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Det er krav til utarbeidelse av VAO-rammeplan ved detaljregulering. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VAO-anlegg. Tekniske planer for VA, Overvann og renovasjon skal være godkjent av kommunen før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

§ 5. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) – Høyder og utnyttelse

Tabellen under viser krav til høyder og utnyttelse for alle felt innen bebyggelse og anlegg:

Felt	Formål	Beskrivelse/stedsnavn	Sone	Etg. snitt	1. etg. På min 4,6 m	Maks kote terreng	Retningsgivende kotehøyde maks	Retningsgivende utnyttelse maks BRA-kvm
BF1	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Hoberg	SØ1	2		193	202	
BF2	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Flintabyen	SØ1	1		189	195	
BF3	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		196	205	
BF4	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		199	208	
BF5	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		197	206	
BK1	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Glabakk	SV1	Uaktuelt				
BK2	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken	SV2	3		197	209	12000
BK3	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Råholtvegen	SØ2	3		194	206	8000
BK4	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken	SV2	3		197	209	16000
BB1	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet	NV	5		190	208	32000
BB2	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet	NV	5		187	205	33000
BB3	1113 - Blokkbebyggelse	Mostue	NØ	5		186	204	33000
BB4	1113 - Blokkbebyggelse	Hoberg	SØ1	5		188	206	22000
BB5	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken	SV2	5		195	213	23000
BB6	1113 - Blokkbebyggelse	Råholtgården	SØ2	4		194	209	19000
BB7	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken	SV2	4		196	211	16000
SF 1	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	191	214	3000
SF 2	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	193	216	18000
SF 3	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	190	213	11000
SF 4	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	188	211	23000
SF 5	1130 - Sentrumsformål	Rema1000	NØ	6	x	188	211	23000
SF 6	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua	SV1	6	x	188	211	37000
SF 7	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua	SV1	Uaktuelt				
SF 8	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua	SV1	6	x	190	213	20000
SF 9	1130 - Sentrumsformål	Hoberg	SØ1	5	x	190	210	4000
SF10	1130 - Sentrumsformål	Glabakk/Søndre	SV1	5	x	192	212	13000
SF11	1130 - Sentrumsformål	Amfi	SV1	6	x	192	215	39000
SF12	1130 - Sentrumsformål	Kiwi	SØ1	5	x	190	205	6000
T1	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad	SV1	6		199	220	
T2	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad	SV1	Uaktuelt				
T3	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Glabakk	SV1	5		195	213	
T4	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsklubben	SV1	5		193	211	
REL	1164 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Råholt kirke	SØ2	Uaktuelt				
GU1	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke	SØ2	Uaktuelt				
GU2	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke	SV2	Uaktuelt				
B/T1	1803 - Bolig/tjenesteyting	Mostue	NØ	5	x	187	205	
B/T2	1803 - Bolig/tjenesteyting	Råholtgården	SØ2	Uaktuelt				
BAA	1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert	Avfallssug	SV1	5		191	209	
BAN1	2020 - Bane	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				
HPP1	2025 - Holdeplass/plattform	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
LPL	2026 - Leskur/plattformtak	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
KA	2071 - Kollektivanlegg	Bussstasjon	NV	Uaktuelt				
KH	2073 - Kollektivholdeplass	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
PI1	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				
PI2	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Som del av detaljregulering skal forhold til eksisterende kommunal infrastruktur (veg, vann og avløp/overvann) utredes. Det henvises bl.a. til de til enhver tid gjeldende hovedplaner for vannforsyning og avløp (jf. PBL §27-2), ROS-analyser, handlingsplaner, tiltaksplaner og trafikksikkerhetsplan.

6.2 Funksjons- og kvalitetskrav

- 1 Gatesnitt og utforming er vist i mobilitetskonseptet, og skal være førende.
- 2 Ved regulering eller endring av veger/gater som ikke er omtalt i mobilitetskonseptet, skal det reguleres bredder o.l. i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normer.

§ 7. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for ferdsel, opplevelse, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene skal fastlegges i eventuelle påfølgende detaljreguleringsplaner.

7.1 Fellesbestemmelser for grøntstruktur (PA1-5 og TD1-4)

- 1 PA1-5 og TD1-4 skal være offentlige, eller tilgjengelige for allmennheten.
- 2 Kommunen, eller andre etter godkjenning av kommunen, kan tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser og etablere lekeutstyr, betongpark, ballplass, toalettanlegg, kiosk/uteservering osv., dersom dette er formålets hensikt. I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstrukturområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturområdet. Langs Kjeldalsbekken skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone som buffer mot bekken, der det ligger til rette for det.
- 3 Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- 4 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det vedlegges en planteplan som kort beskriver valg av arter, oppbygningen av jordstrukturen og massebalanse.

§ 8. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

8.1 Infrastruktursone (§ 11-8 b)

H430_1-9:

Innenfor hensynssonene skal det ivaretas fremtidig kryssing for myke trafikanter.

Det skal gjøres nærmere registreringer og analyser av trafikken, som grunnlag for valg av type tilrettelagt kryssing for myke trafikanter. Utredningen og tiltak skal godkjennes av samferdselsavdelingen i Akershus fylkeskommune.

8.2 Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c)

Kulturmiljøet innenfor hensynssone H570 skal bevares. Det innebærer at karakteristiske eldre trekk som bebyggelse, gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer etc., ikke kan fjernes eller endres uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndigheten i kommunen. Endringer skal ikke gå på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier.

Innenfor hensynssonene må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller antall parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep. Ved tiltak på bygninger innenfor hensynssonene skal opprinnelig eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter vurdering fra kulturminnemyndigheten i kommunen er godt tilpasset og harmonerer med kulturmiljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg.

Flytting av bygninger kan unntaksvis tillates etter nærmere vurdering av kulturminnemyndigheten i kommunen.

- 1 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1-6:
Eksisterende bygninger innenfor hensynssonene tillates ikke revet. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endrer uttrykk, og videreføres når det gjelder materialbruk, farger, kledning, vinduer osv., eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre

opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Det tillates rivning av mindre, nyere tilbygg dersom en bygning skal tilbakeføres til dokumentert eldre utseende.

Tillegg for H570_5: Helheten i miljøene med bolighus, hager og uthus skal bevares. Tiltak som forringer helhet og sammenheng i miljøene tillates ikke, det samme gjelder tiltak eller fortetting som hindrer synlighet fra Trondheimsvegen.

Tillegg for H570_6: Kirken er markert med linje for bygg som skal bevares. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved utskifting av originalt og eldre materiale skal nytt materiale være identisk i utforming, kvalitet og håndverksmessig utførelse.

- 2 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_7-13:
I områdene skal kulturmiljø og kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Alle planforslag og søknad om tiltak skal bidra til å sikre og videreutvikle områdenes kulturhistoriske verdier. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas.
- 3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_14:
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med nybygg, terrengtiltak eller større tekniske installasjoner, uten særskilt tillatelse fra regional kulturminnemyndighet. Alminnelig vegetasjonspleie er tillatt og eksisterende grusganger og gravfelt kan opprettholdes.

8.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (§ 11-8 d)

H730_1 (ID 135425):

På kartet er det avmerket en gravhaug. Gravhaugen er et automatisk fredet kulturminne og inngrep i området innenfor hensynssonen er ikke tillatt. Alminnelig vegetasjonspleie og vedlikehold av eksisterende gruset veidekke inne på gravlunden kan gjennomføres.

§ 9. Bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelsesområde #6.1-6.4

- 1 #6.1-6.4 De arkeologiske kulturminnene ID 150833, 141479, 156437 og 236584 er tilstrekkelig dokumentert. Kulturminnene kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.
- 2 #6.5 (ID 289252) Området består av en lokalitet med automatisk fredede kulturminner. Det må gjennomføres en arkeologisk utgravning dersom det skal gjøres tiltak innenfor området.

Før iverksettingen av tiltak innenfor arealene BB3 og B/T1, skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet, ID 289252, som er markert som bestemmelsesområde #6.5 i plankartet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

9.2 Bestemmelsesområde NV, NØ, SV1, SV2, SØ1, SØ2

Tabellen angir hvilke felt som inngår i bestemmelsesområdene for soner:

#-Sone	Felt	Formål	Beskrivelse/stedsnavn
NV	BB1	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet
NV	BB2	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet
NV	SF 1	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 2	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 3	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 4	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	BAN1	2020 - Bane	Eidsvoll Verk togstasjon
NV	KA	2071 - Kollektivanlegg	Bussstasjon
NV	PI1	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon
NV	PI2	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon
NØ	BB3	1113 - Blokkbebyggelse	Mostue
NØ	SF 5	1130 - Sentrumsformål	Rema1000
NØ	B/T1	1803 - Bolig/tjenesteyting	Mostue
SV1	BK1	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Glabakk
SV1	SF 6	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua
SV1	SF 7	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua
SV1	SF 8	1130 - Sentrumsformål	Glabakkgutua
SV1	SF10	1130 - Sentrumsformål	Glabakk/Søndre
SV1	SF11	1130 - Sentrumsformål	Amfi
SV1	T1	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad
SV1	T2	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad
SV1	T3	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Glabakk
SV1	T4	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsklubben
SV1	BAA	1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert	Avfallssug
SV1	HPP1	2025 - Holdeplass/plattform	Busslomme Råholthallen
SV1	LPL	2026 - Leskur/plattformtak	Busslomme Råholthallen
SV1	KH	2073 - Kollektivholdeplass	Busslomme Råholthallen
SV2	BF3	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BF4	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BF5	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BK2	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BK4	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BB5	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken
SV2	BB7	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken
SV2	GU2	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke
SØ1	BF1	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Hoberg
SØ1	BF2	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Flintabyen
SØ1	BB4	1113 - Blokkbebyggelse	Hoberg
SØ1	SF 9	1130 - Sentrumsformål	Hoberg
SØ1	SF12	1130 - Sentrumsformål	Kiwi
SØ2	BK3	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Råholtvegen
SØ2	BB6	1113 - Blokkbebyggelse	Råholtgården
SØ2	REL	1164 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Råholt kirke
SØ2	GU1	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke
SØ2	B/T2	1803 - Bolig/tjenesteyting	Råholtgården

§ 10. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

For alle utbyggingsområder gjelder at ved detaljregulering blir det aktuelt å vurdere ytterligere rekkefølgekrav for tilliggende infrastruktur som ikke er nevnt i 10.1 og 10.2. Dette kan være vei, fortau, GS-veg, annen vegggrunn, VAO, grønnstruktur mm. Omfang avklares ved detaljregulering.

10.1 Rekkefølgekrav – fordelt på bestemmelsesområder som angitt i 9.2

Følgende tiltak må være etablert eller sikret opparbeidet¹ før boliger eller andre formål nevnt i 9.2 kan gis igangsettingstillatelse. X markerer for hvilket bestemmelsesområde/soner rekkefølgekravet gjelder:

Tiltak nr.	Soner	NV	NØ	SV1	SØ1	SV2	SØ2	Beskrivelse
	Rekkefølgekrav							Se nærmere i områdemodellen og tabellen under
	Kryssningspunkt gange/sykkel							
a1	Trondheimsvegen 1		x	x	x			Etablering av egnet kryssing
a2	Trondheimsvegen 2			x	x			Etablering av egnet kryssing
a3	Trondheimsvegen 3			x	x			Etablering av egnet kryssing
a4	Trondheimsvegen 4			x	x			Etablering av egnet kryssing
a5	Trondheimsvegen 5			x	x			Etablering av egnet kryssing
a6	Trondheimsvegen 6					x	x	Etablering av egnet kryssing
a7	Trondheimsvegen 7					x	x	Etablering av egnet kryssing
a8	Trondheimsvegen 8					x	x	Etablering av egnet kryssing
a9	Tærudvegen 1	x	x	x		x		Opphøyd kryssingssone med belegning
a10	Sagmovegen 1	x		x				Etablering av egnet kryssing
	Kryssningspunkt for bil/buss							
b2	Trondheimsvegen 2	x	x	x	x	x	x	Rundkjøring Trondheimsvegen x Kroken x Kjerkevegen
	Grønnstruktur							
c2	Park Gladbakkseieret	x	x	x	x	x	x	Offentlig bypark
c6	Kjellaldsbekken	x	x	x	x	x	x	Bekkeåpning, må sees i sammenheng med f13 Råholttrunden
	Avfallssug							
d1	Anlegg	x	x	x	x	x	x	Anlegg for avfallssug
d2	Hovedledning	x	x	x	x	x	x	Hovedledning avfallssug
	VAO							
e1	Utvidelse høydebasseng	x	x	x	x	x	x	Utvidelse høydebasseng Tærud
e2	Forsyning høydebasseng		x	x	x	x	x	VL1
e3	Ringleddning 1 nord øst		x	x	x	x	x	VA1
e4	Ringleddning 2 nord øst		x	x	x	x	x	VA3 og VL7
e5	Ringleddning 3 øst midt		x	x	x	x	x	VA4, VL6, VA8
e6	Ringleddning 4 sør øst		x	x	x	x	x	VA6, VA7, VL5
e7	Ringleddning 5 sør vest		x	x	x	x	x	VL4
e8	Forsyning fra høydebasseng		x	x	x	x	x	VA5
e9	Avløp 1 nord			x	x	x	x	SP7, SP8, VA1, VA2
e10	Avløp 2 midt			x	x	x	x	SP4, SP3, SP2, SP1
e11	Avløp 3 Sør					x	x	SP5, SP6, VA6, VA7, VA8
	Grønn mobilitet							
f1	Råholttrunden 1	x	x	x		x		GS-veg
f2	Råholttrunden 2	x	x	x		x		Enveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei
f3	Råholttrunden 2	x	x	x		x		Toveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei
f4	Råholttrunden 2	x	x	x		x		Sykkelvei og fortau
f5	Råholttrunden 2	x	x	x		x		Sykkelfelt (langs eksisterende vei)
f6	Råholttrunden 3	x	x	x		x		Sykkelpriorert gate
f7b	Råholttrunden 3	x	x	x		x		Toveiskjørt gate med fortau og sykkelfelt (toveis)
f8	Råholttrunden 4				x		x	Bruke eksisterende GS-vei
f9	Råholttrunden 4				x		x	Sykkelpriorert gate
f10	Råholttrunden 4				x		x	Sykkelpriorert gate
f11	Råholttrunden 5				x		x	Sykkelpriorert gate
f12	Råholttrunden 5				x		x	Bruke eksisterende GS-vei
f13	Råholttrunden 2	x	x	x	x	x	x	GS-veg

Det er vedlagt temakart i dokument *Områdemodell* som viser tiltak for felles offentlige infrastruktur nevnt over samt hvilke soner som er omfattet av rekkefølgekravet.

¹ Med «sikret opparbeidet» menes at rekkefølgekravet kan oppfylles ved at tiltakshaver/grunneier inngår utbyggingsavtale med kommunen og derigjennom oppfyller sin forholdsmessige andel av kravene til felles offentlig infrastruktur.

Eidsvoll kommune

Nærmere beskrivelse av rekkefølgekravene i 10.1:

Tiltak nr.	Rekkefølgekrav	Beskrivelse
Kryssningspunkt gange/sykkel		
a1	Trondheimsvegen 1	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a2	Trondheimsvegen 2	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a3	Trondheimsvegen 3	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a4	Trondheimsvegen 4	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a5	Trondheimsvegen 5	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a6	Trondheimsvegen 6	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a7	Trondheimsvegen 7	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a8	Trondheimsvegen 8	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a9	Tærudvegen 1	Opphøyd kryssingsone med belegning. Utformes i sammenheng med Råholtrunden. Fartsgrense vurderes som del av tiltak. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a10	Sagmovegen 1	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
Kryssningspunkt for bil/buss		
b2	Trondheimsvegen 2	Rundkjøring Trondheimsvegen x Kroken x Kjerkevegen. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei, tilhørende kryssinger for myktrafikanter, trafikkøyer, belysning og beplantning. Kunstnerisk utforming av utsmykking skal vurderes.
Grønnstruktur		
c2	Park Gladbakkenteret	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses gjennomkjøring av Råholtrunden. Skal tenkes sammen med utviklingen av Søndre samfunn (SF10). Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
c6	Kjeldalsbekken	Bekkeåpning, må sees i sammenheng med f13 Råholtrunden. Løsningsprinsipp beskrevet i mobilitetskonseptet og i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
Avfallssug		
d1	Anlegg	Anlegg for avfallssug. Dimensionering angitt i rapporten "Stasjonært avfallssug i Råholt - dimensjonering, løsning og sentral" nov 2023.
d2	Hovedledning	Hovedledning avfallssug. Dimensionering angitt i rapporten "Stasjonært avfallssug i Råholt - dimensjonering, løsning og sentral" nov 2023.
VAO		
e1	Utvidelse høydebasseng	Sees sammen med VL1
e2	Forsyning høydebasseng	VL1. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e3	Ringledning 1 nord øst	VA1. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e4	Ringledning 2 nord øst	VA3 og VL7. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e5	Ringledning 3 øst midt	VA4, VL6, VA8. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e6	Ringledning 4 sør øst	VA6, VA7 og VL5. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e7	Ringledning 5 sør vest	VL4. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e8	Forsyning fra høydebasseng	VA5. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e9	Avløp 1 nord	SP7, SP8, VA1, VA2. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e10	Avløp 2 midt	SP4, SP3, SP2, SP1. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e11	Avløp 3 Sør	SP5, SP6, VA6, VA7, VA8. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
Grønn mobilitet		
f1	Råholtrunden 1	GS-veg gjennom grøntdrag. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.
f2	Råholtrunden 2	Enveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei. Inkluderer busslomme ved Råholthallen. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.
f3	Råholtrunden 2	Toveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.
f4	Råholtrunden 2	Sykkelvei og fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.
f5	Råholtrunden 2	Sykkelfelt (langs eksisterende vei). Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.
f6	Råholtrunden 3	Sykkelpriorert gate med fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.
f7b	Råholtrunden 3	Sykkelpriorert gate med fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning.
f8	Råholtrunden 4	Bruke eksisterende GS-vei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.
f9	Råholtrunden 4	Sykkelpriorert gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.
f10	Råholtrunden 4	Sykkelpriorert gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.
f11	Råholtrunden 5	Sykkelpriorert gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.
f12	Råholtrunden 5	Bruke eksisterende GS-vei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.
f13	Råholtrunden 2	GS-veg. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetskonseptet.

10.2 Rekkefølgekrav – fordelt på felt

Følgende tiltak må være etablert før boliger eller andre formål nevnt i tabellen kan tas i bruk. X markerer for hvilket felt rekkefølgekravet gjelder:

		Avkjøring på Trondheimsvegen ved Håpet. Atkomst til Lundsjordet	Områdepark Lundsjordet - felt PA1	Parkdrag/turvei Lundsjordet - felt KG3 og KG4	Park Amfi - felt PA4	Park Amfi - felt PA5	Parkdrag/turvei langs Kjeldalsbekken - Felt TD4
#-Sone	Felt						
NV	BB1	x	x				
NV	BB2	x	x				
NV	SF 1			x			
NV	SF 2			x			
NV	SF 3			x			
NV	SF 4	x	x				
NV	PI1	x					
NV	PI2	x					
SV1	SF10			x			
SV1	SF11				x		
SV1	T3					x	
SV1	T4					x	
SV1	BAA					x	

Nærmere beskrivelse av rekkefølgekravene i 10.2:

Krav	Beskrivelse
Avkjøring på Trondheimsvegen ved Håpet. Atkomst til Lundsjordet	Avkjøring/kryss Trondheimsvegen x Lundsjordet. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei, tilhørende kryssinger for myketrafikanter, trafikkøyer, belysning og beplantning. Kunstnerisk utforming av utsmykking skal vurderes.
Områdepark Lundsjordet - felt PA1	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med KG2-4. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Parkdrag/turvei Lundsjordet - felt KG3 og KFG4	GS-veg gjennom grøntdrag. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
Park Amfi - felt PA4	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med bekkeåpning og GS-veg. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Park Amfi - felt PA5	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med bekkeåpning og GS-veg. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Parkdrag/turvei langs Kjeldalsbekken - Felt TD4	Offentlig turdrag med normal kvalitet. Inkluderer vegetasjonsrydding, belysning og dekke. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.

§ 11. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- 1 Temakart «Krav til MFUA», se s.17
- 2 Formingsveileder, eget dokument

Vedlegg:

BLÅGRØNN FAKTOR (BGF) Samarbeidsprosjekt mellom Bærum og Oslo kommune som del av programmet Framtidens byer. Utarbeidet for Bærum og Oslo kommune av Dronnings landskap, CDWI og CF Møller. Revidert Oslo kommune 28.01.2014.					
Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse	Areal m²	BGF
TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). Fyll ut TOMTENS AREAL:				0	
1. BLÅGRØNNE FLATER					
1		ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomt, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.	0	0
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmert av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.	0	0
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøynings og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.	0	0
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.	0	0
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.	0	0
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.	0	0
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.	0	0
2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.					
BLÅ TILLEGGSKVALITETER					
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsstrukt og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.	0	0
0,3		REGNBØDD ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbødd eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.	0	0
GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK				STK	
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tre.	0	0
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edellevtrær og parktrær, som f.eks; aln, ask, bjerk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,8).	0	0
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretrær, robinia og mange flere. Gjelder også formklippede trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6).	0	0
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,7).	0	0
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,5).	0	0
PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²				Areal m²	
0,6		STEDEN VEGETASJON	Etablering eller verving av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.	0	0
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammede trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.	0	0
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).	0	0
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.	0	0
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.	0	0
PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05				0,05	
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.	0	0
TOTAL BLÅGRØNN FAKTOR (BGF)				###	

For Excel-versjon se vedlegg 1.

Blågrønn faktor - Veileder byggesak. Hoveddelen

7





Vegstatuskart for eiendom 3240 - 95/290//1



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



Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 95/290/0/1
Adresse: Kroken 49A
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgre. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



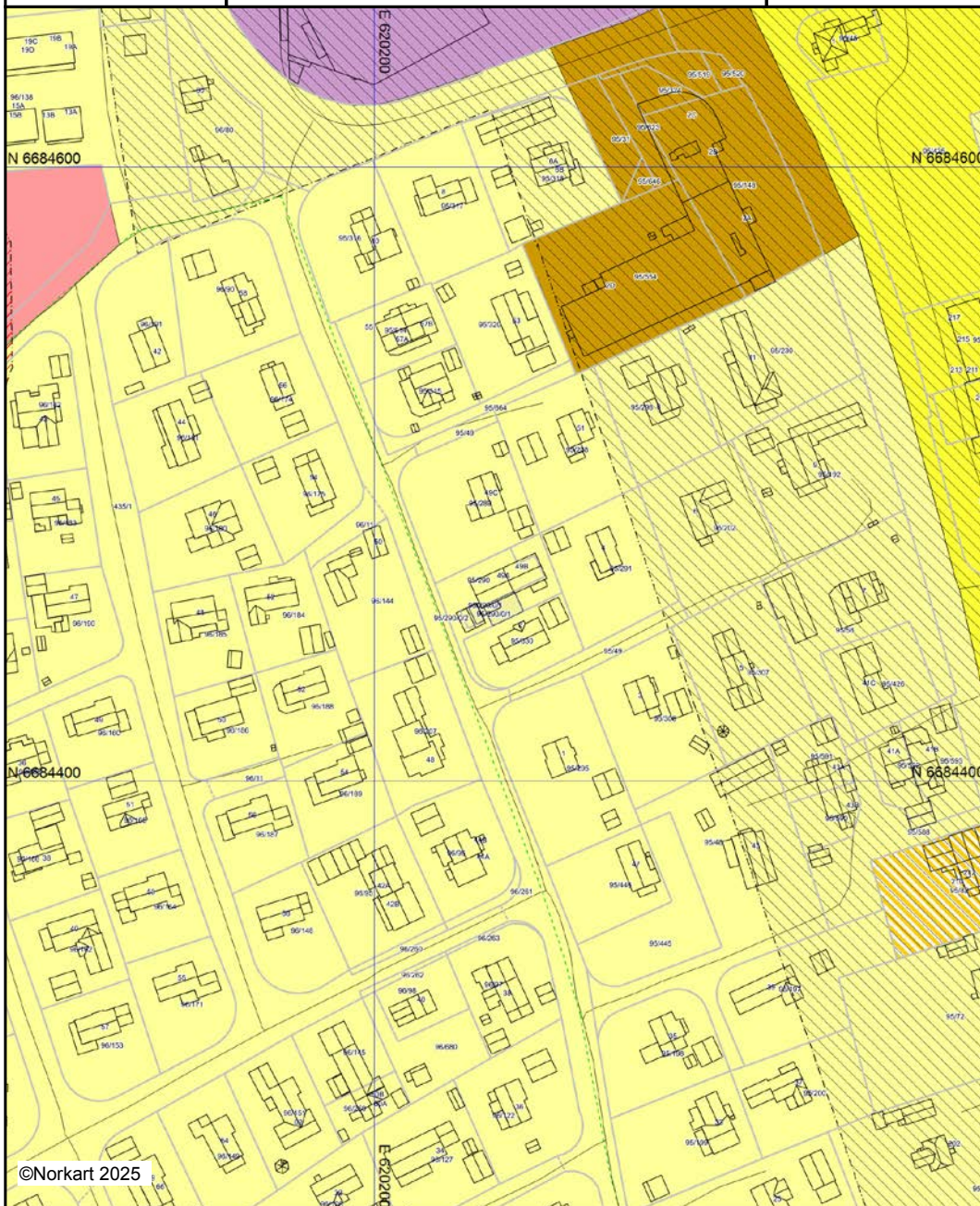
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/290/0/1
Adresse: Kroken 49A
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Kjøpesenter - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Flomfare
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

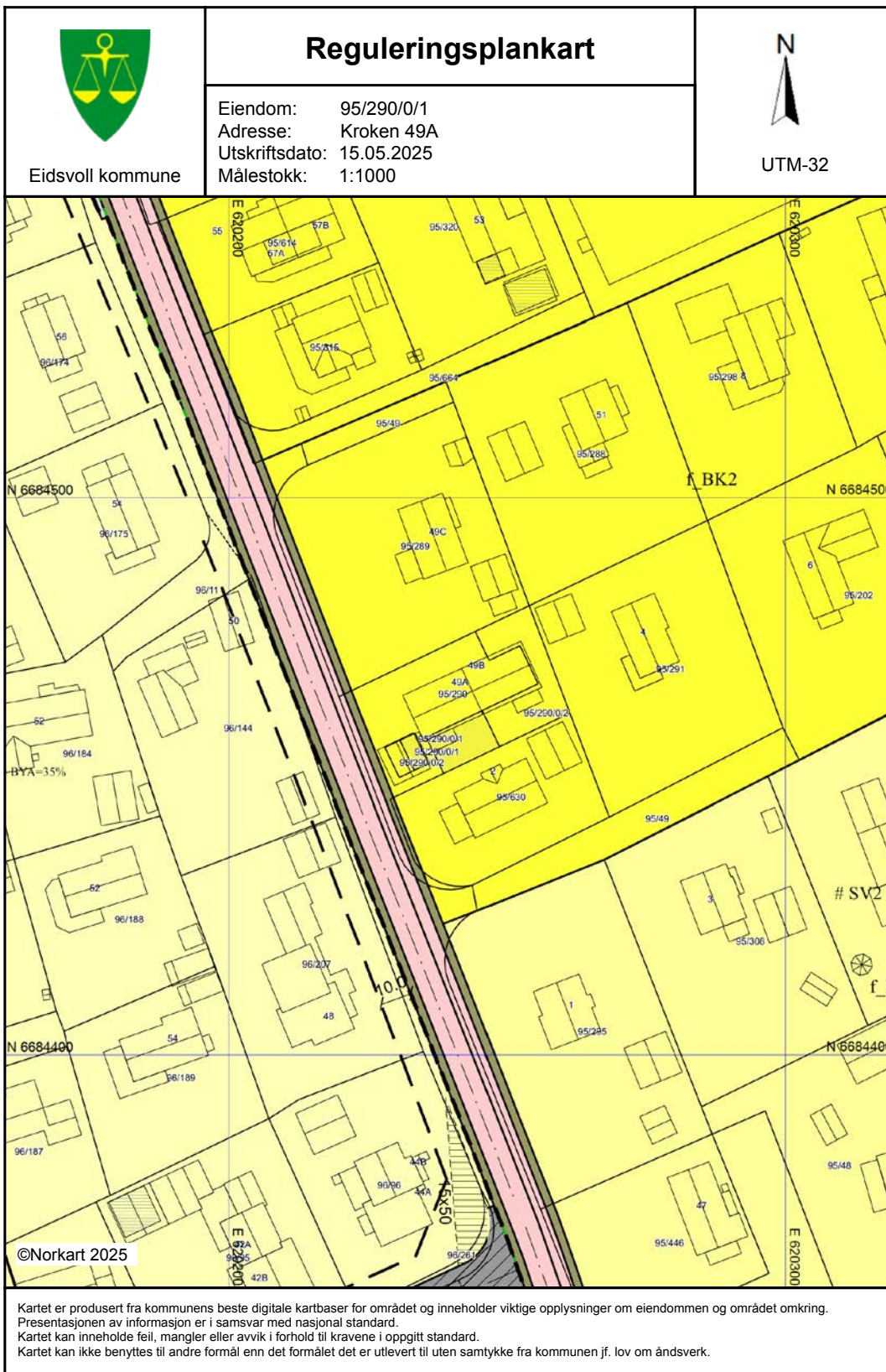
-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Infrastrukturgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
 Annen veggrunn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Fortau

 Annen veggrunn - grøntareal

 Hovednett for sykkel

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

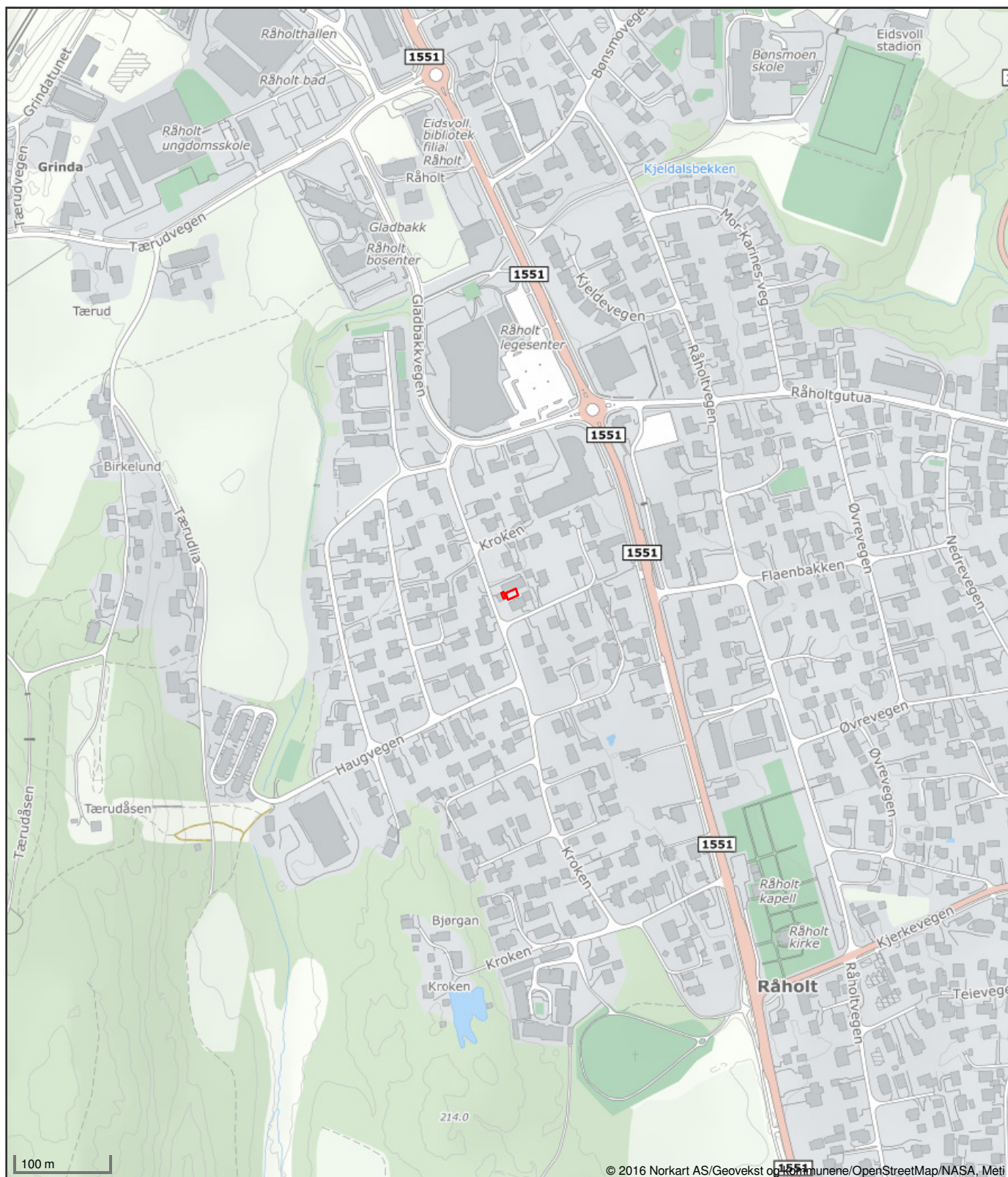
Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift utnyttning

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Oversiktskart for eiendom 3240 - 95/290//1



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

SITUASJONSKART

GNR 95 BNR 290
MÅLESTOKK 1:500

AREAL: 1482 m²
EKV.DIST 1 m

Eidsvoll kommune

02 JUNI 2009

GODKJENT



TEGNFORKLARING

— Elendomsgrænse høy nøyaktighet
— Elendomsgrænse middels nøyaktighet
— Elendomsgrænse lav nøyaktighet
— Midlertidig fordeling, eiendomsgrænse

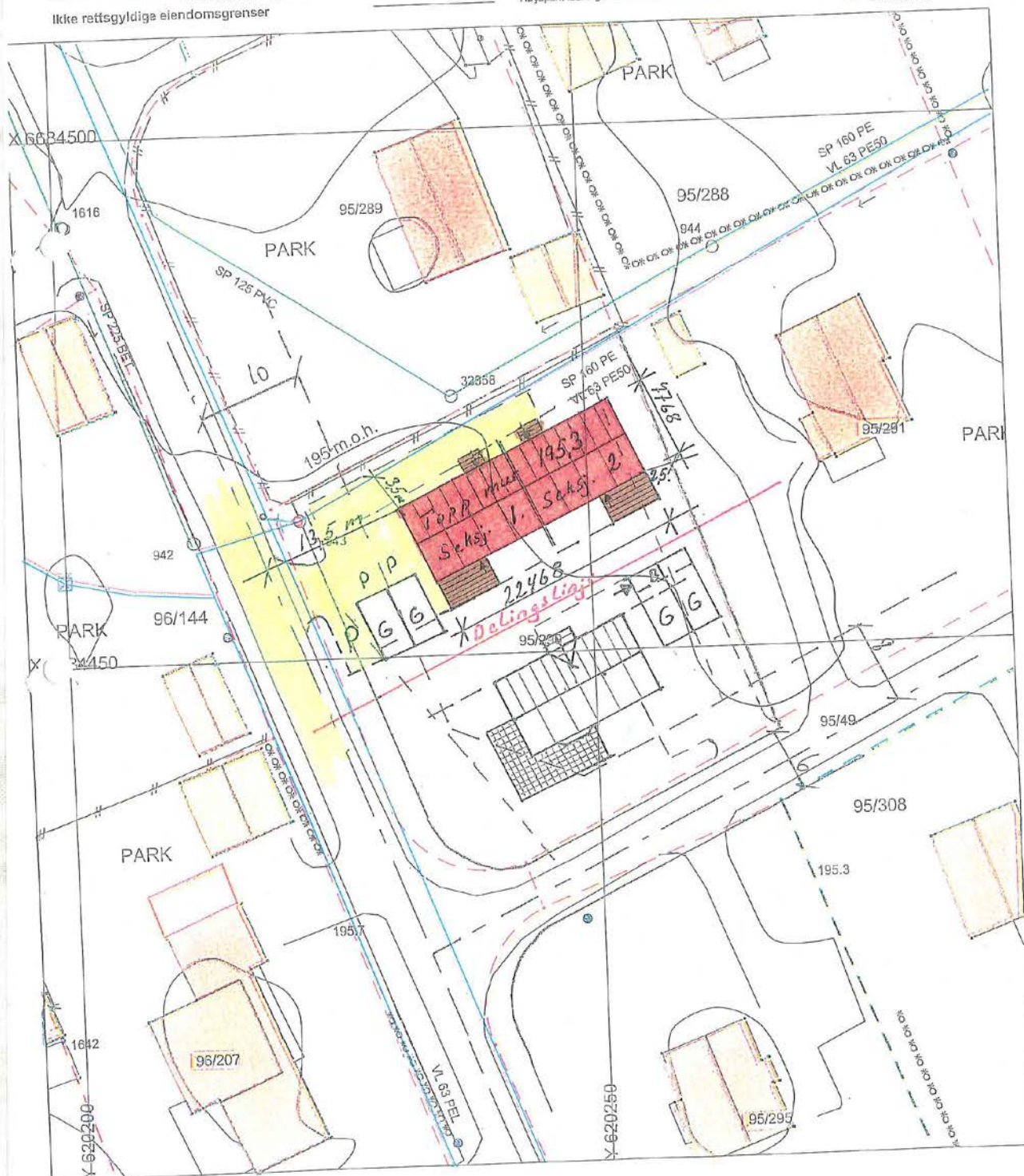
VL
SP
CW
//

Vannledning
Spillvann
Overvann
Gjerde
Høyspent ledning

Planovervis regulering
Byggegrænse
Sentralinje reg.veg
Forminns avgr.

Forminns
Høyspent mast
Septiktank
Lysstolpe
Kum
Ubestemt tre

Ikke rettsgyldige eiendomsgrænser





Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 15.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	290	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Kroken 49A, 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	817 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	

Delareal 817 m²
BestemmelseOmrådenavn Grønn grense
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	303532400
Navn	Områdereguleringsplan for Råholt sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/5153/4%20Reguleringsbestemmelser_iht%20ks.pdf
Delarealer	Delareal 732 m ²
	Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn f_BK2
	Delareal 817 m ²
	Bestemmelsesområde krav om fordeling av arealverdier og kostnader
	Delareal 40 m ²
	Formål Fortau
	Feltnavn o_FO12
	Delareal 46 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn o_AVG36

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: 15.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	290	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Kroken 49A, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
09345914	571	30.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	69

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 15.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	290	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Kroken 49A, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 640,95 kr
Eiendomsskatt	4 667,00 kr
Renovasjon	4 603,00 kr
Vann	3 609,24 kr
Sum	17 520,19 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 823,00 kr	1/1	0 %	1 823,00 kr	455,75 kr
Avfallsbeholder 140 L.	1 STK.	3 701,00 kr	1/1	0 %	3 701,00 kr	925,25 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	749,75 kr
Avløp etter måler	69 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	3 243,00 kr	3 243,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	70 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	3 290,00 kr	822,50 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr	-34 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	-1 598,00 kr	-1 598,00 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	528,25 kr
Vannmålerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	80,00 kr
Vann etter måler	69 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	2 346,00 kr	2 346,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd vanngelyr	70 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	2 380,00 kr	595,00 kr
Innbetalt forskudd vanngelyr	-34 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	-1 156,00 kr	-1 156,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	1584500 prom	2,00 kr	1/1	0 %	3 169,00 kr	833,50 kr
				Sum	22 630,00 kr	7 825,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gelyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Nabolagsprofil

Kroken 49A

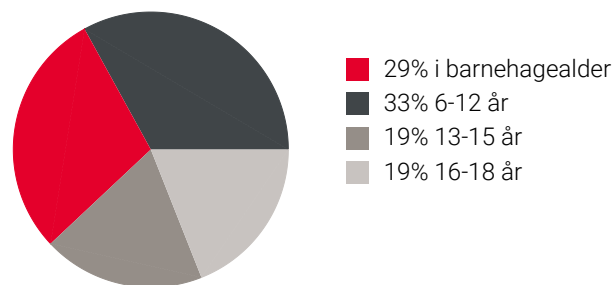
Offentlig transport

🚗 Råholt senter parkering Linje 432, 433	4 min 🚶 0.3 km
🚆 Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	14 min 🚶 1.3 km
✈ Oslo Gardermoen	17 min 🚗

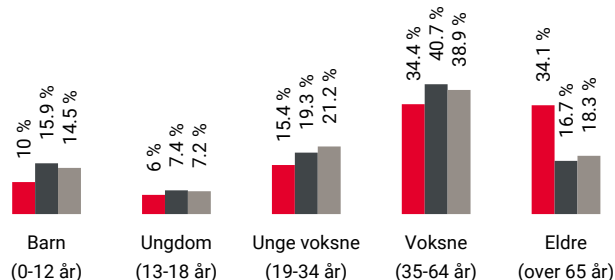
Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	9 min 🚶 0.9 km
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	17 min 🚗 11.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	18 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Haugen	301	177
Kommune: Eidsvoll	26 716	11 437
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

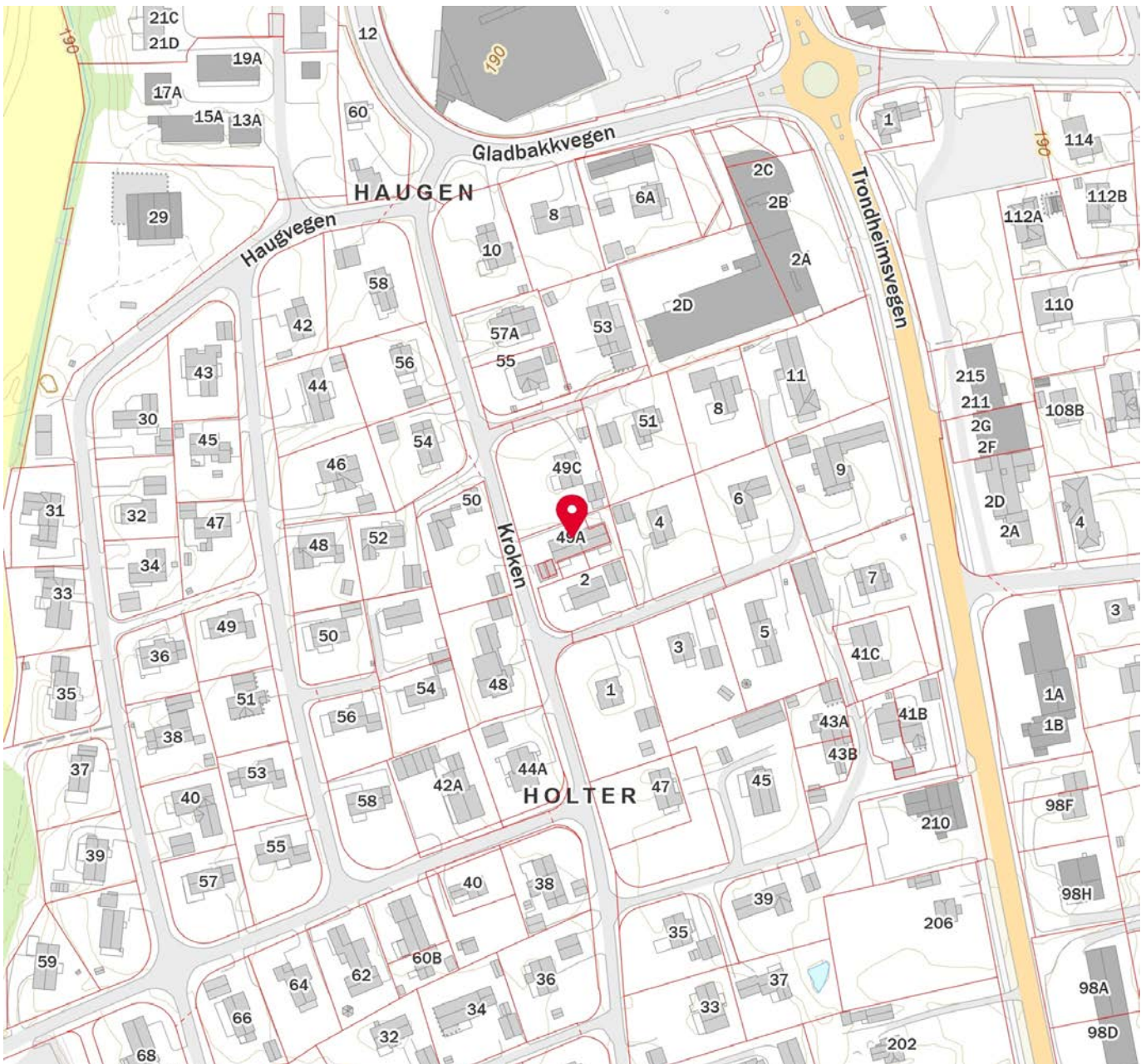
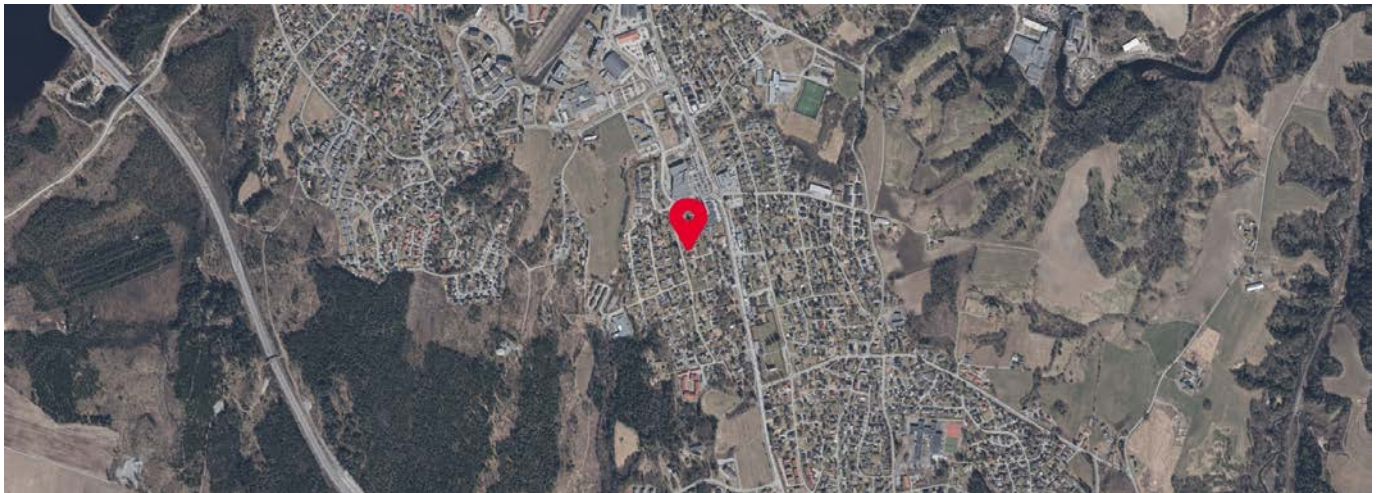
Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	9 min 🚶 0.8 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	12 min 🚶 1.1 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	21 min 🚶 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Råholt	4 min 🚶
Kiwi Råholt PostNord	5 min 🚶 0.5 km

Sport

⚽ Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane Ballspill	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Råholthallen Aktivitetshall	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Fitnesspoint Råholt	3 min 🚶
🏊 MOVA Eidsvoll	4 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Kroken 49A
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