



aktiv.

Råholtgutua 8C, 2070 RÅHOLT

**Velholdt enebolig med garasje-
solrik terrasse og 3 soverom
sentralt på Råholt!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stian Lie

Mobil 413 95 630

E-post stian.lie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Camilla Damgård

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 87/107 kvm
Tomtstr.: 411.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 578
Oppdragsnr.: 1206260030

Velholdt enebolig med garasje- solrik terrasse og 3 soverom sentralt på Råholt!

Velkommen til Råholtgutua 8C, en enebolig beliggende i det familievennlige området Råholtjordet/Fuglerud i Eidsvoll kommune. Området er kjent for sin nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, samt gode turmuligheter og offentlig transport med kort avstand til tog og buss. Her bor du i et rolig og trygt nabolag med gode fasiliteter for både unge og eldre.

Boligen, oppført i 1991, har et bruksareal på 87 m² i første etasje og inkluderer entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad og vaskerom (godkjent som bod). Uteplassen består av en terrasse på 19 m², som krever oppgradering. Eiendommen har en garasje med 20 m² bruksareal. Dette er en bolig med potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg – her får du gode muligheter til å modernisere og tilpasse etter egne ønsker og behov.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	73
Energiattest	76
Nabolagsprofil	122
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 107 kvm

TBA: 19 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Vindfang, entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom (godkjent som bod) og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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.

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

Dersom det ikke er fremlagt 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.

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

Garasje

Det er kun målt delen av garasje, som ifølge hjemmelshaver tilhører denne boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

411.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Gruslagt adkomstområdet. Uteområde med grøntarealer av plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et familievennlig område på Råholtjordet/Fuglerud, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget har en opplevd trykthetsscore på 85/100 og er kjent for lite støynivå og nærhet til skog og mark.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer innen kort avstand, inkludert linje 430, 432 og 433 som ligger 0,4 km unna. Eidsvoll Verk stasjon, med togforbindelser via linje RE11 og R12, ligger 1,3 km unna og kan nås på 16 minutter. Oslo Gardermoen er kun 18 minutter unna med bil.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Bønsmoen skole (1-7 kl.) ligger 0,7 km unna, mens Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) er 1 km unna. Det finnes også flere barnehager i nærheten, inkludert Bønsmoen barnehage som ligger 0,7 km unna og Råholtbråtan barnehage 2,1 km unna.

Dagligvarebutikker som Kiwi Råholt og Coop Extra Råholt er lett tilgjengelige, henholdsvis 4 og 6 minutter unna. AMFI Eidsvoll, med butikker og tjenester, ligger 6 minutter unna.

For sportslige aktiviteter er Eidsvoll stadion kun 3 minutter unna, og Fitnesspoint Råholt ligger 6 minutter unna. Området har også en aktivitetshall med fotball og sandhåndball, som ligger 0,6 km unna.

Råholtjordet/Fuglerud er et attraktivt område med gode fasiliteter og kort avstand til både natur og byliv.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1991. Ytterveggene over grunnmuren er konstruert i tre, med utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel. Det er observert at det mangler luftespalte og musebånd i underkant av kledningen, og overgangen mellom grunnmur og fasade er ikke tilstrekkelig tett.

Takkonstruksjonen er et saltak utført i tre, tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, hvorav flere er ubehandlet innvendig. Hovedytterdøren er i teak, mens balkongdøren er en malt tredør fra byggeåret.

Terrassen, som er plassert rundt deler av boligen, er oppført i en lukket trekonstruksjon som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmuren er kledd med grunnmursplater. Fundamentene ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Drenering og fuktsikring er i hovedsak skjult under bakkenivå, og det er ikke påvist klare tegn til etablert fuktsikring. Takvann ledes ned i grunnen via avløpsrør, men det er ukjent hvor vannet føres videre.

Etasjeskillet mot grunn er ikke vurdert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Det er avvik:

TG2 vurderes da det mangler snøfanger på takflater som kan sikre mot nedfall av snø

og is. Det registreres også mose på takteking. Begroingen er forenlig med slitasje over tid, og store deler av forventet levetid for takteking vurderes å være passert.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er avvik:

TG2 vurderes da det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning. Det registreres stedvis at kledning er ført for nær omkringliggende terreng. Det er ikke tilstrekkelig klaring mellom terreng/terrasse og kledning, hvor anbefalt avstand normalt er minimum 10 cm med dryppkant. Overgang mellom grunnmur og fasade fremstår ikke tilstrekkelig tett.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Det er avvik:

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på takkonstruksjon/loft er en eldre konstruksjon og at det jevnlig bør foretas inspeksjon av kaldtloft da dette er en utsatt konstruksjon for nedbør og fukt. Det registreres fuktskjolder rundt gjennomføringer yttertak. Luftepapp nedre del av tak har bøyd seg slik at det begrenser luftingen generelt til kaldtloft. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Kjøkken - 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Manglende tettesjikt i kombinasjon med plassering av bereder kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje. Tilkobling med stikk kontakt kan øke risiko for brann.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er avvik:

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Våtrom - 1.Etasje > Vaskerom (godkjent som bod) > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Kjøkken - 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er registrert avvik med avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Overflater

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Viser til vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Nei, jeg kjenner ikke til noen skader.

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

BRA-i 87 kvm: Vindfang, entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom (godkjent som bod) og 3 soverom

TBA 19 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 20 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er registrert fuktsveller på benkeplaten. Ventilatoren over komfyr fungerer ikke tilfredsstillende, hvor den høyeste av tre hastigheter ikke fungerer. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Baderommet i 1. etasje har baderomsplater på veggene. Det er sprekk i overgangen mellom silikon og flisfug på vegg/gulv, samt sprukne fliser på gulvet. Gulvet beveger seg. Det er et vindu av tre i dusjsonen. Baderomsplater og innredning er fra 2017, montert ved egeninnsats.

Vaskerom (godkjent som bod)

Rommet benyttes som vaskerom, men er godkjent som bod. Det er malt betonggulv, trepanel på vegger og takessplater i himling. Det er stedvis sprekker i det malte betonggulvet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, malt betong og belegg.

Vegger: Brystningspanel med trepanel og strie, pussede flater, malt strie, trepanel og avrevet strie.

Himling: Takess plater og trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør er fra byggeår. Det er irr og korrosjon stedvis på kobberrør.

Stoppekranen er plassert i vaskerommet og stenger ikke vannet 100%. Det er registrert svakt trykk i oppvaskkum på kjøkken og servant på bad.

- Avløpsrør: Innvendig er det synlige avløpsrør i hovedsak av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer, med avtrekk fra komfyr, bad og vaskerom.
- Varmtvannstank: CTC varmtvannsbereder på 194 liter fra 2015 er plassert på vaskerommet. Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Hjemmelshaver opplyser at det ble foretatt maling av fasader og en side av garasje i 2020.

2017:

- Baderomsplater fra 2017, utført med egeninnsats.
- Innredning fra 2017, utført med egeninnsats.
- Montering av ny stikkontakt.
- Montering og levering av ny taklampe.
- Rehabilitering av sikringssskap. 7 stk. Kombiautomater.
- Nye Overspenningspatroner i overspenningsvern.

2005:

- Hjemmelshaver opplyser at det er etablert peis med innsats til eksisterende skorstein år 2005, dette er meldepliktig til kommunen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene.

Parkering

På egen tomt, samt garasje.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring som hovedoppvarmingskilder. Boligen benytter panelovner og elektrisk gulvvarme. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)
118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 597 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Summen som er oppgitt for kommunale avgifter og eiendomsskatt er det fakturerte beløpet for 2025. Eiendomsskatten er inkludert i det totale beløpet for kommunale avgifter.

For 2026 er det oppgitt prognoserte kostnader, også inkludert eiendomsskatt. Merk at faktiske kostnader kan variere noe fra prognosen.

Prognose kommunale avgifter for 2026 inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 1887,00
Avfallsbeholder 140 l.: kr 3831,00
Grunngebyr avløp: kr 2400,00
Avløp etter måler 25% mva: kr 23,50
Avløp etter måler 15% mva: kr 21,62
Forskudd avløpsgebyr: kr 38,00
Grunngebyr vann: kr 1652,00
Vannmålerleie 3/4": kr 304,00
Vann etter måler 25% mva: kr 17,00
Vann etter måler 15% mva: kr 15,64
Forskudd vanngebyr: kr 26,00
Feiegebyr: kr 318,00
Tilsynsgebyr: kr 318,00
Eiendomsskatt - bolig: kr 3043,00

Totalt: kr 13272,68

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

Eiendomsskatt

Kr 3 358 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3 358 for 2025. 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 primærbolig

Kr 752 052 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 008 209 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 578 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/95/578:

19.12.1991 - Dokumentnr: 9498 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannrett, stolpefeste m.v.

Det er tinglyst en tomtebeskrivelse som inneholder bestemmelser for bruk og utvikling av eiendommen og nærliggende tomter.

Denne regulerer blant annet:

- Rett for offentlige etater til å legge og vedlikeholde kabler og ledninger på eiendommen.

- Regler for bruk av fellesområder, veier og tekniske anlegg.

- Bestemmelser om vedlikehold av veier og felles infrastruktur.

Bestemmelsene er typiske for etablerte boligfelt og bidrar til en ryddig struktur og fordeling av ansvar i området.

11.07.2005 - Dokumentnr: 110981 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om garasje

Gjelder denne registerenheten med flere

Det foreligger en avtale mellom naboeiendommer om at garasjer kan oppføres inntil hverandre i tomtegrensen. Det er samtidig krav om at garasjene skal ha en utforming og farge som gjør at de fremstår helhetlige. Dette er en praktisk avtale som sikrer god utnyttelse av tomtene og et enhetlig uttrykk.

14.12.1990 - Dokumentnr: 11498 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:580

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

Det er tinglyst rettigheter som gir flere eiendommer adgang til å føre frem og vedlikeholde vann-, avløps- og strøm-/telekabler over eiendommen.

Videre er det etablert rett til å benytte eksisterende vei frem til Råholtgutua, hvor eiendommene som benytter veien også deler ansvar for vedlikehold.

Dette er standard rettigheter i boligområder og sikrer nødvendig infrastruktur og adkomst.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.02.1990. At ferdigattest foreligger er likevel ingen

garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Terrassen på fremsiden av boligen foreligger ikke på plantegninger.

Dette er ikke ett avvik og søknadspliktig dersom den ligger lavere enn 50 cm over bakken.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Opprinnelig bod er innredet til vaskerom. Denne endringen er ikke omsøkt og godkjent av Eidsvoll kommune.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.02.1990.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

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

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

Eierne av gnr. 95, bnr. 576, 577, 578, 579, 580, 19 forpliktes til å delta i felles vedlikehold av veien.

Det foreligger ikke veilag eller sameie for å opprettholde vedlikeholde og brøyting av felles vei. Eier informerer at hun har betalt kr 2 000 årlig for brøyting.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel for 2021-2031, ikrafttredelse 13.04.2021. 412 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H410_1, som er et konsesjonsområde for fjernvarme med krav vedrørende infrastruktur.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- 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 545,-. 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.

Ansvarlig megler

Kine Johansen Ruud
Daglig leder/Eiendomsmegler
kine.j.ruud@aktiv.no
Tlf: 988 29 188

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.05.2026

























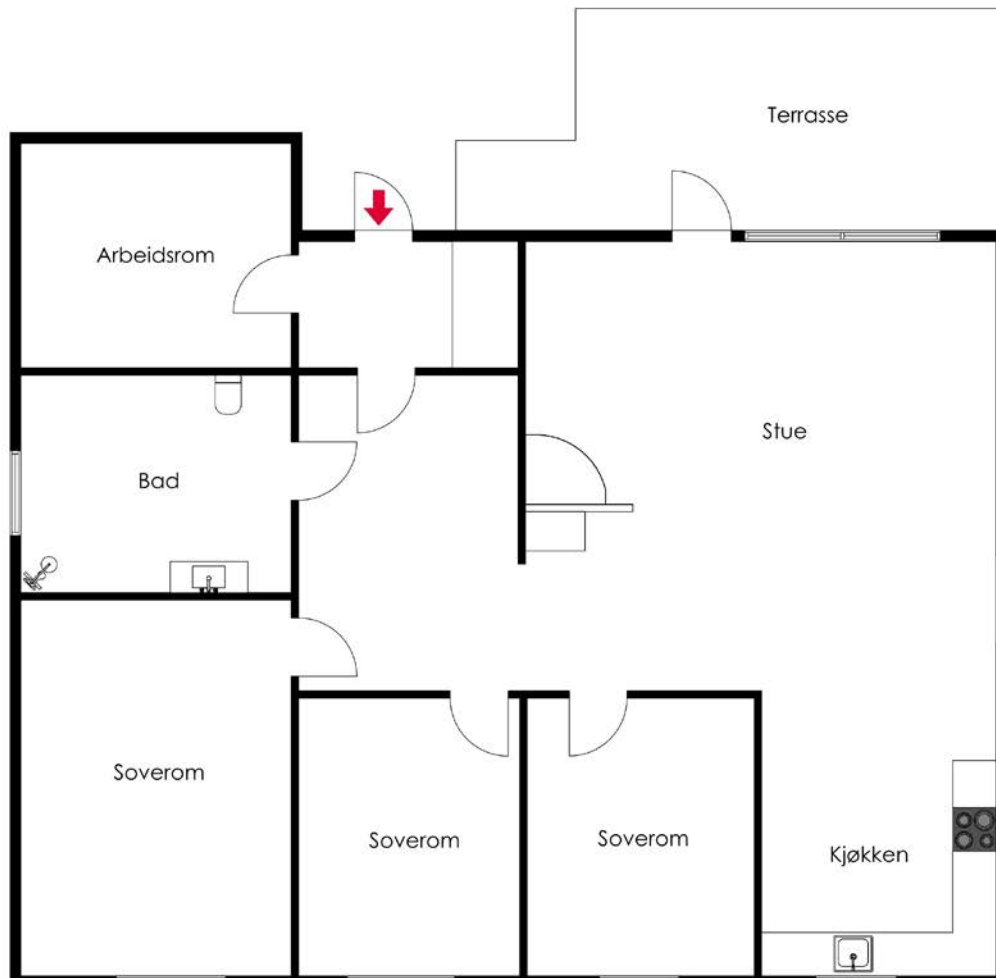

























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Råholtgutua 8C , 2070 RÅHOLT

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 95, bnr. 578

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22078-1011

Referansenummer: Z15968

Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



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

Vestrum taksering AS

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum

thomas@vestrumtaksering.no

922 99 739



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre boliger vil naturlig ha avvik sett opp mot dagens forskriftskrav. Denne rapporten baserer seg på tilstandsgrader iht. gjeldende standard, med nødvendige faglige og skjønnsmessige vurderinger.

Det registreres alder, bruksslitasje og værpåvirkning av bygningsdeler.

Boligen er oppført i 1991 og en rekke bygningsdeler har passert store deler av, eller hele, sin

forventede tekniske levetid. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der

behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med

bygningsskroppens helhetlige tilstand. Det er avdekket avvik som krever strakstiltak.

Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og

byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike krav, på bakgrunn av

boligens alder må det derfor påregnes avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Tilstandsgrader er satt i henhold til datidens standard, og bruken av boliger har endret seg

betydelig siden oppføringstidspunktet – særlig når det gjelder krav til isolasjon, fukthåndtering, ventilasjon og økt

strømforsbruk. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede arealer stiller i dag større krav til god

ventilasjon og jevnlig utlufting for å forebygge skader.

For øvrig vises det til de detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik de fremkommer i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert

fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra

stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke

dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket

kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG2 vurderes da Det savnes snøfanger på tak som sikrer nedfall som kan

føre til skade. Det registreres mose på taktekkning. Slitasje over tid kan

forklare begroingen av mose, og forholdet har

karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning. Store deler av forventet levetid for taktekkning vurderes å være passert.

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i

trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha

mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.

Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Kledningen er forenlig med alder og værslitasje. Det er utført

stikktakning i trevirke etter

stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen,

men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.

Overgang mellom grunnmur og fasade vurderes ikke tilstrekkelig tettet.

Hjemmelshaver opplyser at det ble foretatt maling av fasader og en side av garasje i 2020.

TG2 vurderes da det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning. Det registreres stedvis at kledning er ført for nær

omkringliggende terreng. Det er ikke tilstrekkelig klaring mellom terreng/terrasse og kledning, hvor anbefalt avstand normalt er

minimum 10 cm med dryppkant. Overgang mellom grunnmur og fasade fremstår ikke tilstrekkelig tett.

Saltak utført i trekonstruksjoner.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og visuelt inspisert fra gangbar sone på kaldtloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger,

eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det registreres spor etter mus på kaldtloft, skjulte forhold kan ikke utelukkes.

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på takkonstruksjon/loft er en eldre konstruksjon og at det

jevnlige bør foretas inspeksjon av kaldtloft da dette er en utsatt konstruksjon for nedbør og fukt.

Det registreres fuktskjolder rundt gjennomføringer yttertak.

Luftepapp nedre del av tak har bøydd seg slik at det begrenser luftingen generelt til kaldtloft. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Flere av vinduene innvendig er ubehandlet.

Beskrivelse av eiendommen

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringsdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

TG2 vurderes da vinduer straks har passert sin forventede levetid på 40år. Det bemerkes avflassing av overflater særlig utvendig på vinduer og belistning. Forholdet har karakter som tilsier at utskiftning av vinduer bør foretas i nær fremtid.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre fra byggeår

Dører har passert sin forventede levetid.

TG3 vurderes da terrassedør er råteskadet, beslag har løsnet og sitter ikke i sin posisjon og må utskiftes. Overgang vekkstruksjon og terrassedør vurderes ikke tilfredsstillende mot nedbør, skjulte skader kan ikke utelukkes. Dører bør utskiftes i nær fremtid.

Terrasse på 19m².

Terrasse rundt deler av boligen er målt til 19 m² og er oppført i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Basert på visuell inspisering bør terrassens helhet utskiftes med nye materialer.

TG3 vurderes grunnet terrasse har steddvis råteskader og betydelig slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, malt betong og belegg.

Vegger: Brystningspanel med trepanel og strie. Pussede flater, malt strie, trepanel, avrevet strie.

Tak/himling: Takess plater og trepanel.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun beskrevet type overflate. Det er ikke foretatt undersøkelser og tilstandsvurdering eller satt tilstandsgrad på disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Vurderingen er begrenset til kun registrering av overflatetyper. For ytterligere vurdering og tilstand må interessenter selv engasjere fagkyndig. Etasjeskille/gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelser er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet/gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillet/gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskillet/gulv på grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

TG3 vurderes da våtrommet er av eldre dato og har passert sin forventede levetid (ca. 20 år). Våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk med løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav til tettesjikt og fuktsikring.

Fra observasjon registreres: Sprekk i overgang silikon og flisfug vegg/gulv. Sprekte fliser på gulv. Det er vindu av tre i våtsone dusjhjørne. Gulvet beveger seg ved å legge vekt på gulvet midt på baderommet.

Hjemmelshaver opplyser:

- Baderomsplater fra 2017, utført med egeninnsats.

- Innredning fra 2017, utført med egeninnsats.

Det er foretatt hulltaking med tørre verdier registrert på befaringsdagen.

Vaskerom (godkjent som bod)

Det gjøres oppmerksom på at dette rommet som benyttes som vaskerom, kun er godkjent som bod i kommunen.

Malt betonggulv, trepanel på vegger med takessplater i himling. Bemerkes stedvis sprekker av tilgjengelige visuelle overflater av malt betonggulv.

TG3 vurderes da våtrommet er av eldre dato og har passert sin forventede levetid (ca. 20 år). Våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk med løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav til tettesjikt og fuktsikring. Det er ingen form for tettesjikt/membran på våtrom.

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til å måle direkte i fotlist fra vaskerom. Det er ikke påvist høy fuktighet i nærheten av vanninstallasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er utført fuktøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det er ikke påvist knirk i gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at det forekommer ved

Beskrivelse av eiendommen

andre årstider og under andre forhold.

Det er ingen lekkasjesikring av vanninstallasjoner eller komfyrvakt ved avtrekk. Dette er heller ikke et krav (før tek 10) men anbefales likevel ettermontert.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige fuktsveller på benkeplate. Kjøkkeninnredning forøvrig med alder og bruksslitasje.

Ytterlige skader som følge av forholdene kan ikke utelukkes. TG3 vurderes da ventilatoren ikke fungerer tilfredsstillende, og ventilasjonsløsningen vurderes å ha vesentlig redusert funksjon

Det er forsøkt med funksjonstesting med ark. Tre hastigheter der den høyeste hastigheten ikke fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Stoppekran er lokalisert og plassert i vaskerom.

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

Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann rør. Registreres svakt trykk i oppvaskkum kjøkken og servant bad.

TG2 vurderes da vannrør fra byggeår som vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Stoppekran på vaskerom er funksjonstestet og stenger ikke vannet 100% ved funksjonstesting. Bemerkes irr og korrosjon stedvis av kobberrør, forholdene vurderes forenlig med alder.

Det gjøres oppmerksom på at utvendige og skjulte avløpsrør ikke er kontrollert.

Innvendig er det synlige avløpsrør i hovedsak av plast.

Det er ikke avdekket avvik ved funksjonstesting av servant og oppvaskkum. Med svakt trykk vurderes ikke funksjonstesting tilstrekkelig. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid. Boligen er tilkoblet naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer.

Avtrekk fra over komfyr, bad og vaskerom. Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Dagens krav til ventilasjonsløsning er balansert ventilasjon.

TG2 vurderes da ventilasjonsanlegget fremstår med flere forhold

som gir redusert funksjon. Ventilator på kjøkken vurderes å ha passert sin forventede levetid, og loftmotor må påregnes skiftet. Ventilasjon baseres i hovedsak på ventiler i vinduer, og det registreres manglende tilfredsstillende tilluft til bad og vaskerom. Det registreres også ventilasjonsrør i kald sone uten tilstrekkelig dampspærre og utette tilkoblinger/overganger. CTC varmtvannsbereder på 194L produsert i 2015.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

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

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

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom er tilkoblet vanlig stikk kontakt. Bereder er plassert med avløp i nærheten av sluk. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tettesjikt/membran på dette gulvet.

Sikringsskap plassert på vegg vaskerom med automatsikringer og 11 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, dette var ikke et krav fra byggeår. Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2017 for tilleggsarbeider med beskrivelse:
- Montering av ny stikkontakt.
- Montering og levering av ny taklampe.
- Rehabilitering av sikringskap. 7 stk. Kombiautomater.
- Nye Overspenningspatroner i overspenningsvern.

Det er fremlagt dokumentasjon med tilsyn fra Elvia: Avsluttet tilsynssak Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 02.12.2025 i

Beskrivelse av eiendommen

Råholtgutua 8C, 2070 RÅHOLT.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Camilla Damgård.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om grunnforholdene på eiendommen, og byggegrunnens beskaffenhet har ikke vært mulig å verifisere ved visuell befaring. Forholdet er derfor ikke vurdert og er satt til TGIU. Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn kan først avklares gjennom nærmere undersøkelser utført av fagkyndig. Fuktsikring og drenering er i hovedsak skjult under bakkenivå og derfor kun i begrenset grad tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

For boliger fra aktuell byggeperiode var det ikke vanlig med tilsvarende fuktsikring og dreneringsløsninger som etter dagens byggeskikk. Basert på tilgjengelige observasjoner er det ikke påvist klare tegn til etablert fuktsikring eller drenering rundt boligen.

Det registreres avløpsrør tilknyttet nedløp fra takvann som føres ned i grunnen. Det er ukjent hvor vannet videre ledes, og det er ikke verifisert om dette er tilkoblet tilfredsstillende avløpssystem eller kum.

TG2 vurderes da drenering og fuktsikring ikke er verifiserbar, og det er usikkerhet knyttet til om tilfredsstillende løsning er etablert. Håndtering av takvann er ikke dokumentert. Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av kledd grunnmur i henhold til forskrift.

Grunnmur er kledd med grunnmursplater. Det registreres spalteåpning i utvendige hjørner. For øvrig er det ikke avdekket avvik av betydning på tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Skjulte løsninger kan ikke verifiseres.

TG2 vurderes da grunnmur er kledd og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon, samt at det registreres åpninger i utvendige hjørner. Boligen er plassert i skrånende terreng. Det registreres noe fall inn mot bygningskroppen fra sør, og fall fra bygningskroppen fra nord.

Terrengforholdene rundt boligen vurderes samlet sett ikke å gi tilstrekkelig avrenning bort fra konstruksjonen.

TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og

ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre. Det registreres mangler/skader på håndsløkkeutstyr i forhold til gjeldende krav til brannforebygging.

NGU viser til at boligen ligger i et område der det noen ganger kan finnes marin leire, der det finnes marin leire kan det også være kvikkleire. For mer informasjon se internett sidene til NGU.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt ferdigattest datert 17.12.91 for nybygg med byggets art: bolig.

Det er fremlagt plantegninger for bolig som viser at godkjent bod, benyttes idag som vaskerom. Bruksendring er et søknadspliktig tiltak og ikke byggesøkt.

Risiko:

Manglende godkjenning kan medføre at rommet ikke oppfyller gjeldende krav til bruk, herunder tekniske og sikkerhetsmessige forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om søknad, godkjenning eller tilbakeføring.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere mot kommunen for å avklare lovlighet og eventuelle krav til godkjenning.

Garasje

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

Det er fremlagt tegninger av garasje og dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om uthusets størrelse innvilges - melding om oppføring av garasje datert 01.09.2005. Det er fremlagt erklæring om at det er inngått en avtale mellom hjemmelshavere på to naboieendommer, som bestemmer at de skal føre opp tiltak inntil hverandre på tomtegrensen. Erklæringen forplikter til at garasjen vil ha en utforming og farge som gjør at de utseende messig passer sammen. Det står ingenting om fordeling av vedlikehold.

Risiko:

Det foreligger ikke opplysninger i erklæringen om fordeling av ansvar for vedlikehold, reparasjoner eller eventuelle fremtidige tiltak knyttet til garasjene.

Konsekvens:

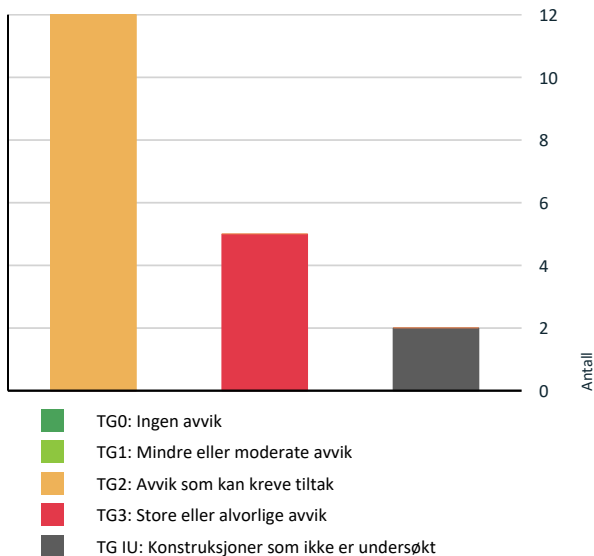
Manglende regulering av vedlikeholdsansvar kan medføre uklarheter eller uenighet mellom partene ved behov for vedlikehold, utbedringer eller endringer.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at interessenter gjennomgår foreliggende avtale og ved behov innhenter juridisk bistand for å avklare ansvar og rettigheter knyttet til vedlikehold og bruk av garasjene.

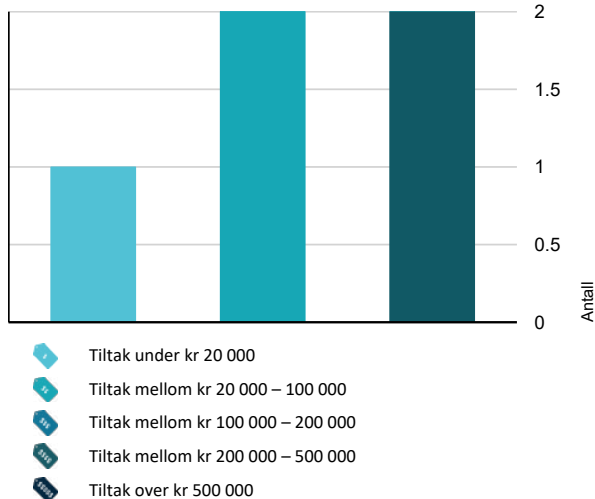
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringdagen, og er gjennomført i tråd med undersøkelsesnivået angitt i forskrift til avhendingslova. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt.

Den innvendige gjennomgangen omfatter i hovedsak registrering av type overflater på gulv, vegger og tak/himling, med mindre annet er særskilt beskrevet. Det er ikke foretatt målinger av retningsavvik på gulv, vegger eller himlinger. Vurdering av knirk i gulv eller andre forhold som krever inngrep eller utvidet testing inngår ikke i vurderingen.

Mengde og tilstedeværelse av isolasjon i yttervegger og yttertak kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep, og er derfor ikke kontrollert. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle avvik i disse kan ikke avdekkes og derfor ikke utelukkes.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, varmekilder, tekniske anlegg eller hvitevarer.

Det foreligger begrenset førstehåndsinformasjon om boligen. Boligen har ifølge hjemmelshaver stått tom i en periode på ca. 2–3 år. Forhold som først avdekkes ved bruk over tid kan derfor ikke utelukkes.

Rapporten må ikke anses som en fullstendig bygningsteknisk gjennomgang. Interessenter anbefales å foreta egne undersøkelser, eventuelt ved bruk av fagkyndig, dersom det er behov for ytterligere vurderinger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom (godkjent som bod) > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1991

Standard

Boligen er oppført i 1991, og bygningsdelene er i hovedsak vurdert opp mot datidens byggeskikk og standard. Bruksmønster og tekniske krav til boliger har endret seg betydelig siden oppføringstidspunktet, særlig når det gjelder isolasjon, fukthåndtering, ventilasjon og økt strømforbruk. Økt bruk av våtrom og andre fuktbelastede rom stiller i dag større krav til ventilasjon og kontrollert luftutskiftning enn det som var vanlig på byggetidspunktet. Avvik fra dagens forskriftskrav må derfor forventes, og er normalt for boliger av denne alderen.

Vedlikehold

Det er registrert alder, bruksslitasje og værpåvirkning på flere bygningsdeler. Opptil flere konstruksjoner og installasjoner har passert deler av, eller hele, sin forventede tekniske levetid. Behov for vedlikehold, utbedringer og utskiftninger av bygningsdeler bør vurderes i sammenheng med bygningens helhetlige tilstand. Dette innebærer at boligen må anses som et prosjekt, der behovet for utskiftninger og oppgraderinger av bygningsdeler må vurderes i sammenheng med bygningens helhetlige tilstand. Det vises for øvrig til rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG2 vurderes da Det savnes snøfanger på tak som sikrer nedfall som kan føre til skade. Det registreres mose på takteking. Slitasje over tid kan forklare begroingen av mose, og forholdet har karakter som tilsier redusert avrenning og økt fuktpåvirkning. Store deler av forventet levetid for takteking vurderes å være passert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

TG2 vurderes da det mangler snøfanger på takflater som kan sikre mot nedfall av snø og is. Det registreres også mose på takteking. Begroingen er forenlig med slitasje over tid, og store deler av forventet levetid for takteking vurderes å være passert.

Risiko:

Manglende snøfanger kan medføre ukontrollert nedfall av snø og is. Mose på tak kan redusere avrenning, bidra til økt fuktbelastning på takteking og kan skape frostspreng på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt risiko for personskade samt skade på takteking og underliggende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å montere snøfanger og fjerne mose fra takteking. Videre bør tilstanden på takteking følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggskonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.
På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold.
Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Utvendige flater av overflatebehandlet liggende trepanel. Det savnes luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.
Kledningen er forenlig med alder og værslitasje. Det er utført stikktakning i trevirke etter stikkprøveprinsippet på kjente utsatte steder, det ble ikke avdekket råteskader på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at dette kan forekomme stedvis grunnet alder.
Overgang mellom grunnmur og fasade vurderes ikke tilstrekkelig tett.

Hjemmelshaver opplyser at det ble foretatt maling av fasader og en side av garasje i 2020.

TG2 vurderes da det savnes lufting og musebånd i underkant av kledning. Det registreres stedvis at kledning er ført for nær omkringliggende terreng. Det er ikke tilstrekkelig klaring mellom terreng/terrasse og kledning, hvor anbefalt avstand normalt er minimum 10 cm med dryppkant. Overgang mellom grunnmur og fasade fremstår ikke tilstrekkelig tett.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Manglende lufting, lav klaring til terreng og utilstrekkelig tetting kan medføre økt fuktbelastning og risiko for oppfukning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert levetid på kledning og økt risiko for råte- og fuktskader.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere musebånd. Videre bør det sikres tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning, samt forbedre tetting i overgangen mellom grunnmur og fasade. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.



Oppunder utvendig kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Saltak utført i trekonstruksjoner.
Visuelt undersøkt fra bakkeplan og visuelt inspisert fra gangbar sone på kaldtloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Det registreres spor etter mus på kaldtloft, skjulte forhold kan ikke utelukkes.

TG2 vurderes for å gjøre oppmerksom på takkonstruksjon/loft er en eldre konstruksjon og at det jevnlig bør foretas inspeksjon av kaldtloft da dette er en utsatt konstruksjon for nedbør og fukt.

Det registreres fuktskjolder rundt gjennomføringer yttertak. Luftepapp nedre del av tak har bøyd seg slik at det begrenser luftingen generelt til kaldtloft. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Risiko:

Gjennomføringer i yttertak er utsatte punkter for lekkasjer. Redusert lufting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for kondens i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

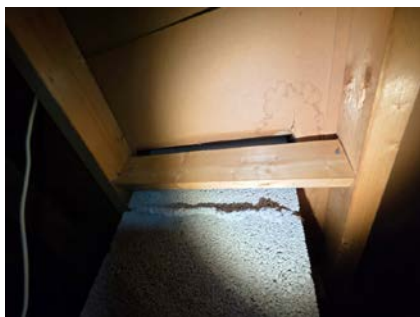
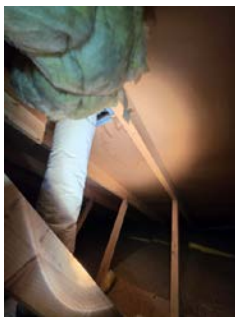
Konsekvens:

Forholdene kan medføre utvikling av fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktskjolder og vurdere lufting av kaldtloft. Eventuelle tiltak bør utføres av fagkyndig.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Flere av vinduene innvendig er ubehandlet.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Enkelte av vinduene kan med fordel justeres og smøres som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke registrert punkterte glass av vinduer på befaringdagen, punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og kan derfor ikke utelukkes.

TG2 vurderes da vinduer straks har passert sin forventede levetid på 40år. Det bemerkes avflassing av overflater særlig utvendig på vinduer og belistning. Forholdet har karakter som tilsier at utskiftning av vinduer bør foretas i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Risiko:

Slitte overflater og høy alder kan medføre redusert tetthet og økt fuktpåvirkning på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til videre nedbrytning og redusert funksjon over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å planlegge utskiftning av vinduer i nær fremtid. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre fra byggeår.

Dører har passert sin forventede levetid.

TG3 vurderes da terrassedør er råteskadet, beslag har løsnet og sitter ikke i sin posisjon og må utskiftes. Overgang vekkonstruksjon og terrassedør vurderes ikke tilfredsstillende mot nedbør, skjulte skader kan ikke utelukkes. Dører bør utskiftes i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Risiko:

Råteskader og mangelfull tetting kan medføre videre nedbrytning og økt fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

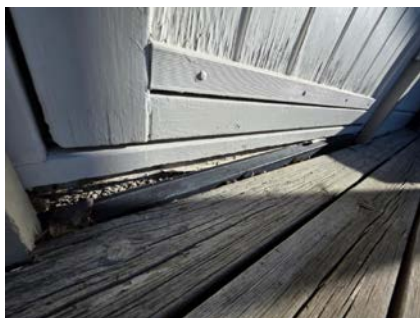
Forholdet kan føre til skade på tilstøtende bygningsdeler. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales utskiftning av terrassedør og utbedring av tilstøtende konstruksjon. Arbeid bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 19m².

Terrasse rundt deler av boligen er målt til 19 m² og er oppført i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Basert på visuell inspisering bør terrassens helhet utskiftes med nye materialer.

TG3 vurderes grunnet terrasse har steddvis råteskader og betydelig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Risiko:

Råteskader kan medføre svekkelse av bæreevne og videre nedbrytning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

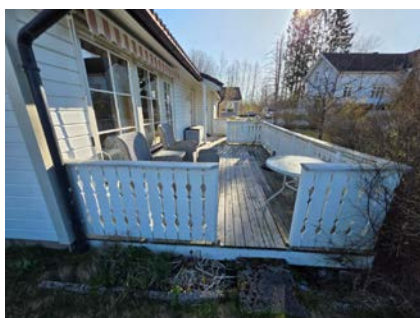
Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert sikkerhet ved bruk og behov for omfattende utbedring.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales utskiftning eller omfattende rehabilitering av terrassen. Arbeid bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, malt betong og belegg.

Vegger: Brystningspanel med trepanel og strie. Pussede flater, malt strie, trepanel, avrevet strie.

Tak/himling: Takess plater og trepanel.

Overflater på gulv, vegger og tak/himling er kun beskrevet type overflate. Det er ikke foretatt undersøkelser og tilstandsvurdering eller satt tilstandsgrad på disse bygningsdelene, da dette ikke omfattes av kravene i forskrift til avhendingslova.

Vurderingen er begrenset til kun registrering av overflatetyper.

For ytterligere vurdering og tilstand må interessenter selv engasjere fagkyndig.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv mot grunn er ikke vurdert, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Forholdet har karakter som tilsier at undersøkelsene er begrenset, og konstruksjonens oppbygning og tilstand er ikke vurdert.

Risiko:

Manglende vurdering kan føre til at eventuelle avvik eller skader ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at skjulte forhold i etasjeskillet/gulv på grunn ikke er kjent.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til etasjeskillets/gulv på grunn tilstand, med mulig betydning for kjøpers beslutningsgrunnlag.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere vurdering av etasjeskillets/gulv på grunn anbefales utført av fagkyndig engasjert av interessenter av boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

TG3 vurderes da våtrommet er av eldre dato og har passert sin forventede levetid (ca. 20 år). Våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og fuksisikring.

Fra observasjon registreres: Sprekk i overgang silikon og flisfug vegg/gulv. Sprekte fliser på gulv. Det er vindu av tre i våtsone dusjhjørne. Gulvet beveger seg ved å legge vekt på gulvet midt på baderommet.

Hjemmelshaver opplyser:

- Baderomsplater fra 2017, utført med egeninnsats.
- Innredning fra 2017, utført med egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Risiko:

Eldre våtrom har økt risiko for sviikt i membran og skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales oppgradering/rehabilitering av våtrommet. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med tørre verdier registrert på befaringdagen.



1. ETASJE > VASKEROM (GODKJENT SOM BOD)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at dette rommet som benyttes som vaskerom, kun er godkjent som bod i kommunen.

Malt betonggulv, trepanel på vegger med takessplater i himling. Bemerkes stedvis sprekker av tilgjengelige visuelle overflater av malt betonggulv.

TG3 vurderes da våtrommet er av eldre dato og har passert sin forventede levetid (ca. 20 år). Våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk med løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav til tettesjikt og fuktsikring. Det er ingen form for tettesjikt/membran på våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Eldre våtrom har økt risiko for skader uten membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales oppgradering/rehabilitering av våtrommet med tettesjikt/membran. Videre vurdering bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



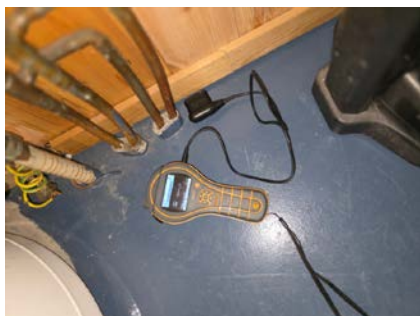
1. ETASJE > VASKEROM (GODKJENT SOM BOD)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til å måle direkte i fotlist fra vaskerom. Det er ikke påvist høy fuktighet i nærheten av vanninstallasjoner på befaringdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er utført fuktspøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner, der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det er ikke påvist knirk i gulv ved kjøkkeninnredning på befaringsdagen, men det kan ikke utelukkes at det forekommer ved andre årstider og under andre forhold.

Det er ingen lekkasjesikring av vanninstallasjoner eller komfyrvakt ved avtrekk. Dette er heller ikke et krav (før tek 10) men anbefales likevel ettermontert.

TG2 vurderes da det registreres vesentlige fuktsveller på benkeplate. Kjøkkeninnredning forøvrig med alder og bruksslitasje.

Ytterlige skader som følge av forholdene kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Fuktsveller kan indikere fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert funksjon og levetid på benkeplate og tilhørende innredning.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av benkeplate og eventuelt kjøkkeninnredning. Videre undersøkelser bør foretas ved behov.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

TG3 vurderes da ventilatoren ikke fungerer tilfredsstillende, og ventilasjonsløsningen vurderes å ha vesentlig redusert funksjon

Det er forsøkt med funksjonstesting med ark. Tre hastigheter der den høyeste hastigheten ikke fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Risiko:

Mangelfull ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og matos.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt fuktbelastning og påvirkning av inneklime.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales utskiftning eller utbedring av ventilator og ventilasjonsløsning. Arbeid bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjonen er ikke videre undersøkt.

Stoppekran er lokalisert og plassert i vaskerom.

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

Kraner og avløp i oppvaskkum og servant er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann rør. Registreres svakt trykk i oppvaskkum kjøkken og servant bad.

TG2 vurderes da vannrør fra byggeår som vurderes å ha passert store deler av sin forventede levetid. Stoppekran på vaskerom er funksjonstestet og stenger ikke vannet 100% ved funksjonstesting. Bemerkes irr og korrosjon stedvis av kobberrør, forholdene vurderes forenlig med alder.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Eldre rørinstallasjoner og mangelfull funksjon på stoppekran kan medføre økt risiko for lekkasjer og redusert kontroll ved behov for avstengning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til behov for utskifting og redusert driftssikkerhet over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales undersøkelser av stoppekran av fagkyndig. Tilstanden på røranlegget bør følges opp og vurderes nærmere av fagkyndig.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at utvendige og skjulte avløpsrør ikke er kontrollert.

Innvendig er det synlige avløpsrør i hovedsak av plast.

Det er ikke avdekket avvik ved funksjonstesting av servant og oppvaskkum. Med svakt trykk vurderes ikke funksjonstesting tilstrekkelig. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG2 vurderes da avløpsrør har passert store deler av sin forventede levetid.

Vurdering av avvik:

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

Risiko:

Eldre avløpsrør kan utvikle seg til utettheter, lekkasjer eller tilstopping.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre vann- eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes kontroll og eventuell utskifting av avløpsrør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer.

Avtrekk fra over komfyr, bad og vaskerom.

Avtrekk er funksjonstestet og vurderes ikke tilfredsstillende.

Dagens krav til ventilasjonsløsning er balansert ventilasjon.

TG2 vurderes da ventilasjonsanlegget fremstår med flere forhold som gir redusert funksjon. Ventilator på kjøkken vurderes å ha passert sin forventede levetid, og loftmotor må påregnes skiftet. Ventilasjon baseres i hovedsak på ventiler i vinduer, og det registreres manglende tilfredsstillende tilluft til bad og vaskerom. Det registreres også ventilasjonsrør i kald sone uten tilstrekkelig dampsperre og utette tilkoblinger/overganger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Risiko:

Mangelfull ventilasjon og utilstrekkelig dampsperre i kanaler kan medføre redusert luftutskiftning, kondensdannelse og økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert inneklime og økt risiko for fuktrelaterede skader over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av loftmotor og forbedring av ventilasjonsløsningen, herunder sikring av tilstrekkelig tilluft og isolering av ventilasjonskanaler i kalde soner. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.



Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktpåvirkning av konstruksjoner og brannfare.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av tettesjikt i rommet og vurdere fast tilkobling av bereder i henhold til gjeldende anbefalinger. Tiltak bør utføres av fagkyndig.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

CTC varmtvannsbereder på 194L produsert i 2015.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

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

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

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

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20år.

TG2 vurderes da bereder på vaskerom er tilkoblet vanlig stikk kontakt.

Bereder

er plassert med avløp i nærheten av sluk. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tettesjikt/membran på dette gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Manglende tettesjikt i kombinasjon med plassering av bereder kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje. Tilkobling med stikk kontakt kan øke risiko for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sikringskap plassert på vegg vaskerom med automatsikringer og 11 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, dette var ikke et krav fra byggeår. Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2017 for tilleggsarbeider med beskrivelse:

- Montering av ny stikkontakt.
- Montering og levering av ny taklampe.
- Rehabilitering av sikringskap. 7 stk. Kombiautomater.
- Nye Overspenningspatroner i overspenningsvern.

Det er fremlagt dokumentasjon med tilsyn fra Elvia: Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 02.12.2025 i Råholtgutua 8C, 2070 RÅHOLT.
Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Camilla Damgård.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider angitt beskrivelse under "beskrivelse".

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget ved et eierskifte. Ved eierskifte kan det være betydelig økt strømforbruk som krever at det elektriske anlegget oppgraderes til å tåle dagens bruk. Bruken av elektrisk anlegg idag er vesentlig høyere enn tidligere år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Fuksikring og drenering er i hovedsak skjult under bakkenivå og derfor kun i begrenset grad tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

For boliger fra aktuell byggeperiode var det ikke vanlig med tilsvarende fuksikring og dreneringsløsninger som etter dagens byggeskikk. Basert på tilgjengelige observasjoner er det ikke påvist klare tegn til etablert fuksikring eller drenering rundt boligen.

Det registreres avløpsrør tilknyttet nedløp fra takvann som føres ned i grunnen. Det er ukjent hvor vannet videre ledes, og det er ikke verifisert om dette er tilknyttet tilfredsstillende avløpssystem eller kum.

TG2 vurderes da drenering og fuksikring ikke er verifiserbar, og det er usikkerhet knyttet til om tilfredsstillende løsning er etablert. Håndtering av takvann er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risiko:

Manglende eller utilstrekkelig drenering og ukjent bortledning av takvann kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

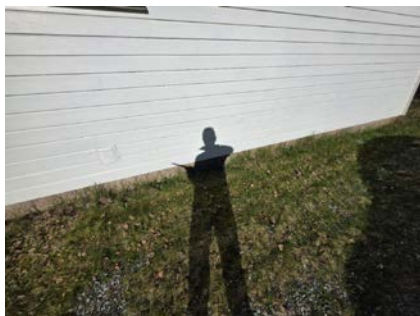
Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan føre til fuktpåvirkning av bygningsdeler under terreng og redusert levetid over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av drenering og overvannshåndtering. Eventuelle tiltak bør prosjekteres og utføres av fagkyndig.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater av kledd grunnmur i henhold til forskrift.

Grunnmur er kledd med grunnmursplater. Det registreres spalteåpning i utvendige hjørner. For øvrig er det ikke avdekket avvik av betydning på tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Skjulte løsninger kan ikke verifiseres.

TG2 vurderes da grunnmur er kledd og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon, samt at det registreres åpninger i utvendige hjørner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risiko:

Begrenset inspeksjonsmulighet kan medføre at eventuelle avvik eller fuktpåvirkning ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan innebære usikkerhet knyttet til tilstand på underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet og foreta nærmere undersøkelser.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er plassert i skrånende terreng. Det registreres noe fall inn mot bygningskroppen fra sør, og fall fra bygningskroppen fra nord.

Terrengforholdene rundt boligen vurderes samlet sett ikke å gi tilstrekkelig avrenning bort fra konstruksjonen.

TG2 vurderes da terrenget stedvis heller inn mot bygningskroppen og ikke sikrer tilfredsstillende avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Risiko:

Fall inn/flatt mot bygningen kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til økt fuktpåvirkning på konstruksjoner og redusert levetid over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere bedre fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende avrenning av overflatevann. Forholdet bør vurderes nærmere av fagkyndig.



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ikke opplysninger om at bygget er utført med radonsperre.

Det registreres mangler/skader på håndslukkeutstyr i forhold til gjeldende krav til brannforebygging.

NGU viser til at boligen ligger i et området der det noen ganger kan finnes marin leire, der det finnes marin leire kan det også være kvikkleire. For mer informasjon se internett sidene til NGU.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Risiko:

Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til eventuell radoneksponering. Mangelfullt håndslukkeutstyr kan redusere muligheten for effektiv slokking ved brann.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Forholdene kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivå. Håndslukkeutstyr bør kontrolleres og utbedres i henhold til gjeldende krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	87			87	19
SUM	87				19
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom (godkjent som bod)		

Kommentar

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.

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt ferdigattest datert 17.12.91 for nybygg med byggets art: bolig.

Det er fremlagt plantegninger for bolig som viser at godkjent bod, benyttes idag som vaskerom. Bruksendring er et søknadspliktig tiltak og ikke byggesøkt.

Risiko:

Manglende godkjenning kan medføre at rommet ikke oppfyller gjeldende krav til bruk, herunder tekniske og sikkerhetsmessige forhold.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for avklaringer mot kommunen og eventuelle krav om søknad, godkjenning eller tilbakeføring.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere mot kommunen for å avklare lovlighet og eventuelle krav til godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser at det er utskiftet blandebatteri på kjøkken, tilbakeslagsventil, reduksjonsventil og ekspansjonskar. Det er fremlagt faktura for utskiftning av blandebatteri og tilbud på montering av tilbakeslagsventil, reduksjonsventil og ekspansjonskar.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er kun målt delen av garasje, som ifølge hjemmelshaver tilhører denne boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av garasje og dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om uthusets størrelse innvilges - melding om oppføring av garasje datert 01.09.2005. Det er fremlagt erklæring om at det er inngått en avtale mellom hjemmelshavere på to naboeiendommer, som bestemmer at de skal føre opp tiltak inntil hverandre på tomtegrensen. Erklæringen forplikter til at garasjen vil ha en utforming og farge som gjør at de utseende messig passer sammen. Det står ingenting om fordeling av vedlikehold.

Risiko:

Det foreligger ikke opplysninger i erklæringen om fordeling av ansvar for vedlikehold, reparasjoner eller eventuelle fremtidige tiltak knyttet til garasjene.

Konsekvens:

Manglende regulering av vedlikeholdsansvar kan medføre uklarheter eller uenighet mellom partene ved behov for vedlikehold, utbedringer eller endringer.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at interessenter gjennomgår foreliggende avtale og ved behov innhenter juridisk bistand for å avklare ansvar og rettigheter knyttet til vedlikehold og bruk av garasjene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	95	578		0	411.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Råholtgutua 8C

Hjemmelshaver

Damgård Camilla

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvoll kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt eller innhentet.

Om tomten

Gruslagt adkomstområdet. Uteområde med grøntarealer av plen og diverse beplantning.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet av vedovn og elektrisk gulvvarme.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen. Det registreres brennbar materiale i nærheten av sotluke og foran peisinnatts, det savnes brannsikker plate under sotluke og foran peisinnatts. Tiltak må foretas.

Risiko:

Manglende brannsikring og nærhet til brennbar materiale kan medføre økt risiko for brann.

Konsekvens:

Forholdet kan føre til antennelse av nærliggende materialer og utgjøre en brannfare.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Det anbefales å etablere brannsikker plate og sikre tilstrekkelig avstand til brennbar materiale i henhold til gjeldende krav. Videre vurdering og tiltak bør utføres av fagkyndig.

Hjemmelshaver opplyser at det er etablert peis med innsats til eksisterende skorstein år 2005, dette er meldepliktig til kommunen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Camilla Damgård

Boligen

Råholtgutua 8C
2070 Råholt

3240-95/578/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Nei, jeg kjenner ikke til noen skader.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

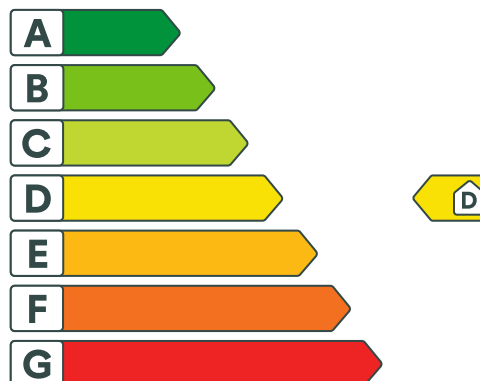
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Råholtgutua 8C, 2070 RÅHOLT	
Dato for energimerking 13.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280720
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6998003
Gårdsnummer 95	Bruksnummer 578
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1991	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 85,7 m²	Oppvarmet bruksareal 85,7 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
225,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
268,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år
24 384 kWh



EIDSVOLL KOMMUNE

TEKNISK ETAT

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr.1

Byggherre: MATHIESEN-EIDSVOLD VÆRK A/S BYGG- OG ENTREPRISEAVD. 2073 BØN	Gnr.	Bnr.
	95	578
Eiendom/byggested: Råholtgutua 8 C		

Spesifikasjon:

Søknadsdato: 01.02.90	Jnr: 90/647	
Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Bolig	
Behandling/vedtak: Bygningsrådet	Vedtak: 900403	Saknr: 90/00083
<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl.§ 99 Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Merknader:</p> <p>Vedr. ventilering av bod bør lufttilførsel ordnes. Registreringsbrev følger som vedlegg til byggherre.</p>		

Eidsvoll, 17.12.91

Helge Sandahl
Helge Sandahl
Avd.ing.

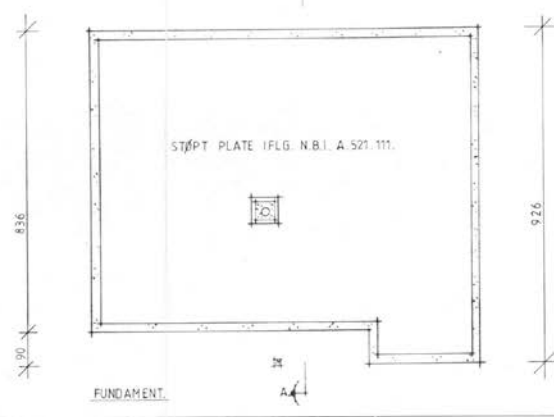
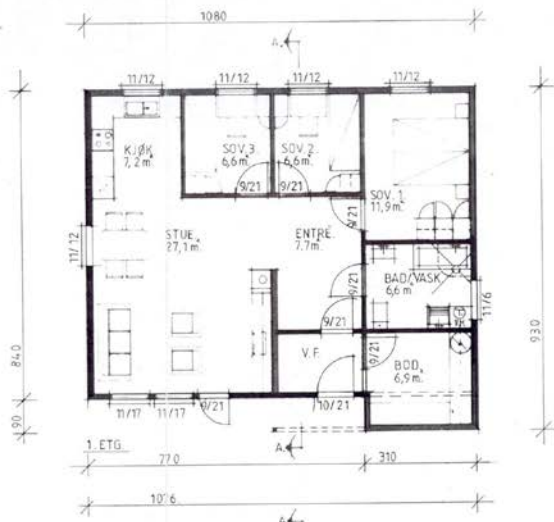
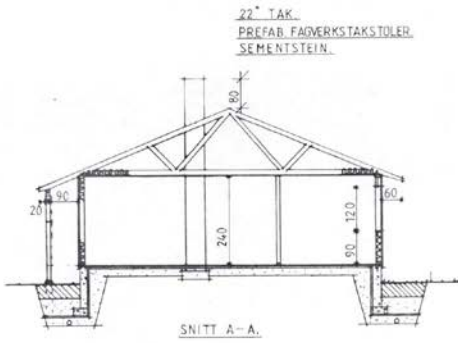
Eidsvoll kommune
Bygningskontoret

Kopi sendt:

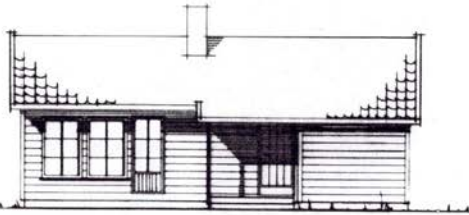
Ansvarshavende: Gunnar Limbodahl, M-EV A/S, 2073 BØN
Anmelder : M-EV A/S, v/ Tom Johansen, 2073 BØN

Postadresse
2080 EIDSVOLL
Telefon
(06) 96 40 10
Telefax
(06) 96 42 41Bankgiro
1637 07 06313
Postgiro
5 34 57 07
1 20 23 73 (skatt)

Eidsvoll har ikke bare en viktig plass i landets historie. Kommunen er også sentralt plassert på kartet, med en knapp times reisevei til Oslo og gode kommunikasjoner til inn- og utland. Vi er i dag over 16.000 eidsvollinger, men har plass til langt flere. Her er rikelig med tomter og næringsarealer, samt gode rekreasjonsmuligheter.



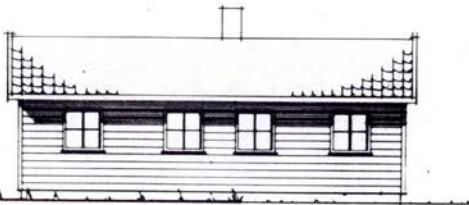
Prosjekt: VENGE SYGHOLEN		Bl. 87	Bl. 87
Prosjekt: RÅHOLT GUTUA, TOMT 3		Bl. 87	Bl. 87
Målestokk: ELDSTYLL		Bl. 87	Bl. 87
Dato: 10.07.91		Bl. 87	Bl. 87
Tegn: 22.02.91		Bl. 87	Bl. 87
MATHIESEN EIDSVOLD VERK A/S		Bl. 87	Bl. 87
BYGG- OG ANLEGGSSAMFUNNET, 2070 SKIEN		Bl. 87	Bl. 87
MATHIESEN EIDSVOLD VERK A/S		Bl. 87	Bl. 87
SOLHEIMHUS ARKITEKTONTOR, SKIEN		Bl. 87	Bl. 87



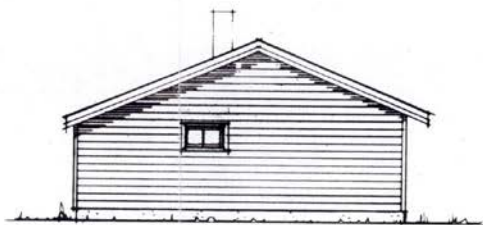
FASADE MOT SYD.



FASADE MOT VEST.



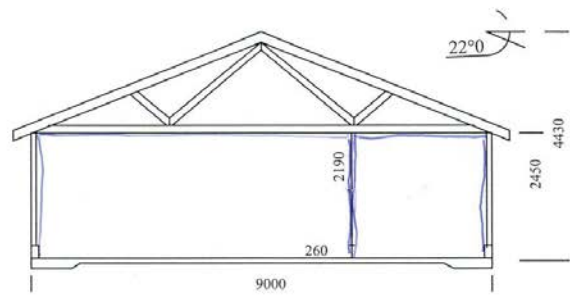
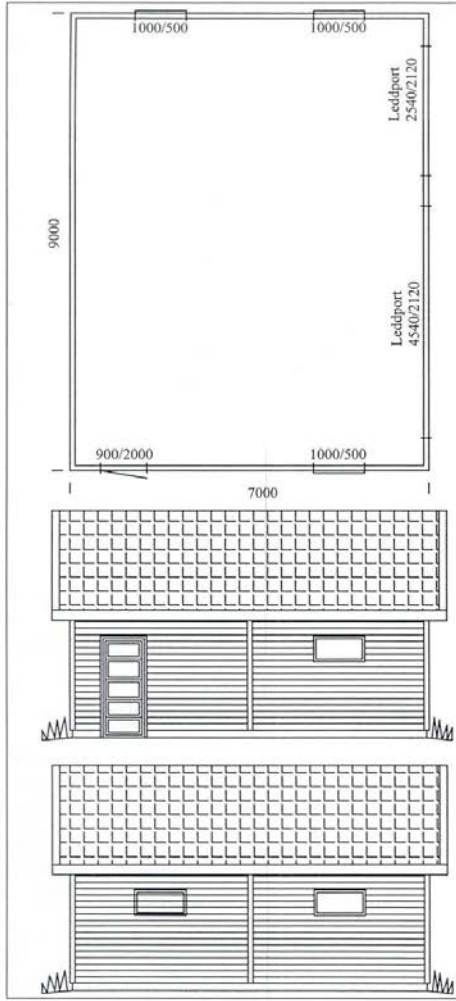
FASADE MOT NORD.



FASADE MOT ØST.

— PLAN. TERRENG.
 - - - - - OPPR. TERRENG.

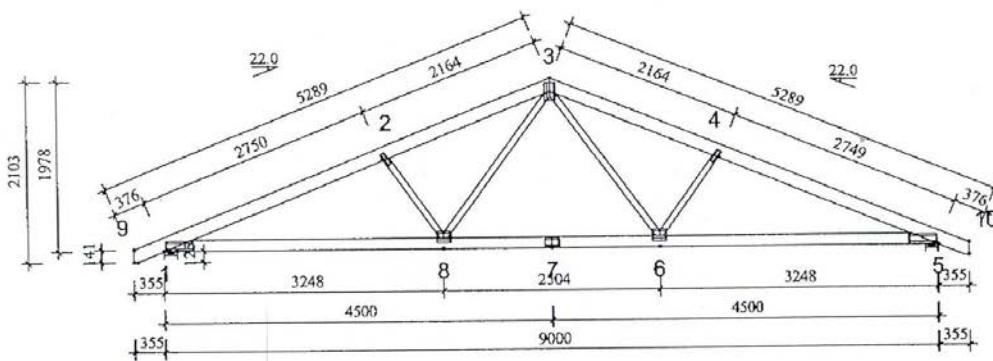
Prosjekt: WENCHE SYDHOLEN Byggesett: RÅHOLT (RUTUA), TOMT 3. Kommune: EIDSVOLD		Arkitekt: MATHIESEN No. 10.07.91
Kont. nr. 8407. No. 7.100	Bygningsnr. 1184 S. 3. 42	No. 10.07.91 Dato: 22.02.90
MATHIESEN EIDSVOLD VERK A/S BYGG- OG ANLEGGSSAMFUNNET, BRØDØEN, TELEFON 48881110, TELEFAX 48881115		
MATHIESEN, EIDSVOLD SOLHEIMHUS, ARKITEKTKONTOR, SKIEN.		



Date :	07-06-05	Conr/Bar		Konstr./Tegnet	AaP	Godkjennt		Målestokk	1:100	Tegning nr. :	Garasje 9.00 x 7.00
Jan Erik S. Hagen Råholtgutua 8 B 2070 Råholt.						Hurdalgarasjen A/S 2090 Hurdal					

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved byggesøknad eller utførelse av arbeider som Hurdalgarasjen AS ikke medvirker i.

1 - 13 stk



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM TRUSSCON SOM ER GODKJENT BRUKT AV TAKSTOLKONTROLLEN. GODKJ.NR.: ØFTG/52161. LIS.NR.: 8316. DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 5.UG. FORBINDELSER: I TILLEGG NTI TS nr.24 UTFØRELSKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1 FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS 3491-3

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDER: (mm) 36
 LASTBREDDER MAX. (mm) 600
 KLIMAKLASSE: 2
 PÅLTELIGHETSKLASSE: 1
 LASTFORDELNINGSFAKTOR: 1.10
 SENTRAL GODKJ. FOR ANSVARSRETT. GODKJ.NR.: 19680
 KONSTRUKSJON MED NS-MERKETE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING

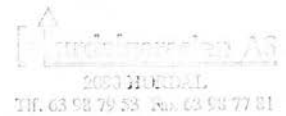
BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 250 m.o.h.): 4500
 VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK): 850
 NYTTELAST: NR FRI
 1 500

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
 ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (kN):

KNUTE NR	RETN.	LK PÅ MAX	LK BYG MAX	LK BYG MIN	OPPL MM
1	Horl	0.00	0.31	0.31	
1	Vert	4.38	19.94	-0.45	105
5	Vert	4.58	19.94	-0.45	105



DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
7	15.9	2.1	14
2-3	12.4	3.7	14
3-4	12.4	0.4	14

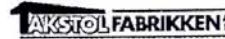
FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

TOLERANSE FORBINDELSPLASSERING: 10 mm

VIRKE:					SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER					SPIKERPLATER - SKJØTER:					
VIRKESDEL	HØYDE MM	KVAL.	AVS. MM(ST)	LAST N/m²	UGR. %	KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDER MM	LENGDE MM	UGR. %	KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDER MM	LENGDE MM	UGR. %
3-9	148	C30	650	950	82	1	GNT100S	103	317	74	7	GNT100S	103	159	85
3-10	148	C30	650	950	82	2	GNT100S	55	159	56					
5-1	123	C24	Ja	260	78	3	GNT100S	130	218	86					
3-6	73	C18	Nei		57	4	GNT100S	55	159	56					
3-8	73	C18	Nei		57	5	GNT100S	103	317	74					
2-8	73	C18	Nei		82	6	GNT100S	130	159	89					
4-6	73	C18	Nei		82	8	GNT100S	130	159	89					

TOTAL SIDERØ2

08 JUN 2005 09:33



TEGNET KRÅSTR. AV Frank H. Beck
 GODK. ARBEIDSNR. 052312
 SIDA 08.06.2005

Hurdalgarasjen as
 Mrk. Jan Olav Hagen
 W 22 9000 - 13 stk

SKALA 1:60(A4)

KOD TYP POS T1
 TEGNINGNUMMER
 REG.

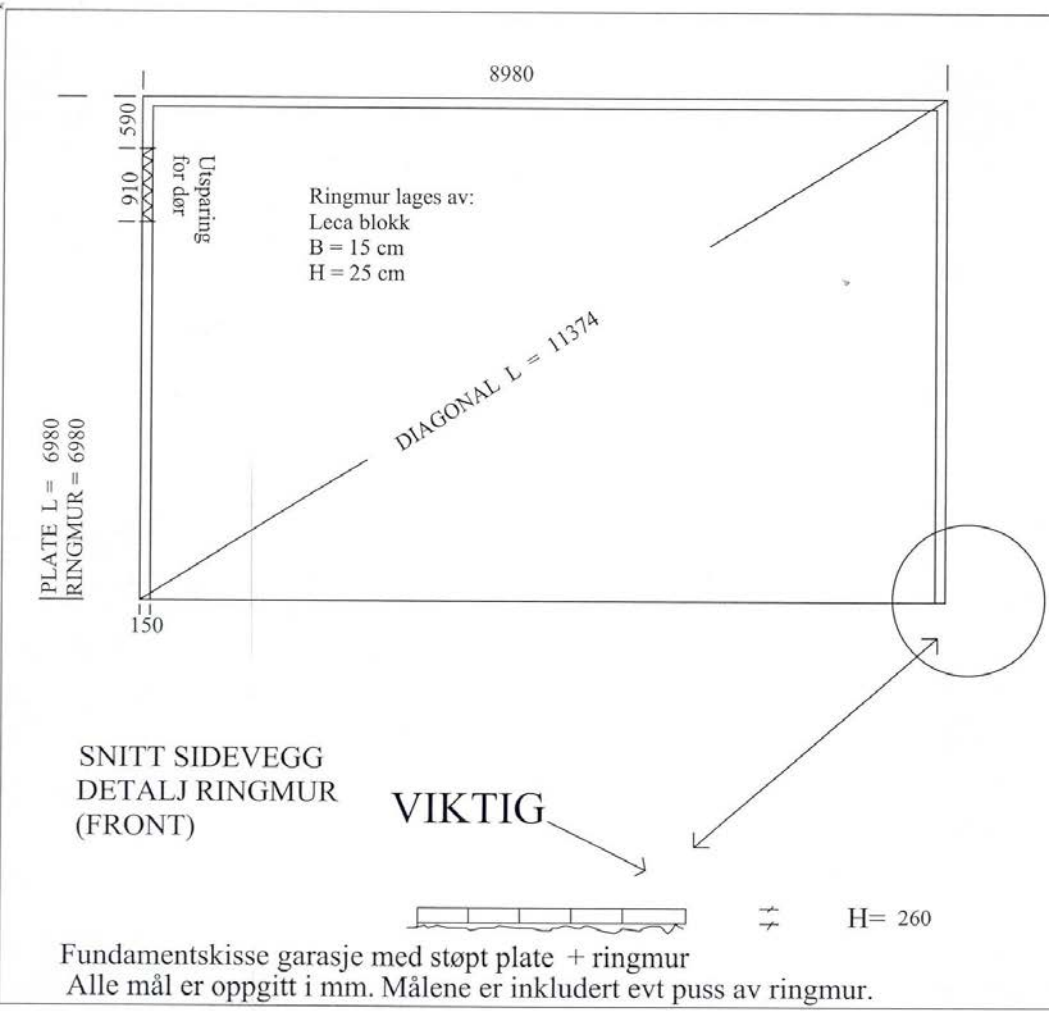
08-JUN-2005 09:33

FRÅ TAKSTOLFABRIKKEN, KRPP

TIL HURDALGARASJEN

S.02

4



Date:	07-06-05	Konstr./Tegnet	AaP	Godkjent	Målestokk	Tegning nr.:	Fundamentskisse Garasje 9.00 x 7.00
Jan Erik S. Hagen Råholtgutua 8 B 2070 Råholt.				Hurdalgarasjen A/S 2090 Hurdal			

E R K L Æ R I N G

DAGBOKFØRT

14.12.90 11498

SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

Undertegnede Kai Klingenberg som eier av eiendommen
gnr. 95, bnr. 580 i Eidsvoll, samtykker i at eierne av eiendommene gnr. 95, bnr. 576, 577, 578, 579, 580, 19 skal ha uhindret adgang til å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av vann-, kloakk- spillvannsledninger samt kabler for storm, telefon og FA-anlegg over undertegnedes eiendom.

Skader og ulemper anlegget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet mellom grunneierne.

Undertegnede er pliktig til å ta hensyn, slik at ledningene ikke utsettes for trykk, forskyvning eller endringer av grunnforholdene.

Denne erklæring tinglyses på gnr. 95, bnr. 580 og omkostningene betales av Mathiesen-Eidsvold Værk A/S.

Råholt den, 30.11.1990


Kai Klingenberg

E R K L Æ R I N G O M V E I R E T T

Undertegnede Kai Klingenberg som eier av gnr. 95, bnr. 580 i Eidsvoll, gir med dette gnr. 95, bnr. 576, 577, 578, 579, 580, 19, rett til å bruke eksisterende vei fram til Råholtgutua.

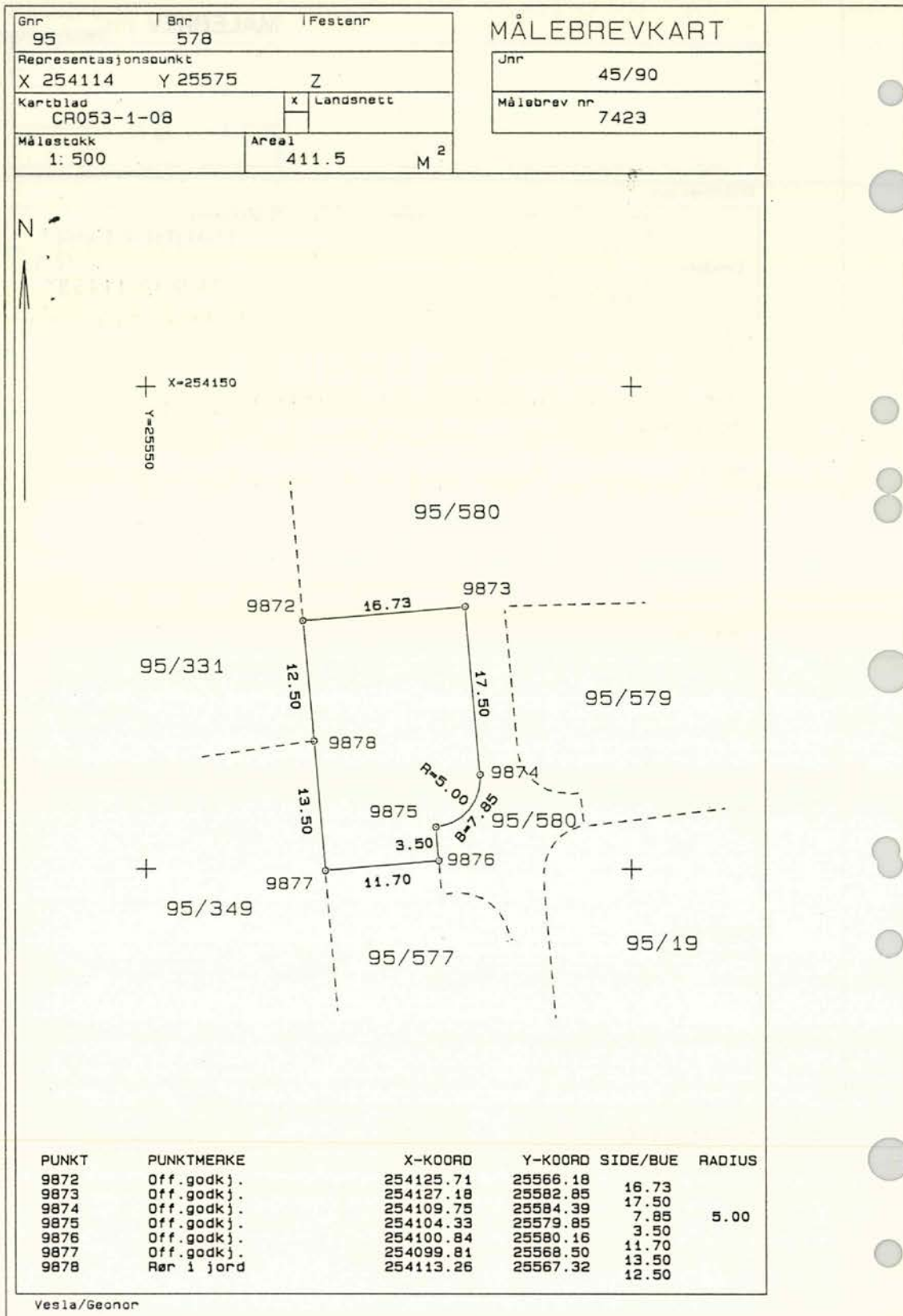
Eierne av gnr. 95, bnr. 576, 577, 578, 579, 580, 19 forpliktes til å delta i felles vedlikehold av veien.

Denne erklæring tinglyses på gnr. 95, bnr. 580. Omkostningene betales av Mathiesen-Eidsvold Værk A/S.

Råholt, den 30.11.90

Kai Klingenberg

Kommune <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;">Eidsvoll</div>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 150px;">MÅLEBREV</td> <td style="text-align: right; font-size: 0.8em;"> <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering </td> </tr> <tr> <td>J.nr.</td> <td style="text-align: center;">45/90</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td style="text-align: center;">7423</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: 0.8em;">Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.</td> </tr> </table>		MÅLEBREV	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering	J.nr.	45/90	Målebrev nr.	7423	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
MÅLEBREV	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering										
J.nr.	45/90										
Målebrev nr.	7423										
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.											
Målebrev over											
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.								
	95	578									
	Bruksnavn/adresse										
	Tomt 3										
Areal	411.5										
Dagbokstempel											
DAGBOKFØRT											
14.12.90 11453											
SØRENKRIVEREN I EIDSVOLL											
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning											
Dato for forretningen	28.08.90										
Rekvirent	Kai Klingenberg										
Bestyrer	Even Anders Aasen										
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 95 bnr. 19.										
Underskrift											
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift								
Eidsvoll	14.09.90	<i>Rolf Løvlie</i> Rolf Løvlie	<i>Even Anders Aasen</i> Even A. Aasen								
Tinglysing											
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel									
Påtegninger (rettelser o.l.)											
Godkjent i bygningsrådet i sak 90/00083.											
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87											



BYGG- OG ENTREPRISEAVDELINGEN

TINGLYST

19 DES. 1991

EIDSVOLL
SØRENSKJØREREMBEETE
DAGBOKNR: 9498

TOMTEBESKRIVELSE AV 01.03.90

1. Diverse opplysninger:

Tomt nr. ³.... har fått gnr. 95 bnr. 578 i Eidsvoll kommune.

Ved fradeling gis tomten eget bruksnummer.

Tomten er foreløpig målt til 411,5..m². Det endelige arealet beregnes ved fradelingen og kan avvike noe fra den foreløpige måling, uten at dette endrer kjøpesummen. Eventuelle skjæringen/fyllinger innenfor tomtegrensen er inkludert i arealet.

2. Omfang av leveranse:

Leveransen inkluderer komplette tekniske anlegg, pukket/-gruset gårds plass og adkomst samt grovplanert tomt. Leveransen omfatter også kostnader for fellesanlegg som vei, vann, kloakk, kabler for strømføring, tele- og fellesantenneanlegg samt parkeringsplasser, gangveier og lekeplasser i henhold til vedtatte planer.

3. Arbeid på tomten:

Kjøperen kan ikke benytte veier, fellesarealer og grafter som opplagsplass for materialer eller masser. Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på asfaltert vei.

Det må det ikke etableres fyllinger eller skrånninger som reduserer godkjent veiprofil. Skråning for fylling/-skjæring må ikke anlegges inne på regulert veigrunn. Det må ikke fjernes masse i etablerte veifyllinger. Terrenget i regulert frisiktområde må ikke oppfylles eller beplantes slik at oversikten i veikryss blir hindret.

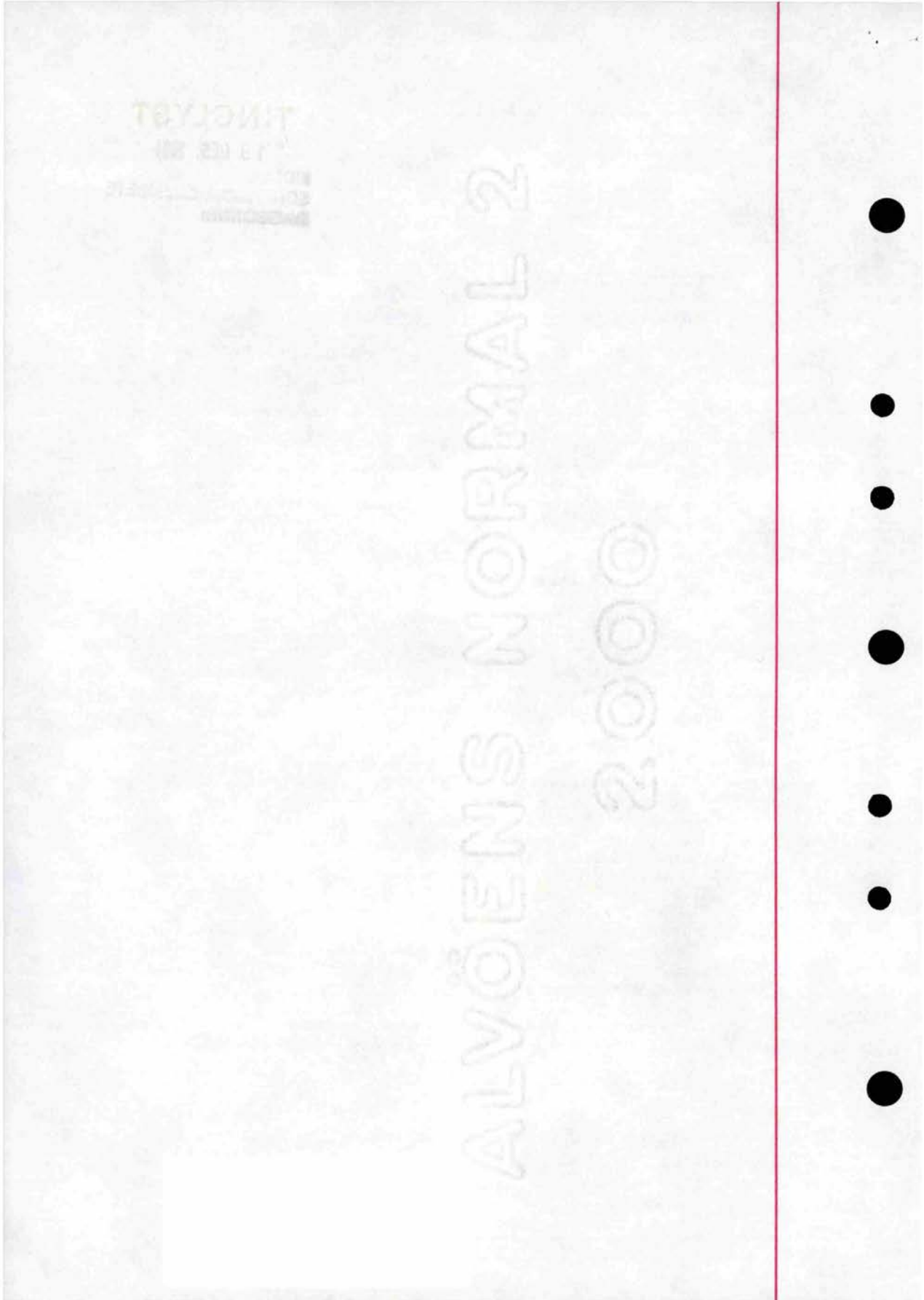
4. Bebyggelse og utnyttelse av tomten:

Kjøperen plikter å besiktige tomten og gjøre seg kjent med de faktiske og rettslige forhold som angår denne.

5. Vedlikehold:

Vedlikehold av stikkveier, stikkledninger og kabler påligger eierne av de tomter som betjener seg av disse.

Doknr: 9498 Tinglyst: 19.12.1991 Emb: 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Side 2

6. Rettigheter for offentlige instanser:

Tele- og Elverket har uten vederlag rett til stolpefester og legging av kabler og/eller ledninger på tomten, samt vedlikehold av slike anlegg etter vanlige regler.

Kommunalt vei-, vann- og kloakkvesen har likeledes rett til legging og vedlikehold av skjæringer, fyllinger, ledninger for vann, overvann og spillvann utenfor regulert vei etter vanlige regler og uten vederlag .

7. Gjerde og/eller hekkskille:

Hvis en tomteeier oppfører gjerde eller hekkskille rundt sin eiendom, bærer han selv kostnadene med dette, såfremt han ikke har avtalt med nabo at kostnadene skal fordeles mellom dem. Selgeren er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

8. Tinglysing:

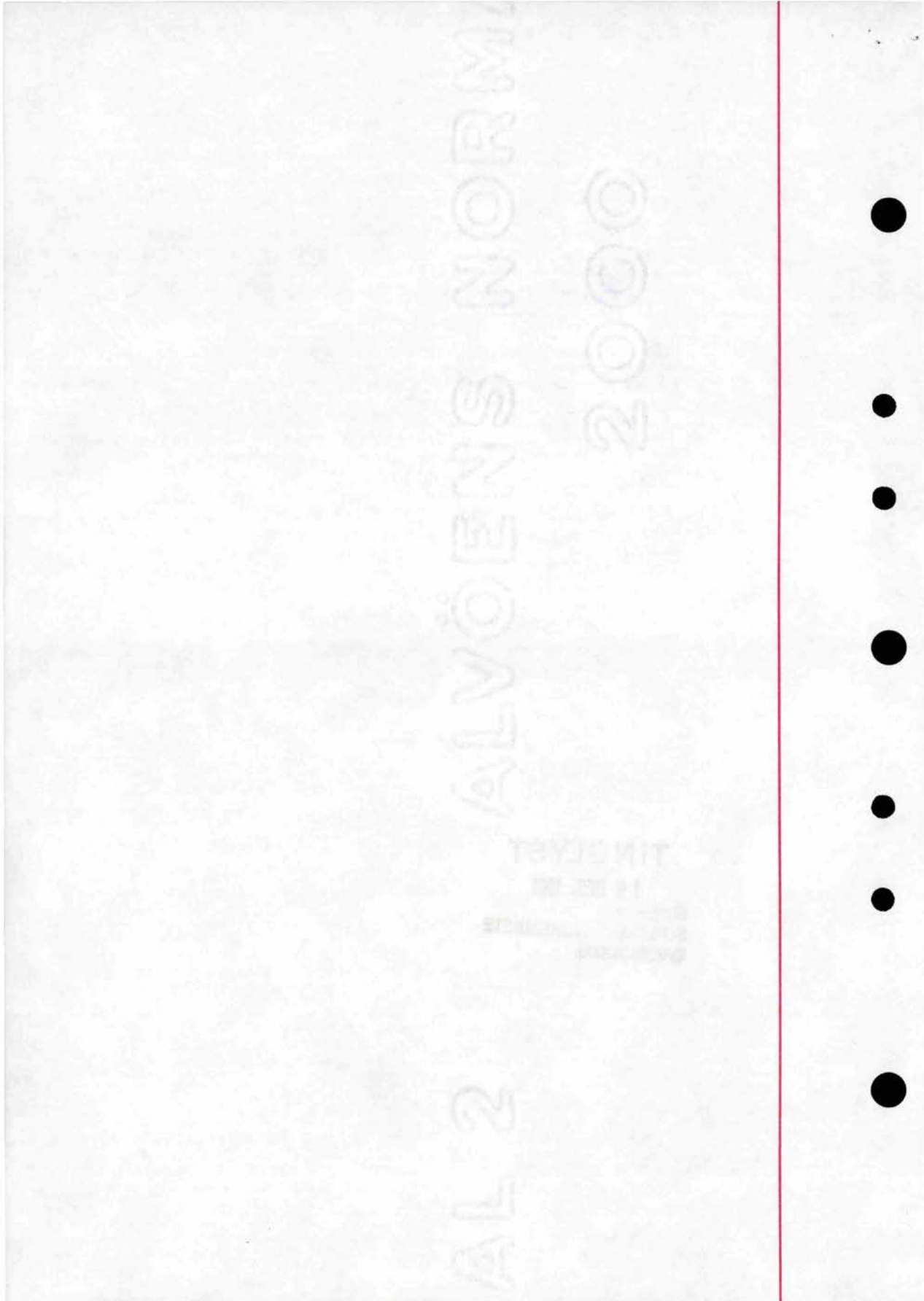
Denne tomtebeskrivelse inngår som del av kjøpekontrakt nr 8407 og tinglyses som heftelse på eiendommen.

Bøn, den 20. november 1991

Wenche Syrtholen
kjøper

Kari Klingenberg
grunneier

TINGLYST
19. DES. 1991
EIDSVOL
SORENS VEREMBETE
DAGSOKNR:





Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	578	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Råholtgutua 8C, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 864,00 kr
Eiendomsskatt	3 358,00 kr
Feiing	526,40 kr
Renovasjon	5 524,00 kr
Vann	2 324,80 kr
Sum	14 597,20 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	471,75 kr
Avfallsbeholder 140 L.	25%	1 STK.	3831.00	1/1	0 %	3 831,00 kr	957,75 kr
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	600,00 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	0.5 m ³	47.00	1/1	0 %	23,50 kr	23,50 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	0.5 m ³	43.24	1/1	0 %	21,62 kr	21,62 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	1 m ³	38.00	1/1	0 %	38,00 kr	9,50 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-4 m ³	47.00	1/1	0 %	-188,00 kr	-188,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-4 m3	43.24	1/1	0 %	-172,96 kr	-172,96 kr
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	413,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	76,00 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	0.5 m ³	34.00	1/1	0 %	17,00 kr	17,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	0.5 m3	31.28	1/1	0 %	15,64 kr	15,64 kr
Forskudd vanngebyr	15%	1 m3	26.00	1/1	0 %	26,00 kr	6,50 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-4 m3	34.00	1/1	0 %	-136,00 kr	-136,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-4 m3	31.28	1/1	0 %	-125,12 kr	-125,12 kr
Feiegebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	79,50 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	79,50 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1690600 prom	1.80	1/1	0 %	3 043,00 kr	760,75 kr
					Sum	13 272,68 kr	2 909,93 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 13.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	578	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Råholtgutua 8C, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
53793275	1	28.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 13.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	578	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Råholtgutua 8C, 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

Plantyper uten treff

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

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 412 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn a_B
	Delareal 412 m ² KPHensynsonenavn H410_1 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Eiendom	3240 95/578		
Utskriftsdato	13.04.2026	Antall datasett	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 95, Bruksnr 578	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	604 Råholtjordet 1
Veiadresse:	Råholtgutua 8 C, gatenr 6800	Valgkrets:	2 Råholt
	2070 Råholt	Kirkesogn:	2070304 Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	675 Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 3	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.12.1990	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	411,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024		Mottaker	3240/95/578	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024				
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020		Mottaker	3240/95/578	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020				
Kart- og delingsforretning	Forretning: 13.12.1990		Avgiver	3240/95/19	-411,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/95/578	411,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Råholtgutua 8 C	Bolig	140,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.04.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	140,0	Igangset.till.:	28.11.1990
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	140,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	17.12.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6998003			Antall etasjer:	2

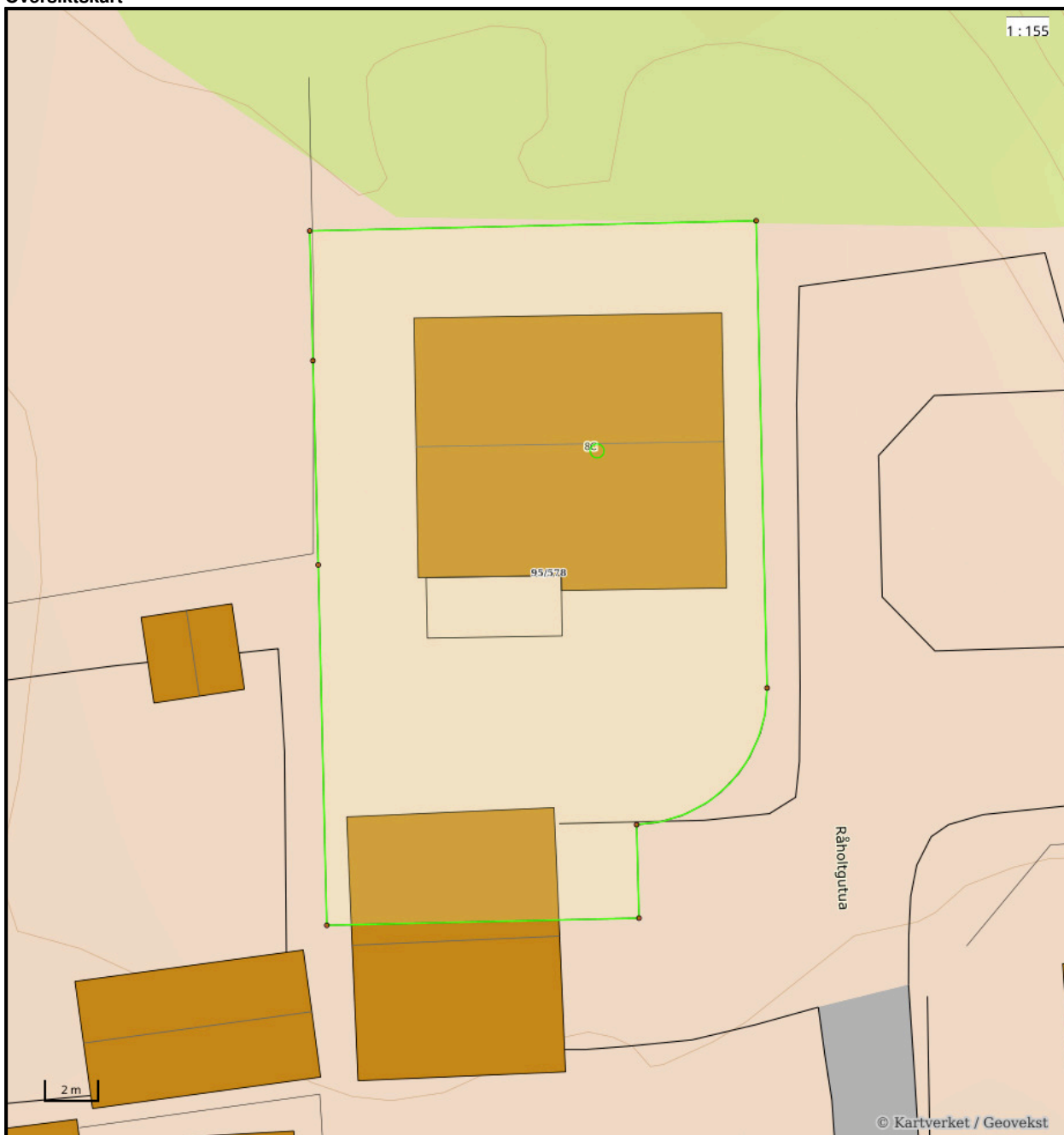
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		83,0		83,0				
H02			57,0		57,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

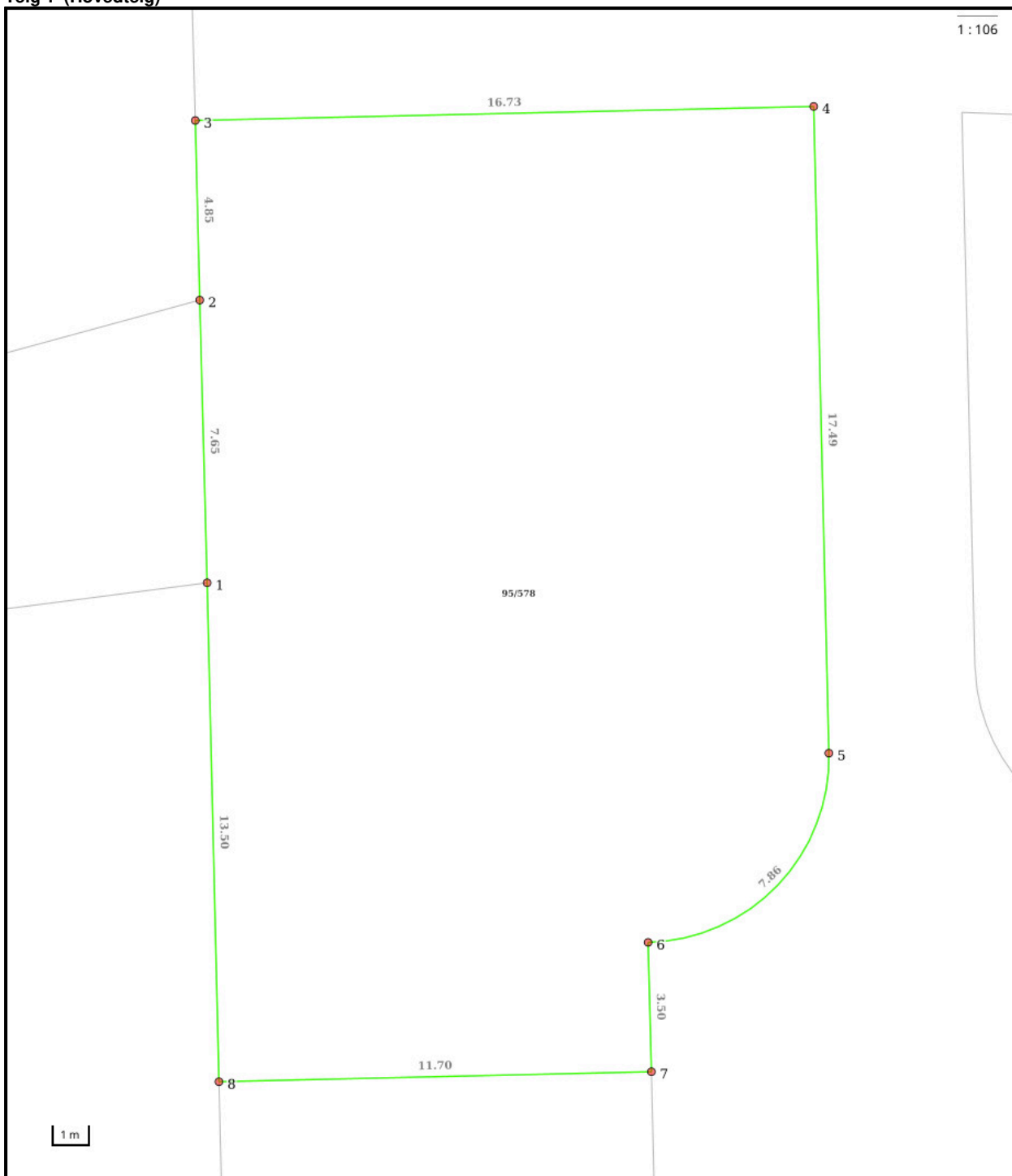
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 411,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

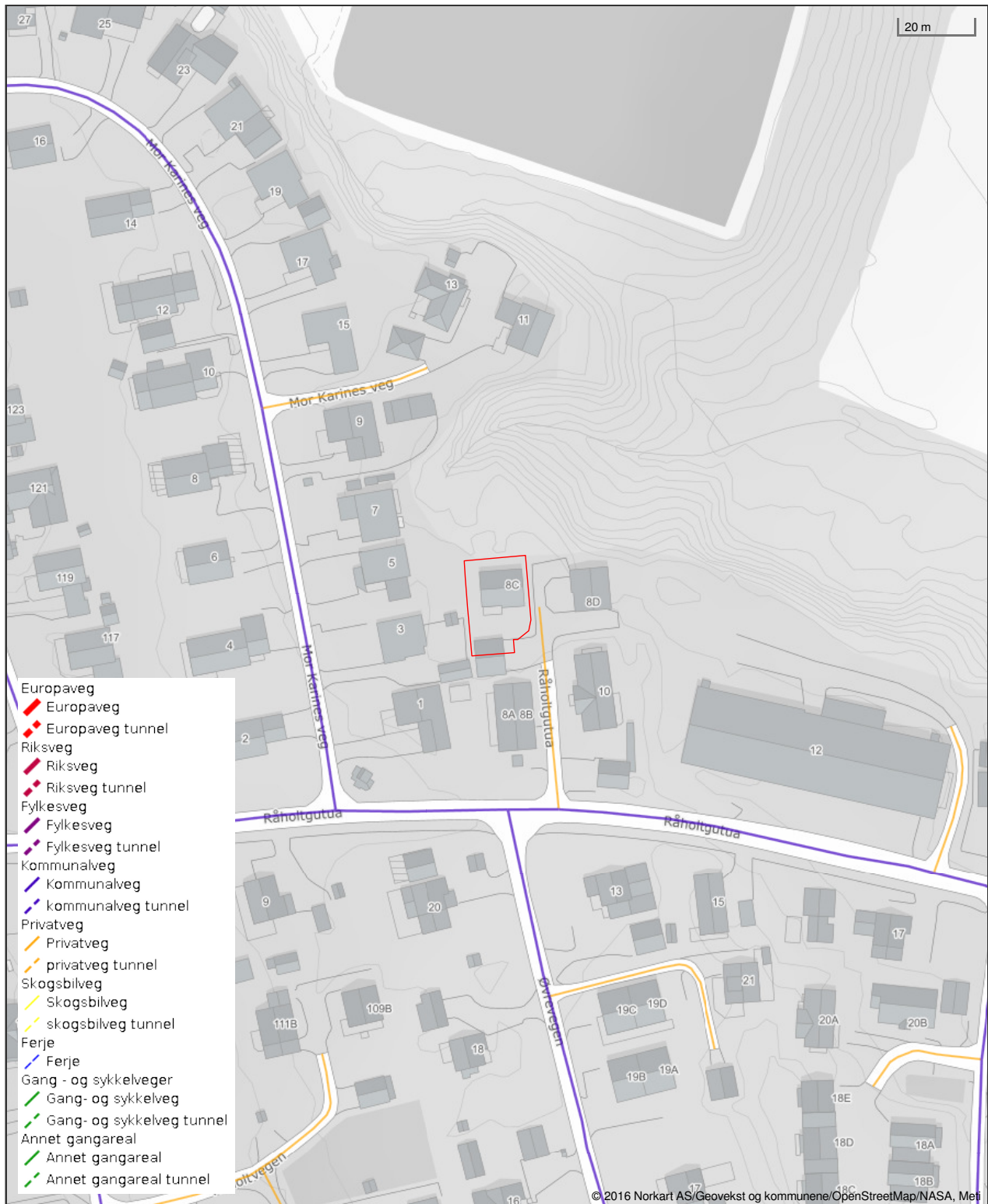
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 684 735,80	620 555,99	7,65m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 684 743,40	620 555,09	4,85m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 684 748,22	620 554,53	16,73m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 684 750,12	620 571,15	17,49m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 684 732,74	620 573,15	7,86m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 684 727,20	620 568,75	3,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 684 723,72	620 569,15	11,70m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 684 722,39	620 557,53	13,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 95/578//



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



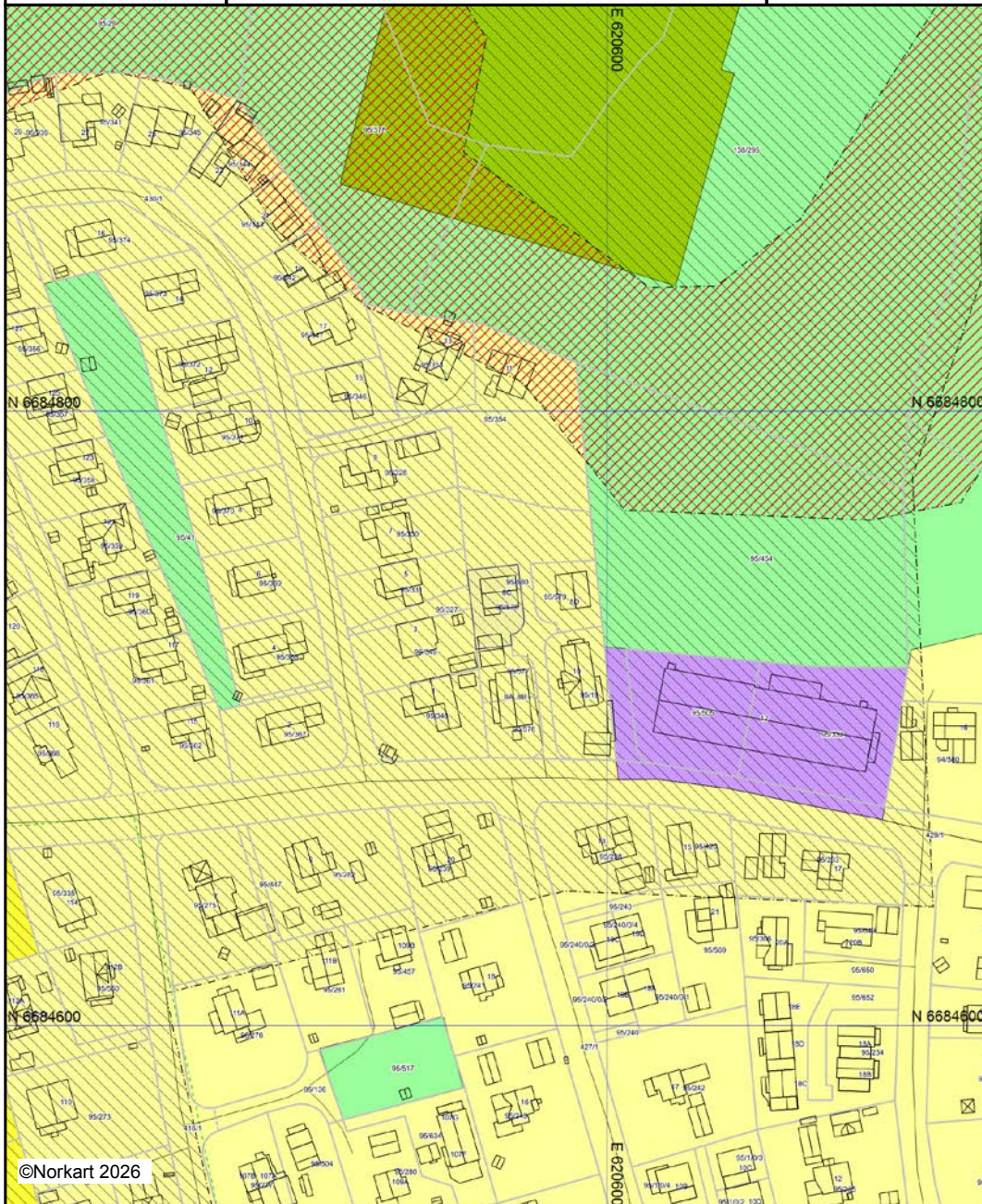
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/578
Adresse: Råholtgutua 8C
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  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
-  Gang-/sykkelveg - framtidig



Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 95/578
Adresse: Råholtgutua 8C
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	Vannledning
Overvannsledning	Kum	Hydrant	Spillvannsledning
Avløp felles	Sluk		



©Norkart 2026

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



Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 95/578
Adresse: Råholtgutua 8C
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000




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


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Friluftsområde (på land)


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Fortau


 Annen veggrunn - grøntareal


Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL
 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

 Bestemmelseområde


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Bestemmelsegrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense


 Eiendoms grense som skal oppheves

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

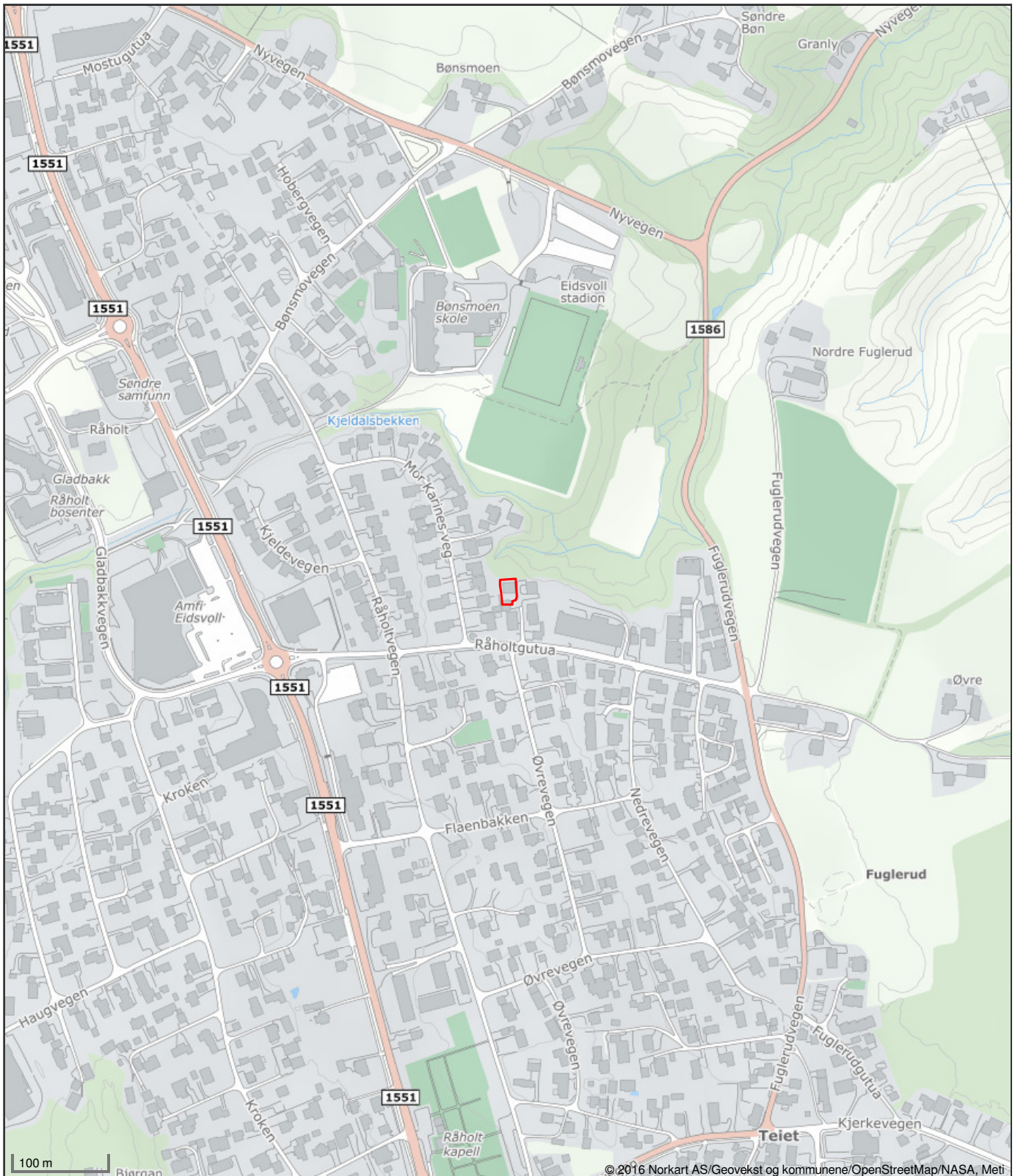
 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Oversiktskart for eiendom 3240 - 95/578//



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



Kommuneplan 2021-2031

Bestemmelser
og
retningslinjer



Foto: Bane NOR

Justert og tilpasset etter vedtak i Eidsvoll kommunestyre den 13.04.2021

Innhold

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



Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer

§1. Formål

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

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

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

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

§2. Rettsvirkning (PBL § 1-5)

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

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

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer likevel eldre reguleringsplaner på temaer hvor disse ikke angir noe annet.

Veiledende bestemmelse: Når eldre reguleringsplaner viser arealformål for grønnstruktur, uteoppholdsareal/lek, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, utgjør dette ofte en høyere detaljering enn kommuneplans arealformål. I slike tilfeller foreligger det ikke motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan, jf. andre avsnitt.

§3. Plankrav og unntak (PBL § 11-9 nr. 1)

[Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1](#) bokstav a), d), g), k), l) og m) tillates ikke gjennomført uten at det utarbeides reguleringsplan med mindre det dreier seg om tiltak som er i samsvar med følgende unntak:

- 1. Oppføring av ny bebyggelse (PBL § 20-1 a)**
 - a. Inntil 3 nye boenheter i områder for boligbebyggelse jf. § 4/i områder for LNF-spredd, jf. § 15
 - b. Garasje, bod, påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, LNF og LNF-spredd. % BYA=30 %
 - c. Bebyggelse og anlegg for stedbunden næring i områder for LNF og LNF-spredd
 - d. VA-ledninger, minirensanlegg, støttemurer og lignende. Unntaket gjelder for alle arealformål
 - e. Mindre tiltak og tilrettelegging i områder for grønnstruktur, jf. § 27
 - f. Påbygg/tilbygg/underbygg inntil 200 m²-BRA på eksisterende næringsbygg i områder for næringsbebyggelse. % BYA=30 %
- 2. Bruksendring av eksisterende bebyggelse (PBL § 20-1 d)**
 - a. Bruksendring av byggverk eller del av byggverk som ikke tilsidesetter arealformålet i kommuneplanen
 - b. Varig eller tidsbestemt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet
 - c. Bruksendring til annen type næring i del av eksisterende næringsbygg, begrenset til 200 m²
- 3. Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i eksisterende bolig (PBL § 20-1 g)**
 - a. Sammenføring av flere boenheter i en boligenhet
 - b. Oppdeling av enebolig i to horisontaldelte eller vertikaldelte boenheter i områder avsatt til boligbebyggelse
 - c. Etablering av sekundærlieilighet på inntil 60 m²-BRA i områder avsatt til boligbebyggelse

4. **Vesentlig terrenginngrep** (PBL § 20-1 k)
 - a. Mindre uttak og oppfyllinger av masser i LNF-områder, jf. § 14d
5. **Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass** (PBL § 20-1 l)
 - a. Sanering eller endring av avkjørsel/avkjørsler fra privat eller kommunal veg, av hensyn til bedre fremkommelighet/trafiksikkerhet
6. **Opprettelse av ny grunneiendom** (PBL § 20-1 m)
 - a. Fradeling eller sammenføring av grunneiendom som ledd i gjennomføringen av unntakene i punkt 1-5 over
 - b. Andre mindre arealoverføringer/grensejusteringer som ikke er ledd i ny bolig- eller næringsbebyggelse
 - c. Opprettelse av ny grunneiendom til LNF-formål

Retningslinjer:

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for unntakene til denne bestemmelsen samt for de resterende tiltakene etter PBL § 20-1 dersom det vurderes hensiktsmessig. Vurderingen beror på en avveining av tiltakets konsekvenser for seg selv og sine omgivelser sett opp imot evt. ulemper som følger av manglende planforankring. Høy grad av kompleksitet og flere motstridende interesseforhold utgjør ulemper som kan tale for at selv enkle saker trengs avklart i reguleringsplan.

§4. Krav til uregulert ny boligbebyggelse (PBL § 11-9 nr. 5)

For oppføring og etablering av inntil 3 nye boenheter uten reguleringsplan, stilles det krav til følgende:

- Arealet må være avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og ikke være dyrket eller dyrkbar mark
- Eiendommen skal ikke være egnet for ytterlige oppdeling og fortetting utover nevnte 3 boenheter
- Maksimal tillat grad av utnyttning: % -BYA=30 %
- Kun frittliggende småhusbebyggelse tillates – enebolig/enebolig med sekundærleilighet/tomannsbolig
- Minste innbyrdes avstand mellom ny-ny/eksisterende-ny bebyggelse skal være 8 meter
- Ny bebyggelse skal ikke påføre nabobebyggelse skygge på jevndøgn kl. 15
- Øvrige kommuneplanbestemmelser gjelder

§5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner

I reguleringsplaner skal arealbruken sted- og formålsfestes med tilstrekkelig høy nøyaktighet iht. gjeldende kart- og planforskrift. Reguleringsplaner skal være et så forutsigbart, presist og reelt styringsverktøy som mulig - tilpasset formålet med planen.

Fellesareal og privat areal skal ikke inngå i samme arealformål med de unntak som følger av å regulere til felles boform. Tomtegrenser, byggegrenser, byggehøyder, maks bruksareal, evt. maks antall boenheter og leilighetsfordeling skal framgå av detaljplanen.

§6. Utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2)

Inngåelse av utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger som et virkemiddel for gjennomføring av planer skal baseres på kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak vedrørende bruk av slike avtaler, jf. PBL § 17-2.

§7. Teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp alle for nye bygge- og anleggstiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. gjeldende kommunaltekniske normer i Eidsvoll kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og vegger iht. kommunens vegnorm og veglysnorm.

Når offentlig avløpsledning går over eiendom for fritidsbebyggelse eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygningen som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsipløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

I reguleringsplaner skal det utformes rekkefølgebestemmelser for å sikre etablering av nødvendig teknisk infrastruktur før et utbyggingsområde tas i bruk til sitt formål. VA-anlegg, kjøreveg herunder fortau/gang- og sykkelveg med belysning skal være ferdig etablert før bebyggelsen tas i bruk.

§8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

I områder med marine avsetninger skal det ved planlegging og byggesaksbehandling av nye byggverk gjennomføres geotekniske vurderinger. Områdestabiliteten må dokumenteres og vise tilfredsstillende sikkerhet. Eventuelle risikoreduserende tiltak og virkningen av disse må dokumenteres.

§9. Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (PBL § 11-11 nr. 5-6)

I områder langs sjø og vassdrag inntil 100 meter målt fra strandlinjen er det generelt forbud mot oppføring av tiltak som ikke er ledd i landbruk, fiske og allmenn ferdsel til sjøs eller ledd i friluftsliv/allmenn ferdsel på land langs strandsonen.

Med vassdrag menes elver, bekker, innsjøer og vannsamlinger slik de er stedfestet og avgrenset i plankartet med formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.

Forbudet gjelder så langt ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor 100 meter fra formålet sjø og vassdrag skal hensynet til allmennhetens tilgang til og muligheter for opphold vektlegges.

Kantvegetasjon langs sjø og vassdrag skal bevares for å gi levested for planter og dyr.

§10. Estetikk (PBL § 11-9 nr. 6)

Estetisk veileder for Eidsvoll skal benyttes som referansegrunnlag i valg av estetikk på ny bebyggelse, - så langt denne veilederen angir relevante retningslinjer for det søknadspliktige tiltaket som skal oppføres.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for ny boligbebyggelse skal det gis bestemmelser om utforming på den nye bebyggelsen, herunder estetiske kvalitetskrav.

§11. Uteoppholdsareal og lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Uteoppholdsareal

- I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for fysisk aktivitet og opphold for aktuelle alders- og brukergrupper
- For enebolig, sekundærleilighet, tomannsbolig og rekke-/kjedehus skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på bakkeplan i tilknytning hver enhet. Balkonger kan medregnes. Overdekte terrasser og restarealer med striper på inntil 2 meter kan ikke medregnes
- For lavblokk (inkluderer firemannsbolig) og høyblokk skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på balkong eller overdekt/ikke overdekt terrasse på bakkeplan i tilknytning hver enhet
- Innenfor områdeplanavgrensningene for Råholt sentrum og Eidsvoll sentrum gjelder likevel egne krav
- Følgende minimumskrav gjelder:

Boligtype	Privat uteoppholdsareal pr. boenhet	Felles uteoppholdsareal pr. boenhet
Enebolig	300 m ²	-
Sekundærleilighet til enebolig	50 m ²	-
Tomannsbolig	200 m ²	-
Rekke-/kjedehus	75 m ²	-
Lavblokk	7 m ²	50 m ²
Høyblokk	7 m ²	40 m ²

b) Lekeplasser

- Ved regulering av ny boligbebyggelse skal det alltid avsettes areal til lek, minimum én lekeplass på minimum 200 m². Ingen boenheter skal ligge mer enn 100 meter fra en lekeplass målt i luftlinje fra bygningens hovedatkomst
- Krav til opparbeidet lek kan delvis fravikes dersom det allerede finnes en opparbeidet lekeplass innenfor 100 meter fra byggeområdet, og hvis det ligger til rette for å knytte flere boenheter til denne
 - Ved regulering av blokkbebyggelse inngår areal til lek i beregningen av totalt felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av dette arealet skal avsettes til lek
 - Ved regulering av blandet bebyggelse, småhus og blokk, skal det i tillegg beregnes et tillegg på minimum 20 m² pr. frittliggende/konsentrert boenhet. Hele dette arealet skal avsettes til lek
 - Ved regulering av småhusbebyggelse er 20 m² lekeareal pr. boenhet retningsgivende norm.
- Følgende krav gjelder alle nye reguleringsplaner med boligformål:

Omfang, antall boenheter	Krav til opparbeidet lek
Mindre omfang, ≤ 25	sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke
Vesentlig omfang, ≤ 50	+ minimum to av følgende: klatreapparat/balanselek/sklike
Stort omfang, > 50	++ minimum en av følgende: ballspill/sykling/aking
	+ / ++ = inkludert alt det overnevnte

c) Generelle kvalitetskrav

- Lokalisering
Lekeplasser skal ha trafikkikker atkomst og ikke være skilt fra boliger med sterkt trafikkert vei eller tilsvarende barriere. Ved planlegging av blokkbebyggelse tillates deler av felles uteoppholdsareal avsatt på takterrasse
- Helning
Uteoppholdsareal skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke eller tursti
- Helse, miljø og sikkerhet
Arealene skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Lekearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA) og solrik beliggenhet. Minimum 50 % av arealene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn
- Form og struktur
Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Areal smalere enn 10 meter skal ikke inngå i arealberegningen for lekeplasser. Ved utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, slik som topografi og store trær
- Opparbeidelse
Beplantning skal inngå i fellesarealene ved regulering av stort boligomfang. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides med god og varig kvalitet, og skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk. Dette skal sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1. juli

§12. Grønn mobilitet

Ved reguleringsplanlegging skal det reguleres tiltak som fremmer grønn mobilitet, grønn mobilitet er her definert som mulighetene til å ta seg trygt og effektivt frem til fots eller med sykkel innenfor nærområdet som reguleringsplanen ligger i.

Det skal redegjøres for aktuelle reisemål utenfor planområdet samt myke trafikanters måter for å ta seg frem til disse reisemålene på ut fra dagens situasjon. Med utgangspunkt i en slik analyse skal det reguleres tiltak som tilrettelegger for/fremmer bruken av gange og sykkel som transportalternativ. Regulering av nye/utbedrede stier, snarveger og smett m.m. er eksempler.

For planlegging, bygge- og delingstiltak i Råholt/Eidsvoll Verk skal rapporten «Lokal mobilitet og grønnstruktur i Råholt sentrum» benyttes som kunnskapsgrunnlag. Anbefalinger fra denne bør innarbeides i nye reguleringsplaner samt nye bygge- og delingstiltak innenfor områder som er gjenstand for omtale og analyse i rapporten.

§13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Parkeringsnorm

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det ved planlegging av nye tiltak/byggesaksbehandling av nye tiltak uten reguleringsplan, avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel på egen grunn i henhold til følgende:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet	1	1	1
Rekkehus /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Pr. boenhet	0,5	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m ² BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m ² BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m ² BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m ² BRA	0,5	2	0,25
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 reguleringsplan</i>		-
Grunnskole	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 reguleringsplan</i>		0,5
Videregående skole	Pr. årsverk	0,4	0,75	0,3
	Pr. elev	-	0,1	0,3 sykkel 0,15 moped/MC

b) Krav til særskilt tilrettelegging:

- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse skal parkering legges under bakken
- For ny boligbebyggelse med arealformålet konsentrert småhusbebyggelse skal parkering legges under bakken dersom det bygges tettere enn 35 % -BYA
- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes tilstrekkelig areal ved inngangsparti slik at offentlig tjenestebil kan parkere/stanse for å utføre oppdrag
- For ny boligbebyggelse med felles parkeringsanlegg (over/under bakken) skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Minst 10 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- For andre bygninger og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading. Minst 5 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; dog skal det avsettes minimum en plass
- For nye utbyggingsprosjekter skal minimum 25 % av sykkelplassene være overbygd. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler

§14. LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)

a) Overordnet formål

I områder avsatt til LNF, landbruks- natur- og friluftsmål, er det forbud mot nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som kan brukes til matproduksjon. Områder avsatt til LNF skal forvaltes skånsomt slik at vesentlige verdier representert ved kulturlandskap med åsprofiler og silhuetter, raviner, friluftinteresser, blå-grønn struktur, biologisk mangfold og trekkveger for vilt, bevares.

b) Bebyggelse og anlegg tilknyttet stedbunden næring

Oppføring av bebyggelse og anlegg herunder bolig som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseiendommens ressursgrunnlag, er tillatt. Oppføring av bebyggelse og anlegg får ikke komme i konflikt med dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kår bolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri. Bygninger og anlegg for foredling av egne produkter inngår også.

Veiledende bestemmelse: Flere tiltak kan inngå i LNF-formål, - jf. veileder H-2401 - Garden som ressurs.

c) Bebyggelse og anlegg ikke tilknyttet stedbunden næring

Oppføring av nye boenheter samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt for boligformål som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillatt. Forbudet gjelder også oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt til dette formål.

Mye bebyggelse i LNF-områder utgjøres av bolig- og fritidsbebyggelse som ikke er ledd i stedbunden næring. Mindre tiltak på allerede bebygde bolig- og fritidseiendommer krever likevel dispensasjon fra formålet, jf. PBL § 19-2.

Retningslinjene under gir ingen automatisk rett til utbygging, men samsvar kan tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering. Mindre tiltak må ikke føre til tap av dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Retningslinjer:

- Tilbygg til bolig, maks 50 m²-BYA
- Påbygg til bolig, maks mønehøyde= 8 m og maks gesimshøyde=6 m
- Tilbygg til fritidsbolig, maks 20 m²-BYA
- Garasje/bod til bolig eller fritidsbolig, maks 50 m²-BYA

d) Oppfylling og uttak av masser

Oppfylling og uttak av masser i LNF-områder som innebærer konflikt med dyrka/dyrkbar jord, landbruksdrift og øvrige allmenne hensyn jf. bokstav a), er ikke tillatt.

Rene landbrukstiltak slik som jordflytting og jordforbedring krever ikke dispensasjon hvis tiltaket er i tråd med retningslinjene under.

Andre tiltak som ikke er basert på landbrukets driftsvilkår, krever dispensasjon fra formålet. Samsvar med retningslinjene under kan da tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering.

Retningslinjer:

- Oppfylling av masser: inntil 4 daa og 10 000 m³
 - Skal være rene masser, ikke inerte og forurensete masser
 - Gjennomsnittlig fyllingshøyde: under 3 meter
 - Maksimal varighet: 2 år
 - Arealet skal istandsettes til LNF-formål etter endt oppfylling
- Uttak av masser: inntil 10 000 m³
- Oppfylling og uttak av masser innenfor retningsgivende grenseverdier skal behandles etter relevant lovverk slik som jordloven, naturmangfoldloven, vannressursloven m.fl.
- Oppfylling og uttak av masser over de retningsgivende grenseverdiene utløser et generelt krav om reguleringsplan

§15. Spredt boligbebyggelse i LNF-områder (PBL § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det oppført nye frittliggende eneboliger. For områdene samlet sett tillates det oppført 7 boliger pr. år i planperioden. Ved oppføring av flere enn 3 nye eneboliger innenfor samme tiltak/samme utbyggingsområde, kreves det først utarbeidet reguleringsplan.

For eksisterende bolig- og fritidseiendommer avsatt til LNF-spredd i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det utført mindre tiltak slik som oppføring av garasje/uthus samt oppføring av påbygg/tilbygg/underbygg til boligbebyggelse/fritidsbebyggelse – innenfor en grad av utnyttning % BYA= 30 %

Ny spredt boligbebyggelse og mindre tiltak på eksisterende spredt bebyggelse tillates ikke etablert på dyrket/dyrkbar jord.

§16. Bestemmelsesområde – grønn grense

Innenfor de to bestemmelsesområdene *grønn grense* skal det ved framtidig reguleringsplanlegging legges til rette for miljøvennlige utbyggingsprosjekter med vekt på god arealutnyttelse og høy bokvalitet. Ved behandling og utarbeidelse av fremtidige reguleringsplaner for ny boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene, gjelder samme regler og retningslinjer for regulering som i resten av kommunen dersom ikke annet er bestemt i områdereguleringsplan.

§17. Masseforvaltningsplan - landbruk (PBL § 11-9 nr. 6)

Ved regulering av områder som er avklart for utbyggingsformål og som innehar dyrka/dyrkbar mark – og i de tilfeller omdisponering og tap av dyrka/dyrkbar mark ikke er til å unngå, skal det utarbeides en masseforvaltningsplan som viser reduksjon, gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av massene. Denne skal inneholde en beskrivelse som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Masseforvaltningsplanen skal medfølge førstegangsbehandlingen av reguleringsplanforslaget.

§18. Sol-/skygeberegninger

For reguleringsplaner som innebærer ny boligbebyggelse skal det utføres sol-/skygeberegninger for å vise hvordan eksisterende bebyggelse vil påvirkes av ny bebyggelse, og likeledes konsekvensene internt mellom ny bebyggelse. Beregningene skal ta utgangspunkt i solforholdene for datoer som tilfaller jevndøgn og sommersolhverv på tidspunktene kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Retningslinjer:

Påføring av ulemper for nabobebyggelse som følger av mindre sollys og mer skygge skal avbøtes i valg av plassering og volum på ny bebyggelse. All eksisterende/ny boligbebyggelse skal ha tilgang på tilstrekkelig antall timer med sollys mellom kl. 12.00 og 18.00 i sommerhalvåret.

§19. Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt i reguleringsplan.

§20. Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelse.

§21. Støy

- Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.

- Bebyggelse skal utformes på en slik måte at støy minimeres både innendørs og utendørs.
- Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk og utendørs oppholdsareal vil overskride anbefalte støygrenser iht. gjeldende støyretningslinje.
- Samme støyretningslinje skal legges til grunn for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

§22. Kraftledninger

Eksisterende kraftledninger i transmisjons- og distribusjonsnett for strøm er markert med linjer i plankartet.

Dersom det skal bygges i nærheten av markerte kraftledninger må det gjennomføres beregninger av forventet magnetfeltnivå. Bebyggelse og anlegg for varig opphold nærmere enn 100 meter fra høyspentlinjer skal ikke overskride 0,4 μ T (mikro-tesla). Det vises til Statens stråleverns veileder «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg».

§23. Overvann (PBL § 11-9 nr. 3)

- Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, i tråd med prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- Overvann skal fordrøyes slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Der hvor fordrøyning ikke anbefales, dvs. i områder der byggegrunnen har dårlig infiltrasjonsevne grunnet vesentlige silt- og leir-forekomster, skal vannet ledes til nærmeste vassdrag på en sikker måte.
- Lokal overvannshåndtering skal ikke medføre fare for erosjon og forurensning, eller medføre ulemper for nedstrøms areal.
- Nødvendig areal til håndtering av overvann skal fremgå av reguleringsplan. Andel tette flater skal minimaliseres. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

§24. Avkjørsler (PBL § 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet skjer i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Rammeplanen og kriterier for holdningsklasser fremgår av egen temaplan.

§25. Skilt og reklame (PBL § 11-9 nr. 5)

- Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke
- Fasadeskilt kan være belyst fra baksiden, innvendig belyst eller direkte belyst
- For å unngå blending nattetid, skal belysningens lysintensitet være mindre enn 25 cd/m² (candela/m²)
- Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt dekker 40 % av glassflaten per vindu
- Folieringen som benyttes som utsmykking av fasaden kan utgjøre inntil 60 % av vinduet
- Hellysende skilt, blinkende eller roterende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke
- Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke
- I områder avsatt til forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og boliger skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn ¼-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være felles, ensartet skilt
- I næringsområder skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn 1/3 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til maksimalt 8 meter. Samlet areal skal ikke overstige 14 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles, ensartet skilt.
- Segl og flaggstenger tillates kun i næringsområder. Maksimal tillatt høyde på flaggstenger er 10 m og maksimalt antall flaggstenger per virksomhet er 3 stk.

§26. Kulturminner og kulturmiljøer (PBL § 11-9 nr. 7)

- Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll er retningsgivende for alle nye tiltak som berører områder og forekomster i nevnte plan
- Nye bygge- og anleggstiltak innenfor områder med registrerte kulturminner og kulturmiljøer må ses i sammenheng med sine omgivelser slik at tiltaket underordner/tilpasser seg verneverdige forekomster og miljøer med henblikk på plassering, volum og utforming

- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø
- Ved tiltak på verneverdige bygninger skal vesentlige bygningsdeler slik som vinduer, ytterdører, kledning, ornamenter og utsmykking samt takteking ivaretas
- Istandsetting og forsiktig reparasjon er tillatt
- Ved utskifting av vesentlige bygningsdeler skal det innhentes uttalelse fra bygningsantikvarisk kompetanse før det evt. gis tillatelse til tiltak
- Alle saker som kommer i berøring med kjente automatisk fredete kulturminner, eller ligger i områder hvor det er potensiale for å påvise slike, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse

§27. Grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 6)

- Det tillates ikke oppføring av bebyggelse og anlegg, samt utendørs lagring, som ikke er i samsvar med formålet.
- Enkel tilrettelegging og opparbeidelse i form av stier, løyper, gapahuk, bålplasser, lek, utemøblering, beplantning og lignende, er tillatt uten krav om reguleringsplan.
- Eksisterende arealbruk innenfor gbnr. 126/1 videreføres. Eksisterende bebyggelse på deler av denne tomten tillates videreutviklet til allmenntilgjengelig formål

§28. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Følgende underformål gjelder for områdene avsatt til formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål:

- Dal leir: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Botshaugtangen: Offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger, parkering og næringsbebyggelse herunder kontor og hotell/overnatting
- Trondheimsvegen 212: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Manerud: Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – massedeponi, og idrettsanlegg

Bestemmelser til hensynssoner

§29. Nedslagsfelt for drikkevann (H110) (Sikringszone, PBL § 11-8 a)

Sikringssonen omfatter drikkevannskildene Hurdalssjøen, Tisjøen, Rødtjern og Damtjern med nedslagsfelt. Forurensning direkte i drikkevann/bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og andre tiltak på land som kan medføre skadelig avrenning og forurensning i drikkevann - er forbudt.

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Hurdalssjøen og Tisjøen hensynssoner H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannkvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Det er krav til at tiltaket ikke medfører at vannet i Hurdalssjøen trenger mer rensing enn i dag for å oppnå drikkevannskvalitet.

§30. 200-årsflom (H320) (faresone, PBL § 11-8 a)

Faresonen synliggjør reell flomfare. Sonen omfatter områder langs begge sider av Vormavassdraget som ligger lavere enn kote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,3 m, og som kan bli oversvømt ved en 200- års flom. Byggverk innenfor faresonen skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggt teknisk forskrift § 7-2.

§31. Flomaktsomhetsområder (H320) (faresone, PBL § 11-8 a)

For nye byggverk som skal etableres innenfor områder angitt som aktsomhetsområde for flom, må den reelle flomfaren utredes nærmere. Hvis flomfare kan påvises skal byggverk innenfor faresonen plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggt teknisk forskrift § 7-2.

Veiledende bestemmelse: NVEs retningslinjer 2/2011" Flaum og skredfare i arealplanar" eller den til enhver tid gjeldende veileder, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

§32. Områder med kvikkleire (H310) (faresone, PBL § 11-8 a)

I områder med kartlagte kvikkleireforekomster må det alltid gjennomføres nærmere geotekniske utredninger jf. § 8. Nye byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggeteknisk forskrift § 7-3.

§33. Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) (sikringsone, PBL § 11-8 a)

- Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart datert 04.09.19/10.09.19 (Avinor)
- Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet
- Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflatene
- Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning
- Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter koter (røde streksymboler), skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner

§34. Flystøysoner (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a)

Rød støysone (H210)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 62-90 dB iht. støysonekart for Oslo Lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Støyfølsom bebyggelse tillates ikke oppført innenfor sonen

Gul støysone (H220)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 52-62 dB iht. støysonekart for Oslo lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 eller senere gjeldende retningslinje
- Ved reguleringsplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen må det gjennomføres støyutredninger
- Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk

§35. Støy fra forsvaret (H210-220) (støysone, PBL § 11-8 a)

Rød støysone (H210)

Sonen angir område som er særlig støyeksponert for forsvarets aktiviteter iht. støyvarselkart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 75 dB. Sonen ligger i et ubebygde LNF-område, og kan ikke bebygges.

Gul støysone (H220)

Sonen angir område som er støyeksponert for forsvarets aktiviteter støyvarsel-kart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 65 dB. Sonen ligger i et ubebygde LNF-område, og kan ikke bebygges.

§36. Høyspenningsanlegg (H370) (faresone, PBL § 11-8 a)

Hensynssonen markerer høyspentlinjer i kommunen som er en del av sentral- og regionalnettet for strømoverføring. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle anleggsarbeider og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal avklares med linjeeier på forhånd.

Dersom hensynssonen berører eldre reguleringsplan som viser en annen byggeforbudsbredde enn den som er vist i kommuneplanen, gjelder hensynssone vist i eldre reguleringsplan foran kommuneplanen.

§37. Konesjonsområde for fjernvarme (H410) (sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)

Det er angitt to konesjonsområder for tilknytning til fjernvarmeanlegg, markert med hensynssoner hhv. for Råholt/Eidsvoll Verk og for Eidsvoll sentrum. Innenfor konesjonsområdene skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m². Det samme gjelder ved hovedbygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m².

Tilknytningsplikten gjelder for alle byggverk som møter de ovenfor gitte kriteriene. Ved tilknytning til fjernvarme skal hele byggets varmebehov i utgangspunktet dekkes av fjernvarme. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være klimamessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

§38. Bevaring kulturmiljø (H570) (soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)

- Områder markert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø innehar viktige bevaringsverdige kulturmiljøer i kommunen hvor intensjonen er å bevare viktige historiske spor i landskap, bebyggelse og anlegg. Hensynssonene berører områder rangert i kategori 1 og 2 i gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
- Bebyggelse innenfor hensynssonene skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet
- Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet/-landskapet som topografi, opparbeidet struktur, veifar, trær og annen vegetasjon, gjerder o.l. skal ivaretas
- Nye tiltak skal ta hensyn til og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.
- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø.
- Ved reguleringsplanlegging skal kulturmiljøene sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Vurderinger i kommunens kulturminneplan skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektene hovedgrep som estetiske og identitetsskapende elementer.

§39. Arkeologiske kulturminner (H730) (sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)

Båndleggingssonen omfatter automatisk fredete kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. Ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, flytte, tildekke eller skjule kulturminnene, eller fremkalle fare for at dette skjer, jf. kulturminneloven § 3.

§40. Landskapsvern og naturreservater (H720) (sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)

Sonene omfatter 8 områder som er båndlagt etter lov om naturvern/lov om naturmangfold. Områdene kan ikke bebygges. Det er gitt egne verneforskrifter til områdene som fastsetter hvilke tiltak/ hvilken bruk som er tillatt eller forbudt. Områdene er:

- Aurmoen Landskapsvernområde (<https://lovdata.no/forskrift/1999-12-17-1423>)
- Eidsvoll Prestegård naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1628>)
- Frilset naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1623>)
- Hatteråsen naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2014-12-12-1644>)
- Leirfalla naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2008-09-26-1066>)
- Stubberud naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/1996-06-21-636>)
- Tretjernmyra naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/1981-09-04-4780>)
- Svenstadlia naturreservat (<https://lovdata.no/forskrift/2019-12-20-1947>)

Nabolagsprofil

Råholtgutua 8C - Nabolaget Råholtjordet/Fuglerud - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Råholt senter Linje 430, 432, 433	5 min	0.4 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	16 min	1.3 km
Oslo Gardermoen	18 min	

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	8 min	0.7 km
Råholt skole (1-7 kl.) 475 elever, 24 klasser	15 min	1.3 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 220 elever, 13 klasser	6 min	2.6 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	11 min	1 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min	10.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	18 min	

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	6 min
---------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

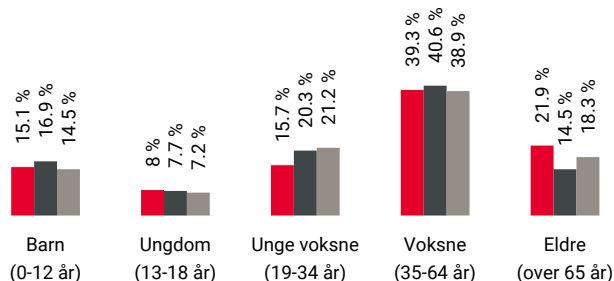
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råholtjordet/Fuglerud	1 143	506
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	7 min	0.7 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	16 min	1.4 km
Råholtbråtan barnehage (0-5 år) 142 barn	4 min	2.1 km

Dagligvare

Kiwi Råholt	4 min
PostNord	0.3 km
Coop Extra Råholt	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



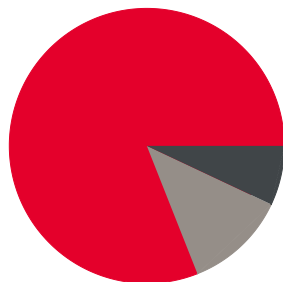
Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100

Sport

Eidsvoll stadion Fotball	3 min	0.3 km
Råholt ungdomsskole Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	7 min	0.6 km
Fitnesspoint Råholt	6 min	
MOVA Eidsvoll	6 min	

Boligmasse

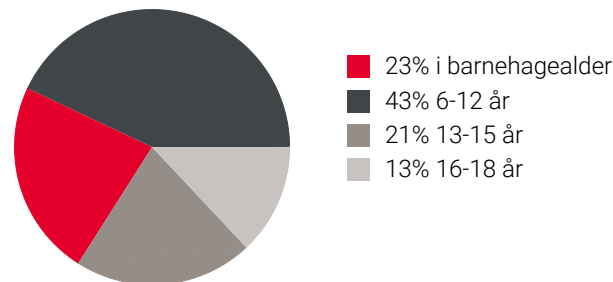


81% enebolig
7% rekkehus
12% annet

Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll	6 min
Boots apotek Råholt	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

Råholtjordet/Fuglerud
 Råholt
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Råholtgutua 8C
2070 RÅHOLTMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian LieTelefon: 413 95 630
E-post: stian.lie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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