

Velkommen til

Råholtvegen 114, 2070 Råholt

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Råholtvegen 114,
2070 Råholt

Familievennlig enebolig med hybel | Moderniseringsbehov | Romslig hage | Integrert garasje | Peis | Sentralt beliggende

Boligen har en sentral beliggenhet på Råholt med kort vei til Bønsmoen skole og tog. Hovedetasjen har lys stue med peis og adkomst ut til romslig terrasse. Underetasjen inneholder hybeldel med egen stue, kjøkken, soverom og bad, samt gode oppbevaringsmuligheter. Eiendommen byr også på integrert garasje og en stor, grønn hage med gode utemuligheter for hele familien.
Høydepunkter:
- Familievennlig enebolig over to plan
- Oppgraderings- og moderniseringsbehov
- Hybeldel i underetasjen
- Luft/luft-varmepumpe og peis
- Totalt fire soverom
- Terrasse på 21 m²
- Integrert garasje på 21 m²
- Eiet tomt på 1 078 m²
- Gangavstand til Eidsvoll verk stasjon



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jonas Lundby
eiendomsmegler
Tlf: 913 75 560
E-post: jonas.lundby@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000
Omkostninger	kr	108 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 408 590

BRA Total/BRA-i	246/225 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1967
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Råholtvegen 114, 2070 RÅHOLT

Registerbetegnelse
Gnr. 95, bnr. 335, ideell andel 1/1
i Eidsvoll kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral plassering på Råholt i Eidsvoll kommune, i et veletablert boligstrøk med gangavstand til det meste.

Fra boligen er det kort vei til fots til Thon Senter Eidsvoll, som fungerer som et lokalt samlingspunkt med et bredt utvalg av butikker, spisesteder, apotek og servicetilbud. Dagligvarehandelen gjøres unna til fots, med både Kiwi og Coop Extra like i nærområdet.

Bønsmoen skole og Bønsmoen barnehage ligger begge innenfor en kort gåtur fra eiendommen, og det er likeledes trygg gangavstand til Råholt ungdomsskole. Lokalområdet har et aktivt idretts- og fritidstilbud med Eidsvoll stadion, idrettshall og treningssentre like ved. I tillegg finner du Råholt Bad en kort spasertur unna, med svømmebasseng, stupefasiliteter og velværeavdeling for store og små.

Nærmiljøet gir enkel tilgang til fots til skogsområder og etablerte turstier, blant annet Skaubanen som er populær for både løpeturer og lufteturer med hund. På varme sommerdager er Prestsand ved Hurdalssjøen en kort kjøretur unna med barnevennlig sandstrand og badebrygge, mens turer opp til Mistberget byr på flott utsikt over Romerike.

Bussholdeplassen ved Råholt senter nås med en kort gåtur. Fra Eidsvoll Verk stasjon, som ligger i gangavstand eller en kort sykkeltur unna, går det hyppige tog som bringer deg til Oslo lufthavn Gardermoen på rundt fem minutter og til Oslo Sentralstasjon på omtrent en halvtime. Med bil har du rask adkomst til E6, noe som gir en smidig reisevei til både Jessheim, Oslo og Hamar.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 225 m²
BRA - e: 21 m²
BRA totalt: 246 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 98 m² Entré, trapperom, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, tre boder, teknisk rom
BRA-e: 21 m² Garasje
1. etasje
BRA-i: 127 m² Gang, to stuer, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
21 m² Terrasseareal

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Garasjen er målt til 21 461 m²
Underetasjen er målt til 98 m²

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

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

Underetasjen inneholder et rom som ikke var mulig å åpne eller inspisere. Arealet for dette rommet er derfor fastsatt ut fra bygningens utforming, tilgjengelige målinger og en skjønnsmessig vurdering. Det kan ikke utelukkes at nærmere oppmåling eller tilgang til det utilgjengelige rommet kan medføre mindre avvik i oppgitte arealer. Det tas derfor forbehold om at arealberegningen for underetasjen kan være beheftet med noe usikkerhet.

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.10.2026.

Bygning:
Enebolig over to plan. Byggeåret er ikke endelig verifisert gjennom ferdigattest eller annen kommunal dokumentasjon, men boligen vurderes å være oppført omkring 1967. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Etasjeskillet er av trebjelkelag, med støpt betong i underetasjen. Grunnmur er av betong og porebetonblokker, og fundament er av annet. Forstøtningsmurene er av lettklinkerblokker.

Tak:
Taket er flatt, med sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og er dermed ikke mulig å inspisere. Taket er tekket med pappbelegg. Taket er ikke besiktiget da det ikke er forsvarlig adkomst til det. Selger opplyser at det tidligere har vært lekkasje ved peisestuen. I forbindelse med dette skal hele takflaten ha blitt tekket om og taksluk skiftet. Årstall og dokumentasjon for arbeidene er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Det er isbord beslag av metall. Pipebeslag er ikke kjent.

Pipe/Ildsted:
Det er mursteinspipe. Det er tilkoblet peis i stuen.

Vinduer:
Vinduene er malte med 2-lags glass, 3-lags glass og koblet glass. Selger opplyser at enkelte vinduer tidligere er skiftet ut som følge av punkterte glass. Vindusmassen har derfor varierende alder.

Dører:
Boligen har hovedytterdør i lakkert utførelse, og døren er laget av tre. Vaskerommet har malt ytterdør. Balkongdør av tre med 2-lags glass. Innvendige dører er glatte dører.

Trapper/adkomst:
Det er malt tretrapp innvendig. Trappen til vaskerommet er bygget med impregnert materiale. Utvendig trapp er bygget med tømmer og betongheller.

Terrasse:
Terrasser på terreng er understøttet av bjelker eller pilarer. Bygget med impregnert materiale. Rekkverket er målt til 90 cm.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av ukjent type, men det er registrert bruk av plast enkelte steder. Det er en ca. 300 liters varmtvannstank fra 2018.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det tas forbehold om at denne typen ventilasjon kan gi varierende luftutskifting avhengig av vær- og temperaturforhold. Kjøkkenet i 1. etasje har kjøkkenventilator med avtrekk ut (produksjonsår 2014). Kjøkkenet i underetasje har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Boligen er tilknyttet en eldre CTC sentralfyrkjele lokalisert i kjeller. Anlegget fremstår som eldre og er av en type som tradisjonelt har vært benyttet for oljefyring. Selger opplyser at tidligere fyringsanlegg ikke er i aktiv bruk, men at deler av anlegget fortsatt er installert. Det foreligger ikke dokumentasjon på teknisk tilstand eller funksjonalitet. Det vannbårne varmeanlegget består av radiatorer plassert i boligens rom, tilknyttet en eldre CTC sentralfyrkjel lokalisert i kjeller.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er ukjent.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Bad 1. etasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, hvor alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre utførelse er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og at våtrommet ikke tåler dagens bruk.

- Vaskerom 1. etasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

- Bad underetasje | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og våtsone. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, da eldre løsninger ofte ikke tåler dagens bruksmønster med mer vannbelastning. Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider etter oppgradering, for å redusere usikkerhet om utførelsens kvalitet.

- Fuktsikring og drenering | Det er ved hulltaking i påforet treverk under terreng registrert forhøyede fuktverdier på 24,1 %. I garasjen er det registrert mineralutslag på murkonstruksjoner, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Sammenholdt med ukjent alder og utførelse på drenering og fuktsikring, samt at deler av kjellerkonstruksjonen er bygget med innforede vegger mot grunnmur, vurderes forholdene å være klare indikasjoner på mangelfull eller svekket funksjon i fuktsikringssystemet. Det foreligger forhøyet risiko for fuktskader og videre skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng. De registrerte fuktverdiene i påforet treverk og mineralutslag på murverk indikerer at konstruksjoner mot terreng er utsatt for fuktbelastning. Forholdene kan over tid medføre utvikling av råte, soppvekst, nedbrytning av materialer og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak til fuktbelastningen. Det må påregnes utbedring av drenering og fuktsikring rundt bygningen, samt eventuelle følgeskader på berørte konstruksjoner. Utforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking | Taket er ikke besiktiget grunnet manglende sikker adkomst. Dokumentasjon på alder og utførelse av dagens tekking er ikke fremlagt. Dette medfører usikkerhet knyttet til takets tekniske tilstand og gjenværende levetid. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet øker usikkerheten rundt takets tilstand. Det anbefales å følge opp taket med regelmessig kontroll og fremskaffe dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er tilgjengelig.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Halvparten av forventet levetid er passert. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av beslag når tegn til slitasje eller lekkasje oppdages, for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen. Konsekvensen av at halvparten av forventet levetid er passert, er økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting innen overskuelig fremtid.

- Takkonstruksjon/loft | Eldre loftkonstruksjoner anses som risikokonstruksjon på grunn av økt sannsynlighet for skjulte skader eller mangler, spesielt knyttet til fukt, isolasjon og lufting. Da konstruksjonen er lukket, har det ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av tilstanden. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller andre skader. Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte feil og skader, særlig knyttet til fukt, isolasjon og utilstrekkelig lufting, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

- Yttervegger | Kledningen bærer preg av elde og slitasje. Forringelse av selve konstruksjonen kan ikke utelukkes som følge av dette. Det anbefales å utbedre eller skifte kledning for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

- Vinduer | Vinduene har passert halvparten av forventet levetid og har utvendig værslitasje. Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og varmetap. Dersom slitasjen forverres, må utskifting påregnes for å unngå ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

- Hovedytterdør | Døren er av eldre dato og har utvendig værslitasje. Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av døren for å hindre videre forringelse og redusere risiko for varmetap, trekk og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Balkongdør | Døren har passert halvparten av forventet levetid og har utvendig værslitasje. Det bør påregnes vedlikehold eller utskiftning av balkongdøren for å forhindre ytterligere slitasje og redusert funksjon. Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, redusert tetthet og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Terrasser og plattinger på terreng | Terrassen har betydelige skjevheter og stedvis svikt i konstruksjonen. Rekkverket er løst, og enkelte rekkverksbord har løsnet. Terrassegulvet har værslitasje og stedvise råteskader. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og svikt i konstruksjonen for å sikre stabilitet og sikker bruk av terrassen. Løst rekkverk og løse rekkverksbord må festes eller skiftes ut for å redusere risiko for personskade. Råteskader og værslitasje på terrassegulvet bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader på konstruksjonen. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

- Trapp ved terrasse | Trappen har omfattende skjevheter og er gjengrodd av mose. Det

anbefales at trappen rettes opp og at mose fjernes for å forhindre videre forringelse og redusert sikkerhet ved bruk. Skjevheter kan medføre økt risiko for fallulykker, og mose kan gjøre trappen glatt og vanskelig å bruke.

- Overflater gulv | De innvendige overflatene bærer preg av elde, bruksslitasje og estetisk forringelse. Gulvene bør overflatebehandles, festes eller skiftes for å utbedre slitasje og estetisk forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre er videre forringelse av overflater og redusert brukskomfort.

- Overflater vegger og himlinger | De innvendige overflatene bærer preg av elde, bruksslitasje og estetisk forringelse. Overflatene bør vurderes for oppussing eller utskifting for å forbedre det estetiske inntrykket og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt forringelse og redusert bokomfort.

- Pipe og ildsteder | Pipen har passert forventet levetid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utbedringer. Det anbefales å få pipen vurdert av fagperson for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utbedringer. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller brannfare.

- Rom under terreng | Det er ved hulltaking i påforet treverk under terreng registrert forhøyet fuktinnhold med måleresultat på 24,1 %. Videre er det registrert mineralutslag på murkonstruksjoner i garasjen, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. Boligen har innforede vegger mot terreng, som er en kjent risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt-, sopp- og råteskader. Sammenholdt med registrerte forhold vurderes det å foreligge økt risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjoner under terreng. De registrerte fuktverdiene og mineralutslagene indikerer at konstruksjoner mot terreng er utsatt for fuktbelastning. Forholdene kan over tid medføre utvikling av råte, muggsopp, luktproblematikk og nedbrytning av organiske materialer. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av eventuelle skjulte skader og årsaken til fuktbelastningen. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte avvik ved fuktsikring og drenering rundt bygningen. Utbedring av drenering og fuktsikring, samt eventuelle følgeskader i konstruksjonene, må påregnes.

- Innvendige trapper | Trappen bærer preg av aldring, slitasje og stedvis knirk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk. Trappen bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å redusere slitasje og knirk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av trappen, redusert brukskomfort og økt risiko for skader. Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader. Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Skader rundt innfesting og løst rekkverk bør utbedres for å sikre trappens stabilitet og redusere risikoen for fall og personskader.

- Innvendige dører | Dørene er av eldre dato, og hengsler samt låse- og lukkesystemer har usikker restlevetid. Dørene bør vurderes for utskifting eller utbedring av hengsler og låse-/ lukkesystemer for å sikre funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet og økt risiko for funksjonssvikt.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Selger opplyser at det tidligere er observert maur ved inngangspartiet. Området skal ha blitt behandlet uten at det er opplyst om senere problemer. Det ble ikke registrert tegn til aktive skadedyrangrep eller skade som følge av skadedyr på befaringstidspunktet. Det anbefales å følge med på området for eventuelle nye tegn til maur

eller andre skadedyr, og iverksette tiltak dersom det oppdages aktivitet. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være at et eventuelt nytt angrep ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skader på konstruksjonen.

- Kjøkken 1. etasje - Overflater og innredning | Benkeplaten er ikke godt nok festet ved oppvaskmaskinen, og den er svært bøylig. Kjøkkenet mangler sokkellist, noe som kan medføre at det samler seg støv og smuss under innredningen, og gir et uferdig inntrykk. Veggene på kjøkkenet viser tegn til slitasje. Benkeplaten bør festes forsvarlig for å hindre videre bøyning og sikre stabilitet. Dersom benkeplaten forblir ustødig, øker risikoen for skader på både benkeplate og tilknyttet utstyr, samt mulighet for fuktskader ved lekkasje fra oppvaskmaskin. Det bør monteres sokkellist for å hindre oppsamling av støv og smuss under innredningen, samt for å gi et mer ferdig og helhetlig inntrykk. Manglende sokkellist kan føre til dårligere renhold og redusert estetisk kvalitet. Det bør vurderes å utbedre eller overflatebehandle veggene for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av kjøkkenets estetiske og funksjonelle kvalitet. Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på overflatene.

- Kjøkken underetasje - Overflater og innredning | Det er observert fuktskader på benkeplaten. Det mangler sokkellist på kjøkkeninnredningen. Det er stedvis slitasje på kjøkkenveggene. Det bør vurderes å utbedre eller bytte benkeplaten for å hindre videre utvikling av fuktskader, da dette kan føre til oppsvelling, redusert levetid og risiko for mugg- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Det bør monteres sokkellist på kjøkkeninnredningen for å sikre et helhetlig og funksjonelt kjøkken. Manglende sokkellist kan føre til økt risiko for smuss og fuktinntrengning under innredningen, noe som kan gi skader på gulv og innredning over tid. Det bør utføres overflatebehandling eller utbedring av slitasje på kjøkkenveggene for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og hindre videre forringelse. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende tiltak på sikt.

- Kjøkken underetasje - Avtrekk | Overgangen mellom fleksirør og plastrør er tapet sammen. Overgangen mellom fleksirør og plastrør bør tettes med egnet kobling og ikke tape, for å sikre tett og varig forbindelse. Dagens løsning kan føre til lekkasje av avtrekksluft, redusert effekt og økt risiko for fuktskader eller kondens i konstruksjonen.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Innvendige avløpsrør | Halvparten av forventet levetid for de innvendige avløpsrørene er passert. Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da halvparten av forventet levetid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

- Varmesentral | CTC sentralfyrkjelen i kjelleren fremstår som eldre og er av en type som tradisjonelt har vært benyttet for oljefyring. Eldre fyrkjeler har ofte høyere risiko for driftsproblemer, redusert energieffektivitet og økt behov for vedlikehold sammenlignet med nyere løsninger. Det anbefales å vurdere tilstandsvurdering og eventuelt oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre forsvarlig og energieffektiv drift. Det anbefales å få gjennomført en tilstandsvurdering av fyrkjelen av kvalifisert fagperson, og vurdere oppgradering eller utskifting for å sikre trygg og energieffektiv drift. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for driftsproblemer, høyere energikostnader og mulige fremtidige funksjonssvikt.

- Vannbåren varme | Anlegget har passert halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold eller utskifting. Anlegget bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold for å redusere risikoen for driftsstans eller lekkasjer. På grunn av anleggets alder må det påregnes økt behov for reparasjoner eller utskifting på kort til mellomlang sikt.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert utglidninger av blokker i den innvendige murveggen. Det er også registrert sprekker i hovedgrunnmuren. Det bør gjennomføres utbedring av utglidninger i den innvendige murveggen og reparasjon av sprekker i hovedgrunnmuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktinntrenging, redusert bæreevne og ytterligere skader på grunnmuren.

- Forstøtningsmurer | Støttemuren har omfattende skjevheter og deformasjoner. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det anbefales å få gjennomført en faglig vurdering av støttemurens stabilitet og behov for utbedring eller utskifting. Konsekvensen av omfattende skjevheter og deformasjoner er økt risiko for videre setninger, strukturell svikt eller i verste fall kollaps, noe som kan medføre skade på omkringliggende konstruksjoner eller terreng. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren. Terrenget ved støttemuren kan rase ut dersom muren skulle briste. Det bør foretas terrengjusteringer slik at tilstrekkelig fall etableres bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger og redusere risiko for fuktskader på bygningen. Støttemuren bør kontrolleres og eventuelt forsterkes for å hindre utglidning av terreng dersom muren skulle svikte, da dette kan medføre skader på både bygning og uteareal.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vann- og avløpsrørene er av eldre dato. Det anbefales å innhente nærmere informasjon om type og alder på vann- og avløpsrørene, samt vurdere tilstanden gjennom inspeksjon. Konsekvensen av eldre og ukjente rør er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Elektrisk anlegg | Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

- Branntekniske forhold | Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Håndslukker er over 10 år. Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut. Håndslukker bør byttes ut med en ny for å sikre at slukkeutstyret fungerer som forutsatt ved brann. En gammel håndslukker kan ha redusert effekt, noe som øker risikoen for at brann ikke kan slukkes effektivt.

- Helse, miljø og sikkerhet | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Håndslukker er over 10 år. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader. Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Skader rundt innfesting og løst rekkverk bør utbedres for å sikre trappens stabilitet og redusere risikoen for fall og personskader. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut. Håndslukker bør byttes ut med en ny for å sikre at slukkeutstyret fungerer som forutsatt ved brann. En gammel håndslukker kan ha redusert effekt, noe som øker risikoen for at brann ikke kan slukkes effektivt. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i integrert garasje i underetasjen, samt på opparbeidet parkeringsareal på egen tomt.

Standard

1. etasje:
Stue:
Med gjennomgående endeløsning og flere store vinduer oppleves stuen som lys og luftig. I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Overflatene er tapetserte, og gulvet er belagt med laminat. Fra stuen er det utgang til verandaen. To trinn leder ned til peisstuen ett nivå ned. Her er består gulvet av furubord, og veggene av panel. Den åpne peisen sørger for ekstra varme og kos de kjøligere dagene.

Veranda (TG2):
Romslig veranda på 21 m², oppført i impregnert materiale. Utetilværelsen oppleves som skjermet og privat med lite innsyn. På verandaen er det montert markise. Verandaen er vendt mot sydøstlige solforhold.

Kjøkken (TG2):
Eget kjøkkenrom med plass til frokostbord ved vinduet. Innredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater. I innredningen er det integrert platetopp samt opplegg og plass til stekeovn i ståhøyde, oppvaksmaskin og kjøleskap. Ventilatoren, montert i 2014, har avtrekk ut.

Soverom:
Hovedetasjen har tre gode soverom. To av soverommene har god plass til dobbeltseng og nattbord i tillegg til medfølgende garderobeløsninger. Det tredje soverommet er velegnet som gjeste-/barnerom eller kontor, med plass til seng og skrivepult.

Bad (TG3):
Eldre bad med vinylbelegg på gulv og baderomsplater med tapet på veggene. Badet er utstyrt med badekar, gulvstående wc og servantinnredning med underskap.

Vaskerom (TG3):
Vaskerom med egen inngang, utstyrt med utslagsvask og dusjhjørne. Rommet har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på veggene.

Underetasje:
Entré og gang:
Det er én inngang som deler seg til trappgangen til hovedetasjen og inngangen til hybeldelen.

Stue:
Stuen i underetasjen har laminat på gulvet og panelovn til oppvarming. Stuen har hjørneløsning og store vinduer. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken (TG2):
Kjøkkenet i underetasjen har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det opplegg og plass til komfyr og frittstående kjøleskap, og ventilatoren har avtrekk ut.

Soverom:
Soverommet i underetasjen har panelovn for oppvarming, samt plass til dobbeltseng og skrivepult i tillegg til innebygde garderobeskap.

Bad (TG3):
Badet i underetasjen er utstyrt med servant med overskap, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har vinylbelegg på gulv og malt betong på veggene.

Overflater (TG2):
Gulv: Laminat, furu og belegg.
Vegger: Tapet, trepanel og betongvegg.
Himling: Himlingsplater.

Lagring:
Boligen har tre boder og et teknisk rom i underetasjen. I tillegg er det integrert garasje i underetasjen.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:
Underetasje: to entréer, stue, kjøkken, soverom, bad, teknisk rom og tre boder.
1. etasje: stue, kjøkken, to soverom, bad og vaskerom.
Terrasse på 21 m² med utgang fra stue.
I underetasjen er det integrert garasje på 21 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Byggeår
1967

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2018:
- Installert ca 300 liters varmtvannstank.

Ukjent årstall:
- Omtekking av hele takflaten og utskifting av taksluk.
- Installert luft-til-luft varmepumpe i hovedplanet.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:
Ukjent årstall:
- Skiftet til automatsikringer.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1078.5 m²

Beskrivelse av tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeidet med plen, trær og beplantning, samt forstøtningsmurer av lettklinkerblokker. Tomten har videre etablert adkomstvei og parkeringsareal.

Økonomi

Pris
Prisantydning Kr 4 300 000,-
Omkostninger Kr 108 590,-
Totalpris inkl. omk. Kr 4 408 590,-

Kjøpsomkostninger
Kr 107 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 108 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 126 490 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 32 768 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Fakturert beløp i 2025:
- Vann: kr 9 587
- Avløp: kr 12 903
- Feiing: kr 1 053
- Renovasjon: kr 9 225
- Eiendomsskatt: kr 4 979
Totalt: kr 37 747

Årsprognose for 2026 er kr 26 340, inkludert eiendomsskatt.

Eiendommen har installert vannmåler. Siste avleste målerstand var 123 per 28.10.2025, med et registrert forbruk på 165 m³ for 2025.

Eiendomsskatt
Kr 4 979 pr 2025
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast

eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 035 044 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 140 175 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Velforening
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Eiendommen
Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven, men i tråd med plan- og bygningsloven § 21-10 (5) vil kommunen ikke lenger utstede ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Det har derfor ingen hensikt å søke om dette i ettertid. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører likevel at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk, dvs. disse stiller blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mm.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen, tegnet 23.05.1967 og godkjent i Eidsvoll bygningsråd. Dagens planløsning avviker noe fra de godkjente tegningene;
- I underetasjen er det etablert vaskerom i opprinnelig fyrrom.
- I hovedetasjen er det utvidet vaskerom på bekostning av gang.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger

påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av detaljregulering for Råholtgården, gbnr. 95/435 m.fl. (plan-ID 303531400), ikrafttrådt 23.06.2026. Av eiendommens areal er 1 026 m² regulert til boligbebyggelse (blokker) innenfor felt BB2, et delareal på 6 m² er regulert til fortau (felt o_FO3), og et delareal på 46 m² er regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg (felt o_AVT). I tillegg er et delareal under bakken på 777 m² regulert til parkering (felt SPA). Eiendommen omfattes også av områderegulering for Råholt sentrum (plan-ID 303532400), ikrafttrådt 10.12.2024. Eiendommen inngår her i et bestemmelsesområde med krav om fordeling av arealverdier og kostnader (1 079 m²).
Området er regulert til blokkbebyggelse og utbygger har tegnet og forslag til blokker på naboeiendommene. Ny eier må påregne seg utbyggelse i dette området i årene fremover.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 (plan-ID 0237202001), ikrafttrådt 13.04.2021. I kommuneplanen er 1 079 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn a_B). Eiendommen inngår i tillegg i bestemmelsesområde for grønn grense (forhold som skal avklares og belyses, 1 079 m²).

Eiendommen berøres av hensynssone H410_1: Krav vedrørende infrastruktur (konsesjonsområde for fjernvarme) i kommuneplanens arealdel, som omfatter 1 079 m² av eiendommen. I henhold til bestemmelsenes § 37 gjelder tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for nye byggverk eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m² BRA innenfor konsesjonsområdet.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhetsområde, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

På støyvarselkart for veg er området der eiendommen ligger, markert med gul støysone, det vil si beregnet støybelastning for støy. Ta kontakt med kommunen for detaljert informasjon om dette.

Vi anbefaler alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle

utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med oppmerksomhetsstatus på radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Vannbåren varme, varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i hovedplanet, elektriske panelovner enkelte steder, samt peis i stuen tilknyttet mursteinspipe. Boligen har i tillegg et vannbårent anlegg med radiatorer tilknyttet en eldre CTC sentralfyrkjel i kjelleren; selger opplyser at dette fyringsanlegget ikke er i aktiv bruk.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Selger opplyser at det finnes en oljetank under terrassen, og at fyringsanlegget ikke er i aktiv bruk. Det er ikke tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger eller bygg. Kommunen kan/vil gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet og oljetanken må fjernes. Tanker som tas ut av bruk skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen må innrette seg etter gjeldende regler, også forbudet, og er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyr.

Strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
D.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim
ek@th1.no
988 55 334

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 30.09.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Var en lekkasje i taket i peisestue for mange år siden. Nytt tak ble lagt over hele huset og taksluk i peisestua ble skiftet av taktekkerfirma.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hele taket fikk nytt belegg, og sluket på taket ble skiftet / lagt om, da det tidligere lå for høyt, slik at vannet ikke rant unna. Har ikke vært problemer siden.

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

De store vinduene i stua var punktert da jeg overtok og har blitt skiftet.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Det eneste jeg vet om som er gjort i garasje er at vi sørget for å sette "muffe" på vannrør i taket der slik at ikke vannet skulle fryse.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja.
Var noe maur under helle ved inngangen som vi sprayet, har ikke hørt noe klage fra leietakere senere.

Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Baderomsvifte i dusjrom er skiftet nylig da leietaker rapporterte at den fungerte dårlig.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Tidligere sentralfyr er ikke i bruk, men fyringsanlegget er fremdeles intakt, og kan fremdeles brukes ved bytte til pellets.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
Ja.
Den ligger under terrassen
Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
Nei.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid: Jeg mener å huske at det ble skiftet til automatsikringer.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?
Ja.
Området er regulert til boligbygging.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja.
Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Nei.

Eier

Eier
Tove Lisbeth Wiik Tashchyan

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
- Eier vil ta med seg det hun ønsker av gjenstander fra eiendommen, resten vil bli stående igjen til nye eier. Huset vil ikke blir vasket ytterligere enn det som oppleves på visning.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et

forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ta kontakt hvis du ønsker å komme på visning. OBS! Alle våre visninger har påmelding med frist 24 timer før oppsatt visning. På denne måten sikrer vi at megler har god oversikt og tid til å imøtekomme alle interessenter. Meld deg på visning ved å trykke på lenken visningspåmelding. Passer ikke tidspunktet, ta kontakt med megler og avtal tid for privatvisning.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,00 %
Kommunale opplysninger og kart fra kr 5 000
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 300
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950

Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 2 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 12 667. Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 101 967, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg. Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Pholio

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Jonas Lundby
eiendomsmegler
jonas.lundby@em1ostlandet.no
Tlf: 913 75 560

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

























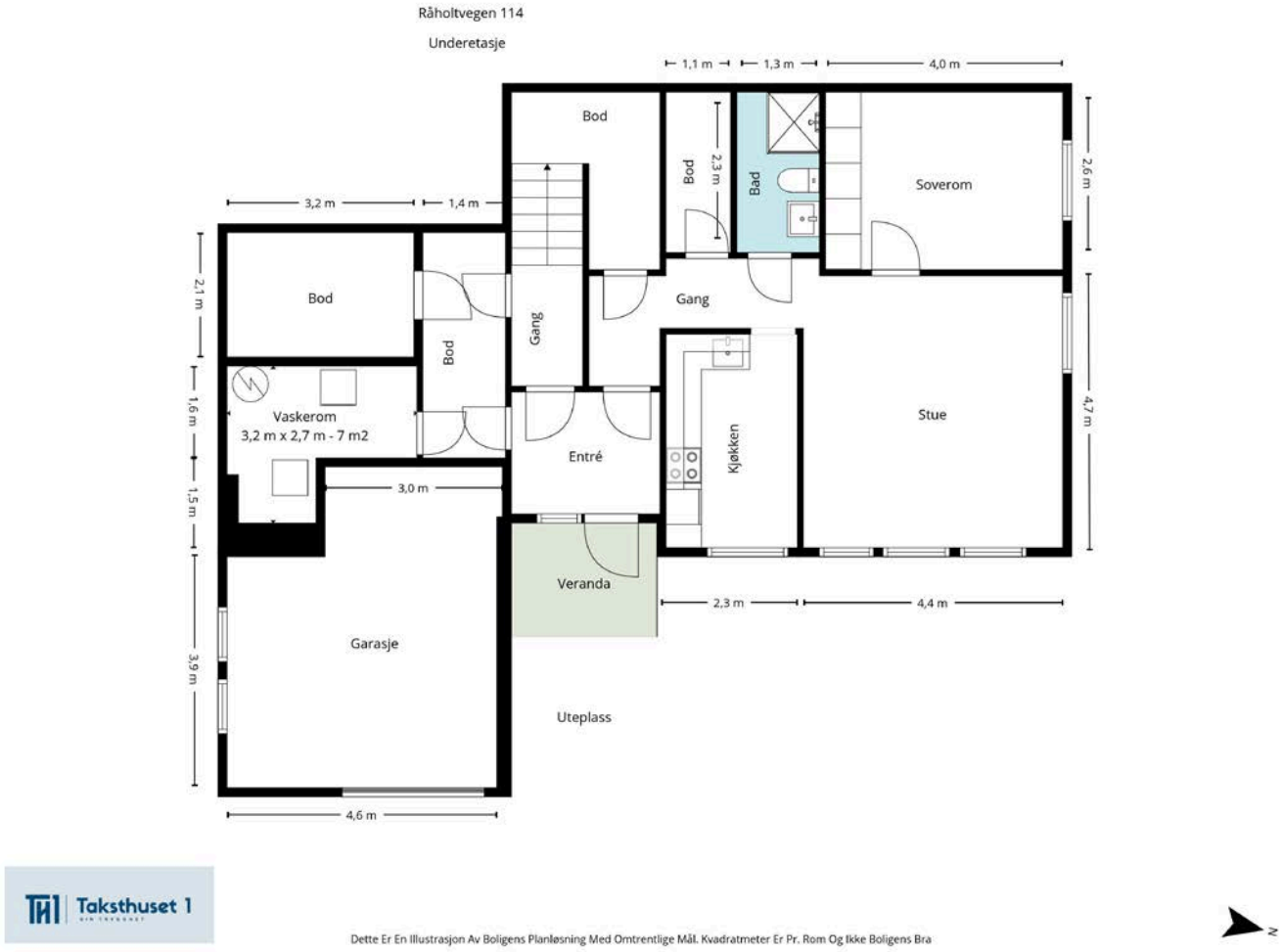








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse























Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

RÅHOLTVEGEN 114

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	**3 min** 0.2 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	**13 min** 1.1 km
Oslo Gardermoen	**17 min**

SKOLER

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	**6 min** 0.5 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** 2.4 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	**9 min** 0.8 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	**16 min** 10.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**18 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Eidsvoll	**3 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

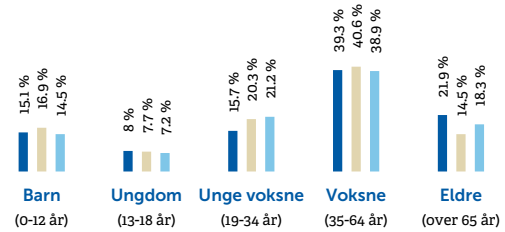
KVALITET PÅ SKOLENE

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	**5 min** 0.5 km
Råholt naturbarnehage (1-5 år) 123 barn	**14 min** 1.2 km
Råholtbråtan barnehage (0-5 år) 142 barn	**21 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Råholt PostNord	**1 min** 0.1 km
Coop Extra Råholt	**4 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog
3. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 82/100

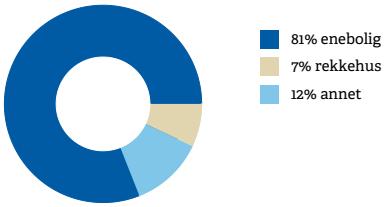
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 81/100

SPORT

Eidsvoll stadion Fotball		**3 min** 0.3 km
Råholt ungdomsskole Aktivitetshall, fotball, sandhåndball		**5 min** 0.4 km
Fitnesspoint Råholt		**4 min**
MOVA Eidsvoll		**4 min**

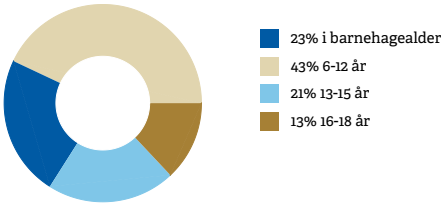
BOLIGMASSE



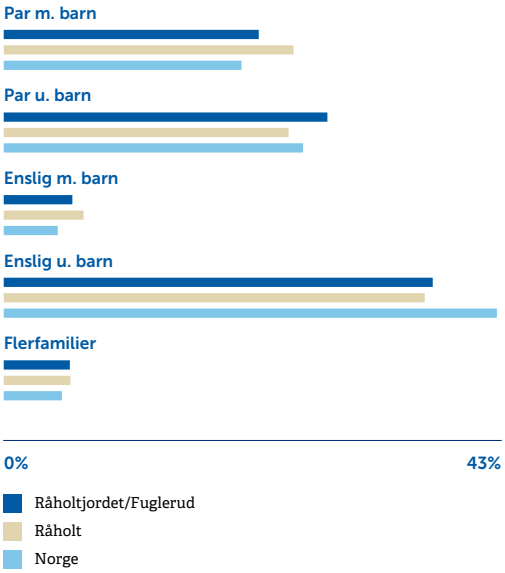
VARER/TJENESTER

AMFI Eidsvoll	**3 min**
Boots apotek Råholt	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



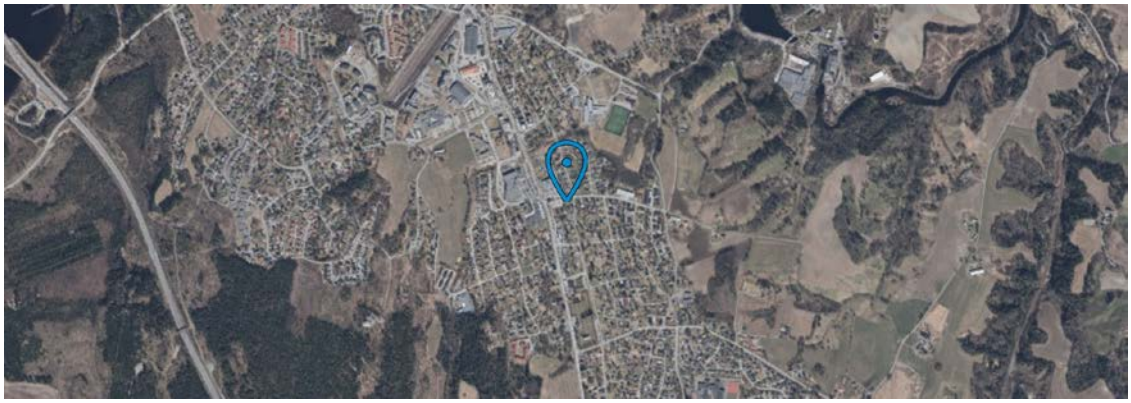
FAMILIESAMMENSETNING

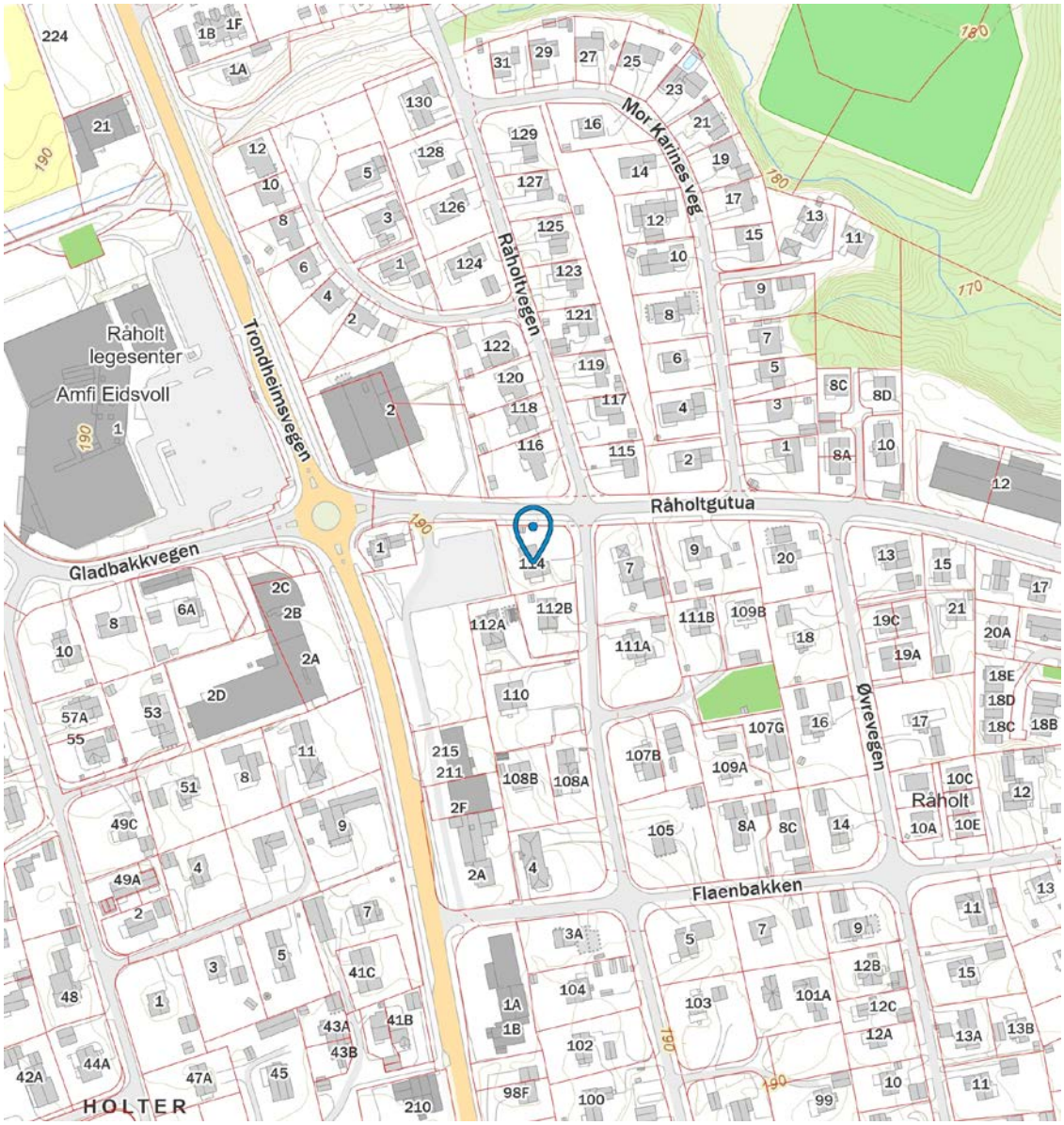


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Råholtvegen 114 , 2070 RÅHOLT
EIDSVOLL kommune
gnr. 95, bnr. 335

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 225 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2295 **Eiendomsverdi ref nr:** PD3815

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kaheim

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med hybeldel.
Det foreligger kommunale byggetegninger datert 1967.
Byggeåret er ikke endelig verifisert gjennom ferdigattest eller annen kommunal dokumentasjon, men boligen vurderes å være oppført omkring 1967.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappbelegg. Taket er ikke besiktiget da det ikke er forsvarlig adkomst til det.
Det er isbord beslag av metall. Pipebeslag er ikke kjent.
Taket er flatt, med sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og er dermed ikke mulig å inspisere.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Vinduene er malte med 2-lags glass, 3-lags glass og koblet glass.
Vaskerommet har malt ytterdør.
Boligen har hovedytterdør i lakkert utførelse, og døren er laget av tre.
Balkongdør av tre med 2-lags glass.
Terrasser på terreng er understøttet av bjelker eller pilarer. Bygget med impregnert materiale.
Rekkverket er målt til 90 cm.
Trappen til vaskerommet er bygget med impregnert materiale.
Trapp bygget med tømmer og betong heller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat, furu og belegg.
Veggene er med tapet, trepanel og betongvegg. Himlingen er med himlingsplater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Støpt betong i underetasjen.

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 20 mm, og 10 mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i underetasjen måles det et totalt avvik i rommet på 5 mm, og 2 mm over en avstand på 2 meter.

Det er mursteinspipe. Det er tilkoblet peis i stuen.
Gulv med laminat, betong og belegg. Vegger med plater og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt under trapp, med måleresultat 24,1 %.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er utført med vinylbelegg på gulv.
Veggene har baderomsplater med tapet.
Badet er utstyrt med servant, toalett og badekar.
Det var ikke mulig å inspisere sluket da det ikke lot seg gjøre å løsne slukristen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggforskriften fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er utført med vinylbelegg på gulv.
Vegger er utført med baderomsplater.
Vaskerommet er utstyrt med en utslagsvask og dusjhjørne.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10 %.

Våtrom › Underetasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskriften fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er utført med vinylbelegg på gulv.
Vegger er av malt betong.
Badet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ukjent type, men det er registrert bruk av plast enkelte steder.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det tas forbehold om at denne typen ventilasjon kan gi varierende luftutskifting avhengig av vær- og temperaturforhold.
Boligen er tilknyttet en eldre CTC sentralfyrkjele lokalisert i kjeller. Anlegget fremstår som eldre og er av en type som tradisjonelt har vært benyttet for oljefyring.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Beskrivelse av eiendommen

Det vannbårne varmeanlegget består av radiatorer plassert i boligens rom, tilknyttet en eldre CTC sentralfyrkjel lokalisert i kjeller. Anlegget fremstår som eldre og er av en type som tradisjonelt har vært benyttet for oljefyring.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er ukjent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fuktsikringen er ukjent. Materiale brukt til opparbeiding av tomt og fundament er ukjent.
Grunnmur er av betong og porebetonblokker. Fundament er av annet.
Forstøtningsmurene er av lettklinkerblokker.
Terrenget er skrånende.
Avløpsledningene er av ukjent type og er fra ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er fra ukjent årstall. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

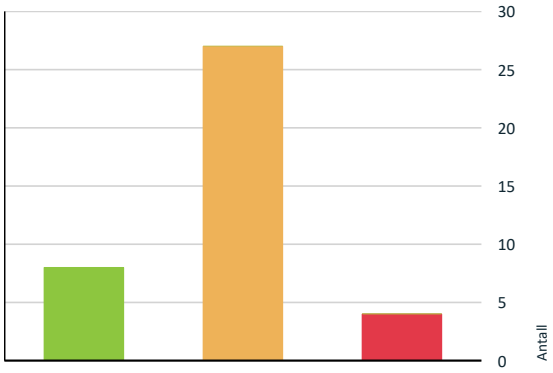
Enebolig

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

Det foreligger kommunale byggetegninger datert 1967. Dagens planløsning avviker stedvis fra fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter om alle senere planløsingsendringer er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

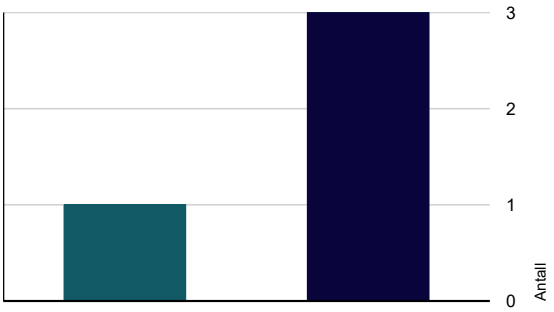
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Underetasjen har et rom som ikke var mulig å åpne eller inspisere på befaringstidspunktet. Rommet er derfor ikke undersøkt innvendig. Det vurderes som sannsynlig at rommet har tilsvarende standard og utførelse som øvrige rom i underetasjen, men dette kan ikke bekreftes uten tilgang til rommet. Det tas derfor uttrykkelig forbehold om at det kan foreligge forhold, skader eller avvik som ikke har vært mulig å registrere ved befaringen. Arealet er medtatt etter oppmåling og vurdering av bygningens utforming, men opplysninger om rommets tilstand bygger på forutsetninger og ikke direkte observasjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Hovedytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Trapp ved terrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
❗	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
❗	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
❗	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
❗	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
⚠	Håndslukker er over 10 år	
⚠	Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Byggetegninger

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappbelegg. Taket er ikke besiktiget da det ikke er forsvarlig adkomst til det.

Selger opplyser at det tidligere har vært lekkasje ved peisestuen. I forbindelse med dette skal hele takflaten ha blitt tekket om og taksluk skiftet. Årstall og dokumentasjon for arbeidene er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Taket er ikke besiktiget grunnet manglende sikker adkomst. Dokumentasjon på alder og utførelse av dagens tekking er ikke fremlagt. Dette medfører usikkerhet knyttet til takets tekniske tilstand og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet øker usikkerheten rundt takets tilstand. Det anbefales å følge opp taket med regelmessig kontroll og fremskaffe dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er tilgjengelig.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er isbord beslag av metall. Pipebeslag er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av beslag når tegn til slitasje eller lekkasje oppdages, for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.
Konsekvensen av at halvparten av forventet levetid er passert, er økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting innen overskuelig fremtid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt, med sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og er dermed ikke mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:
• Eldre loftkonstruksjoner anses som risikokonstruksjon på grunn av økt sannsynlighet for skjulte skader eller mangler, spesielt knyttet til fukt, isolasjon og lufting. Da konstruksjonen er lukket, har det ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av tilstanden.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller andre skader.
Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte feil og skader, særlig knyttet til fukt, isolasjon og utilstrekkelig lufting, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Kledningen bærer preg av elde og slitasje.

Forringelse av selve konstruksjonen kan ikke utelukkes som følge av dette.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre eller skifte kledning for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass, 3-lags glass og koblet glass.

Selger opplyser at enkelte vinduer tidligere er skiftet ut som følge av punkterte glass. Vindusmassen har derfor varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har passert halvparten av forventet levetid og har utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og varmetap.
Dersom slitasjen forverres, må utskifting påregnes for å unngå ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ytterdør - Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet har malt ytterdør.

TG 2 Hovedytterdør

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdør i lakkert utførelse, og døren er laget av tre.

Vurdering av avvik:
• Døren er av eldre dato og har utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av døren for å hindre videre forringelse og redusere risiko for varmetap, trekk og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Døren har passert halvparten av forventet levetid og har utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes vedlikehold eller utskiftning av balkongdøren for å forhindre ytterligere slitasje og redusert funksjon. Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, redusert tetthet og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser på terreng er understøttet av bjelker eller pilarer. Bygget med impregnert materiale.
Rekkverket er målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:

• Terrassen har betydelige skjevheter og stedvis svikt i konstruksjonen.
Rekkverket er løst, og enkelte rekkverksbord har løsnet.
Terrassegulvet har værslitasje og stedvise råteskader.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og svikt i konstruksjonen for å sikre stabilitet og sikker bruk av terrassen.
Løst rekkverk og løse rekkverksbord må festes eller skiftes ut for å redusere risiko for personskade.
Råteskader og værslitasje på terrassegulvet bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader på konstruksjonen.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Utvendig trapp til vaskerom

Beskrivelse

Trappen til vaskerommet er bygget med impregnert materiale.

TG 2 Trapp ved terrasse

Beskrivelse

Trapp bygget med tømmer og betong heller.

Vurdering av avvik:

• Trappen har omfattende skjevheter og er gjengrodd av mose.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at trappen rettes opp og at mose fjernes for å forhindre videre forringelse og redusert sikkerhet ved bruk. Skjevheter kan medføre økt risiko for fallulykker, og mose kan gjøre trappen glatt og vanskelig å bruke.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, furu og belegg.

Vurdering av avvik:
• De innvendige overflatene bærer preg av elde, bruksslitasje og estetisk forringelse.

Konsekvens/tiltak
• Gulvene bør overflatebehandles, festes eller skiftes for å utbedre slitasje og estetisk forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre er videre forringelse av overflater og redusert brukskomfort.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet, trepanel og betongvegg. Himlingen er med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• De innvendige overflatene bærer preg av elde, bruksslitasje og estetisk forringelse.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vurderes for oppussing eller utskifting for å forbedre det estetiske inntrykket og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt forringelse og redusert bokomfort.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Støpt betong i underetasjen.

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 20 mm, og 10 mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i underetasjen måles det et totalt avvik i rommet på 5 mm, og 2 mm over en avstand på 2 meter.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe. Det er tilkoblet peis i stuen.

Vurdering av avvik:

• Pipen har passert forventet levetid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utbedringer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få pipen vurdert av fagperson for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utbedringer.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller brannfare.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med laminat, betong og belegg. Vegger med plater og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt under trapp, med måleresultat 24,1 %.

Vurdering av avvik:

• Det er ved hulltaking i påforet treverk under terreng registrert forhøyet fuktinnhold med måleresultat på 24,1 %. Videre er det registrert mineralutslag på murkonstruksjoner i garasjen, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. Boligen har innforede vegger mot terreng, som er en kjent risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt-, sopp- og råteskader. Sammenholdt med registrerte forhold vurderes det å foreligge økt risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

• De registrerte fuktverdiene og mineralutslagene indikerer at konstruksjoner mot terreng er utsatt for fuktbelastning. Forholdene kan over tid medføre utvikling av råte, muggsopp, luktproblematikk og nedbrytning av organiske materialer. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av eventuelle skjulte skader og årsaken til fuktbelastningen. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte avvik ved fuktsikring og drenering rundt bygningen. Utbedring av drenering og fuktsikring, samt eventuelle følgeskader i konstruksjonene, må påregnes.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen bærer preg av aldring, slitasje og stedvis knirk.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Trappen bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å redusere slitasje og knirk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av trappen, redusert brukskomfort og økt risiko for skader.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Skader rundt innfesting og løst rekkverk bør utbedres for å sikre trappens stabilitet og redusere risikoen for fall og personskader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Dørene er av eldre dato, og hengsler samt låse- og lukkesystemer har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Dørene bør vurderes for utskifting eller utbedring av hengsler og låse-/lukkesystemer for å sikre funksjonalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet og økt risiko for funksjonssvikt.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Selger opplyser at det tidligere er observert maur ved inngangspartiet. Området skal ha blitt behandlet uten at det er opplyst om senere problemer. Det ble ikke registrert tegn til aktive skadedyrangrep eller skade som følge av skadedyr på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på området for eventuelle nye tegn til maur eller andre skadedyr, og iverksette tiltak dersom det oppdages aktivitet.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være at et eventuelt nytt angrep ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skader på konstruksjonen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er utført med vinylbelegg på gulv.
Veggene har baderomsplater med tapet.
Badet er utstyrt med servant, toalett og badekar.
Det var ikke mulig å inspisere sluket da det ikke lot seg gjøre å løsne slukristen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, hvor alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre utførelse er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og at våtrommet ikke tåler dagens bruk.

Kostnadsestimat: Over 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggforskriften fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er utført med vinylbelegg på gulv.
Vegger er utført med baderomsplater.
Vaskerommet er utstyrt med en utslagsvask og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10 %.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskriften fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er utført med vinylbelegg på gulv.
Vegger er av malt betong.
Badet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og våtsone.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, da eldre løsninger ofte ikke tåler dagens bruksmønster med mer vannbelastning.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider etter oppgradering, for å redusere usikkerhet om utførelsens kvalitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat under 6 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:
• Benkeplaten er ikke godt nok festet ved oppvaskmaskinen, og den er svært bøylig.
• Kjøkkenet mangler sokkellist, noe som kan medføre at det samler seg støv og smuss under innredningen, og gir et uferdig inntrykk.
• Veggene på kjøkkenet viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplaten bør festes forsvarlig for å hindre videre bøyning og sikre stabilitet.
Dersom benkeplaten forblir ustødig, øker risikoen for skader på både benkeplate og tilknyttet utstyr, samt mulighet for fuktskader ved lekkasje fra oppvaskmaskin.

• Det bør monteres sokkellist for å hindre oppsamling av støv og smuss under innredningen, samt for å gi et mer ferdig og helhetlig inntrykk. Manglende sokkellist kan føre til dårligere renhold og redusert estetisk kvalitet.

• Det bør vurderes å utbedre eller overflatebehandle veggene for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av kjøkkenets estetiske og funksjonelle kvalitet. Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på overflatene.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktskader på benkeplaten.

• Det mangler sokkellist på kjøkkeninnredningen.

• Det er stedvis slitasje på kjøkkenveggene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller bytte benkeplaten for å hindre videre utvikling av fuktskader, da dette kan føre til oppsvelling, redusert levetid og risiko for mugg- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Det bør monteres sokkellist på kjøkkeninnredningen for å sikre et helhetlig og funksjonelt kjøkken. Manglende sokkellist kan føre til økt risiko for smuss og fuktinntrengning under innredningen, noe som kan gi skader på gulv og innredning over tid.

• Det bør utføres overflatebehandling eller utbedring av slitasje på kjøkkenveggene for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og hindre videre forringelse. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende tiltak på sikt.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Overgangen mellom fleksirør og plastrør er tapet sammen.

Konsekvens/tiltak

• Overgangen mellom fleksirør og plastrør bør tettes med egnet kobling og ikke tape, for å sikre tett og varig forbindelse.
Dagens løsning kan føre til lekkasje av avtrekksluft, redusert effekt og økt risiko for fuktskader eller kondens i konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ukjent type, men det er registrert bruk av plast enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet levetid for de innvendige avløpsrørene er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det tas forbehold om at denne typen ventilasjon kan gi varierende luftutskifting avhengig av vær- og temperaturforhold.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet en eldre CTC sentralfyrkjele lokalisert i kjeller. Anlegget fremstår som eldre og er av en type som tradisjonelt har vært benyttet for oljefyring.

Selger opplyser at tidligere fyringsanlegg ikke er i aktiv bruk, men at deler av anlegget fortsatt er installert. Det foreligger ikke dokumentasjon på teknisk tilstand eller funksjonalitet.

Vurdering av avvik:
• CTC sentralfyrkjelen i kjelleren fremstår som eldre og er av en type som tradisjonelt har vært benyttet for oljefyring. Eldre fyrkjeler har ofte høyere risiko for driftsproblemer, redusert energieffektivitet og økt behov for vedlikehold sammenlignet med nyere løsninger. Det anbefales å vurdere tilstandsvurdering og eventuelt oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre forsvarlig og energieffektiv drift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få gjennomført en tilstandsvurdering av fyrkjelen av kvalifisert fagperson, og vurdere oppgradering eller utskifting for å sikre trygg og energieffektiv drift.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for driftsproblemer, høyere energikostnader og mulige fremtidige funksjonssvikt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det vannbårne varmeanlegget består av radiatorer plassert i boligens rom, tilknyttet en eldre CTC sentralfyrkjel lokalisert i kjeller. Anlegget fremstår som eldre og er av en type som tradisjonelt har vært benyttet for oljefyring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Anlegget har passert halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold for å redusere risikoen for driftsstans eller lekkasjer.
På grunn av anleggets alder må det påregnes økt behov for reparasjoner eller utskifting på kort til mellomlang sikt.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Håndslukker er over 10 år

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
• Håndslukker bør byttes ut med en ny for å sikre at slukkeutstyret fungerer som forutsatt ved brann. En gammel håndslukker kan ha redusert effekt, noe som øker risikoen for at brann ikke kan slukkes effektivt.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent. Materiale brukt til opparbeiding av tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ved hulltaking i påforet treverk under terreng registrert forhøyede fuktverdier på 24,1 %. I garasjen er det registrert mineralutslag på murkonstruksjoner, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Sammenholdt med ukjent alder og utførelse på drenering og fuktsikring, samt at deler av kjellerkonstruksjonen er bygget med innforede vegger mot grunnmur, vurderes forholdene å være klare indikasjoner på mangelfull eller svekket funksjon i fuktsikringssystemet. Det foreligger forhøyet risiko for fuktskader og videre skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• De registrerte fuktverdiene i påforet treverk og mineralutslag på murverk indikerer at konstruksjoner mot terreng er utsatt for fuktbelastning. Forholdene kan over tid medføre utvikling av råte, soppvekst, nedbrytning av materialer og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak til fuktbelastningen. Det må påregnes utbedring av drenering og fuktsikring rundt bygningen, samt eventuelle følgeskader på berørte konstruksjoner. Utforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong og porebetonblokker. Fundament er av annet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utglidninger av blokker i den innvendige murveggen.

Det er også registrert sprekker i hovedgrunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av utglidninger i den innvendige murveggen og reparasjon av sprekker i hovedgrunnmuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktinntrenging, redusert bæreevne og ytterligere skader på grunnmuren.









TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Støttemuren har omfattende skjevheter og deformasjoner.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få gjennomført en faglig vurdering av støttemurens stabilitet og behov for utbedring eller utskifting.
Konsekvensen av omfattende skjevheter og deformasjoner er økt risiko for videre setninger, strukturell svikt eller i verste fall kollaps, noe som kan medføre skade på omkringliggende konstruksjoner eller terreng.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Terrenget er skrånende.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren.

Terrenget ved støttemuren kan rase ut dersom muren skulle briste.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer slik at tilstrekkelig fall etableres bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger og redusere risiko for fuktskader på bygningen.

Støttemuren bør kontrolleres og eventuelt forsterkes for å hindre utglidning av terreng dersom muren skulle svikte, da dette kan medføre skader på både bygning og uteareal.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av ukjent type og er fra ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er fra ukjent årstall. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vann- og avløpsrørene er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente nærmere informasjon om type og alder på vann- og avløpsrørene, samt vurdere tilstanden gjennom inspeksjon.
Konsekvensen av eldre og ukjente rør er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Håndslukker er over 10 år

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Skader rundt innfesting og løst rekkverk bør utbedres for å sikre trappens stabilitet og redusere risikoen for fall og personskader.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Håndslukker bør byttes ut med en ny for å sikre at slukkeutstyret fungerer som forutsatt ved brann. En gammel håndslukker kan ha redusert effekt, noe som øker risikoen for at brann ikke kan slukkes effektivt.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

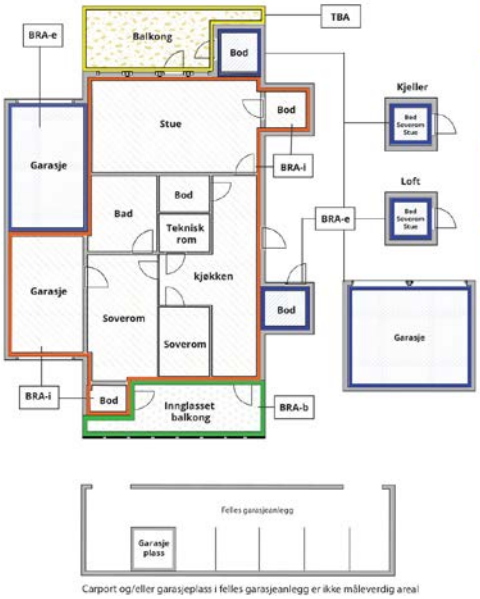
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	127			127	21
Underetasje	98	21		119	
SUM	**225**	**21**			**21**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, gang, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, vaskerom		
Underetasje	Trapperom, gang, entré, bod, teknisk rom, entré 2, bod 2, bod 3, bad, kjøkken, soverom	Garasje	

Kommentar

Takhøyde 1. Etasje:
Takhøyde underetasje:

Garasjen er målt til 21,461m2
Underetasjen er målt til 98m2.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Underetasjen inneholder et rom som ikke var mulig å åpne eller inspisere. Arealet for dette rommet er derfor fastsatt ut fra bygningens utforming, tilgjengelige målinger og en skjønnsmessig vurdering. Det kan ikke utelukkes at nærmere oppmåling eller tilgang til det utilgjengelige rommet kan medføre mindre avvik i oppgitte arealer. Det tas derfor forbehold om at arealberegningen for underetasjen kan være beheftet med noe usikkerhet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kommunale byggetegninger datert 1967. Dagens planløsning avviker stedvis fra fremlagte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter om alle senere planløsingsendringer er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	95	335		0	1078.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Råholtvegen 114

Hjemmelshaver
Tashchyan Tove Lisbeth Wiik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Råholtvegen 114 ligger på Råholt i Eidsvoll kommune, i et etablert boligområde med nærhet til daglige servicetilbud. Eiendommen har tilgang til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige tilbud på Råholt. Området har kollektivforbindelser via buss og tog fra Eidsvoll Verk stasjon, samt adkomst til hovedveinettet mot Oslo og Gardermoen. Det er også tilgang til rekreasjonsområder og turmuligheter i nærområdet. Beliggenheten gir en kombinasjon av boligbebyggelse og nærhet til nødvendige servicefunksjoner.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmannen ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er heller ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremgår her.

Opplysninger gitt av eier

Det er ikke gitt opplysninger vedrørende oppgraderinger eller vedlikehold.

Oppvarming av boligen

Boligen er oppvarmet ved en kombinasjon av vannbåren varme, varmepumpe og elektriske panelovner. Det vannbårne varmeanlegget består av radiatorer plassert i boligens rom, tilknyttet en eldre CTC sentralfyrkjel lokalisert i kjeller. Anlegget fremstår som eldre og er av en type som tradisjonelt har vært benyttet for oljefyring. I tillegg er det installert luft-til-luft varmepumpe i hovedplanet, samt elektriske panelovner på enkelte steder i boligen.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av betong og porebetongblokker.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Taket er et flatt papptekket tak.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags og 3-lags glass, enkelte steder koblet glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.10.2026		Fremvist	1	Nei
Plantegninger	24.09.2026		Ikke vist	1	Nei
Egenerklæring	01.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	01.10.2026		Ikke vist	1	Nei
Ferdigattest	01.10.2026		Ikke vist	1	Nei
Eier	01.10.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 godkjennelse 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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	TOVE LISBETH WIIK TASHCHYAN
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☐ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: RÅHOLTVN. 114		Postnummer: 2070	Sted: RÅHOLT
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☐ Ja ☒ Nei		Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja" ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig	
Kjenner du boligen?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer: TW/T

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Var en lekkasje i taket i peisestue for mange år siden. Nytt tak ble lagt over hele huset, og taksluk i peisestua ble skiftet av takterkerfirma
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Hele taket fikk nytt belegg, og sluket på taket ble skiftet/lagt om, da det tidligere lå for høyt, slik at vannet ikke rant unna. Har ikke hatt problemer siden

Selgers initialer: TWT

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort De store vinduene i stua var punktert da jeg overtok, og har blitt skiftet.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Det eneste jeg vet om som er gjort i garasje, er at vi skiftet for å sette «muffe» på vannrør i taket der, slik at ikke vannet skulle fryse.
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: TWT

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Var noe maur under helle ved inngangen, Som vi sprayet, har ikke hørt noe klage fra leietakere senere

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Baderomsvifte i dusjrom er skiftet nylig, da leietaker rapporterte at den fungerte dårlig

Selgers initialer: TWT

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Tidligere sentralfyr er ikke i bruk, men fyringsanlegget er fremdeles intakt, og kan fremdes brukes ved bytte til pellets
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Den ligger under terrassen
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Jeg mener å huske at det ble skiftet til automatsikringer.

Selgers initialer: TWT

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Området er regulert til boligbygging
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: TWT

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgeres initialer: TWT

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgeres initialer: TWT

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer: TWT

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.	

Signatur

Selger 1: sted AURSKOG	Selger 1: dato 23.09.26	Selger 1: underskrift Tobe Wiik Tashchyan
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 335	**Kommune:**	3240	Eidsvoll
Adresse:				
Veiadresse:	Råholtvegen 114, gatenr 7000 2070 Råholt	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	604 2	Råholtjordet 1 Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2070304 675	Råholt Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Tomt Nr 150	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.10.1967	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 078,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/95/335	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/95/335	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	27.11.2015	Berørt	3240/95/275	0,0
	Matrikkelført:	20.01.2016	Berørt	3240/95/335	0,0
			Berørt	3240/416/1	0,0
			Berørt	3240/429/1	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	27.11.2015	Avgiver	3240/95/233	-144,9
	Matrikkelført:	20.01.2016	Avgiver	3240/95/238	-101,6
			Avgiver	3240/95/239	-107,0
			Avgiver	3240/95/256	-56,1
			Avgiver	3240/95/275	-67,7
			Avgiver	3240/95/282	-129,8
			Avgiver	3240/95/335	-75,9
			Avgiver	3240/95/420	-40,0
			Avgiver	3240/95/447	-9,0
			Berørt	3240/94/546	0,0
			Berørt	3240/95/435	0,0
			Berørt	3240/416/1	0,0
			Mottaker	3240/429/1	731,9
Annen forretningstype	Forretning:	02.06.2015	Berørt	3240/94/546	0,0
	Matrikkelført:	31.07.2015	Berørt	3240/95/233	0,0
			Berørt	3240/95/238	0,0
			Berørt	3240/95/239	0,0
			Berørt	3240/95/241	0,0
			Berørt	3240/95/256	0,0
			Berørt	3240/95/275	0,0
			Berørt	3240/95/282	0,0
			Berørt	3240/95/335	0,0
			Berørt	3240/95/447	0,0
			Berørt	3240/95/457	0,0
			Berørt	3240/95/649	0,0
			Berørt	3240/416/1	0,0
			Berørt	3240/427/1	0,0
			Berørt	3240/428/1	0,0
			Berørt	3240/429/1	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	21.06.2006	Berørt	3240/94/5	0,0
	Matrikkelført:	17.02.2009	Berørt	3240/94/55	0,0
			Berørt	3240/94/98	0,0
			Berørt	3240/94/546	0,0
			Berørt	3240/94/580	0,0
			Berørt	3240/95/19	0,0
			Berørt	3240/95/45	0,0
			Berørt	3240/95/148	0,0
			Berørt	3240/95/182	0,0
			Berørt	3240/95/187	0,0
			Berørt	3240/95/233	0,0
			Berørt	3240/95/238	0,0
			Berørt	3240/95/239	0,0
			Berørt	3240/95/256	0,0
			Berørt	3240/95/275	0,0
			Berørt	3240/95/282	0,0
			Berørt	3240/95/332	0,0
			Berørt	3240/95/335	0,0
			Berørt	3240/95/348	0,0
			Berørt	3240/95/362	0,0
			Berørt	3240/95/366	0,0
			Berørt	3240/95/367	0,0
			Berørt	3240/95/420	0,0
			Berørt	3240/95/435	0,0
			Berørt	3240/95/447	0,0
			Berørt	3240/95/454	0,0
			Berørt	3240/95/505	0,0
			Berørt	3240/95/576	0,0
			Berørt	3240/95/580	0,0
			Berørt	3240/345/1	0,0
			Berørt	3240/416/1	0,0
			Berørt	3240/427/1	0,0
			Berørt	3240/428/1	0,0
			Berørt	3240/429/1	0,0
			Berørt	3240/430/1	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	21.06.2006	Berørt	3240/94/5	0,0
	Matrikkelført:	17.02.2009	Berørt	3240/94/55	0,0
			Berørt	3240/94/98	0,0
			Berørt	3240/94/546	0,0
			Berørt	3240/94/580	0,0
			Berørt	3240/95/19	0,0
			Berørt	3240/95/45	0,0
			Berørt	3240/95/182	0,0
			Berørt	3240/95/187	0,0
			Berørt	3240/95/233	0,0
			Berørt	3240/95/238	0,0
			Berørt	3240/95/239	0,0
			Berørt	3240/95/256	0,0
			Berørt	3240/95/275	0,0
			Berørt	3240/95/282	0,0
			Berørt	3240/95/332	0,0
			Berørt	3240/95/335	0,0
			Berørt	3240/95/348	0,0
			Berørt	3240/95/362	0,0
			Berørt	3240/95/366	0,0
			Berørt	3240/95/367	0,0
			Berørt	3240/95/420	0,0
			Berørt	3240/95/435	0,0
			Berørt	3240/95/447	0,0
			Berørt	3240/95/454	0,0
			Berørt	3240/95/505	0,0
			Berørt	3240/95/576	0,0
			Berørt	3240/95/580	0,0
			Berørt	3240/345/1	0,0
			Berørt	3240/416/1	0,0
			Berørt	3240/427/1	0,0
			Berørt	3240/428/1	0,0
			Berørt	3240/429/1	0,0
			Berørt	3240/430/1	0,0
Skylddeling	Forretning:	26.10.1967	Avgiver	3240/95/136	-1 140,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/95/335	1 140,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Råholtvegen 114	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	151601626			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



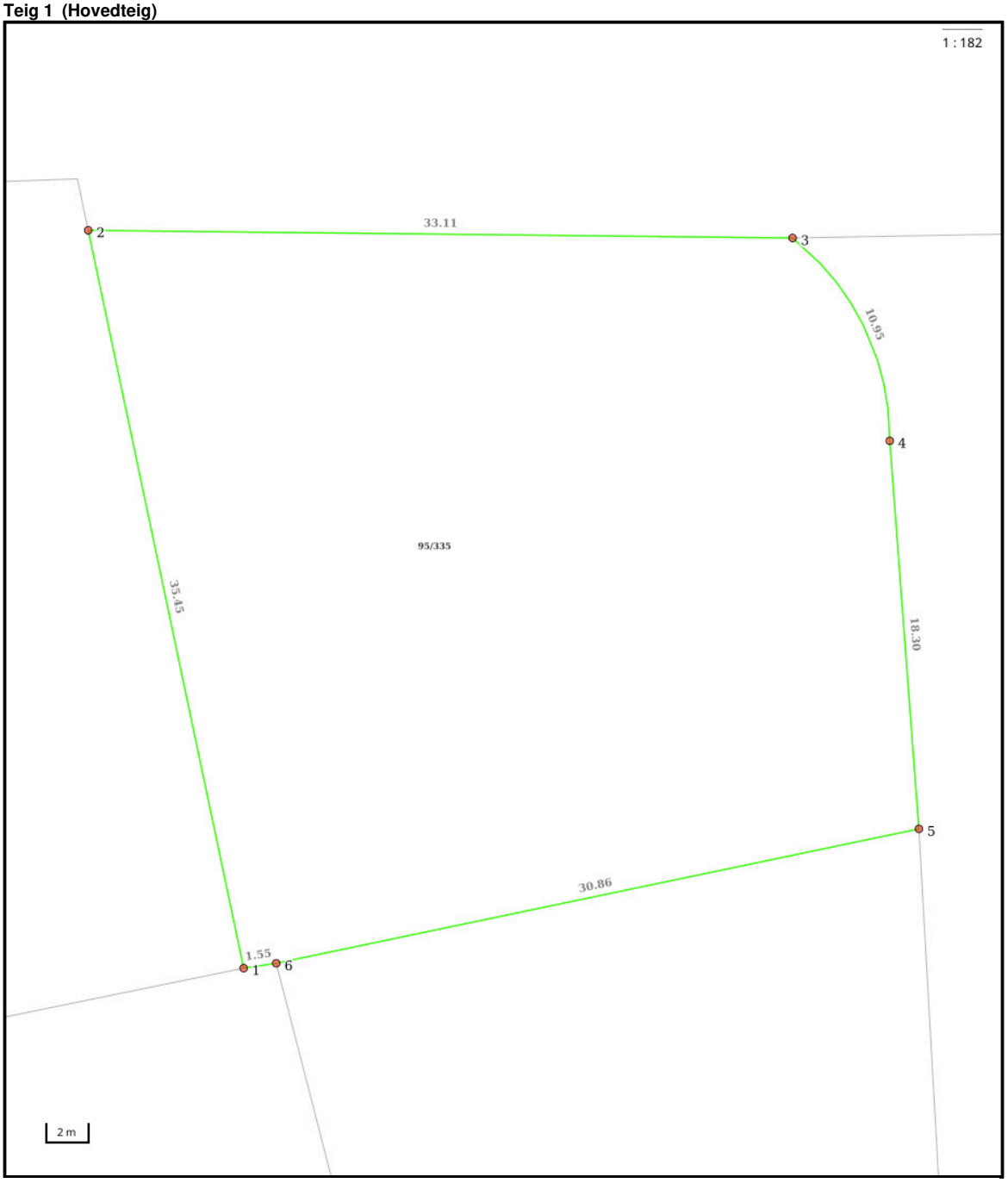
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 078,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

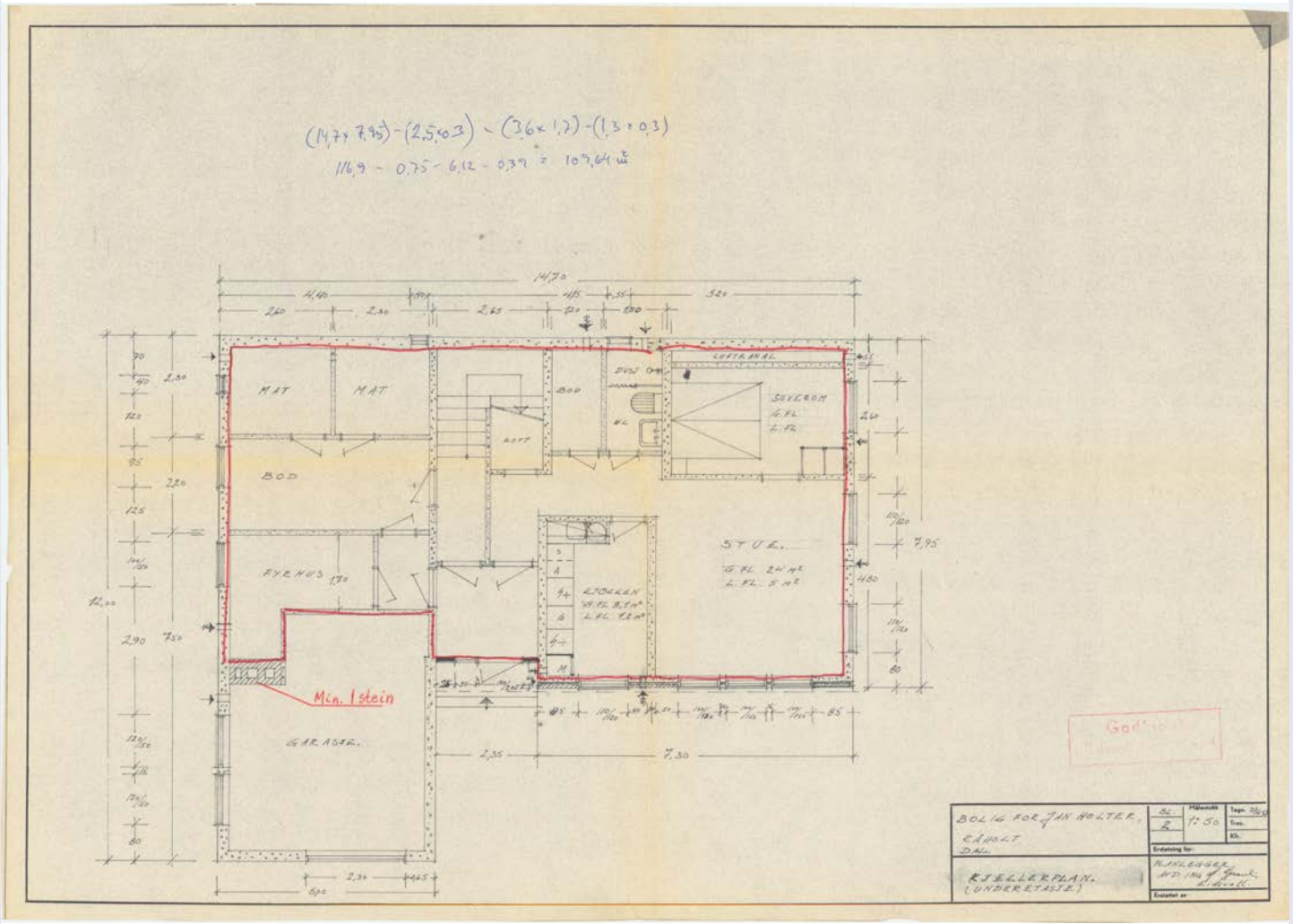
Ytre avgrensing

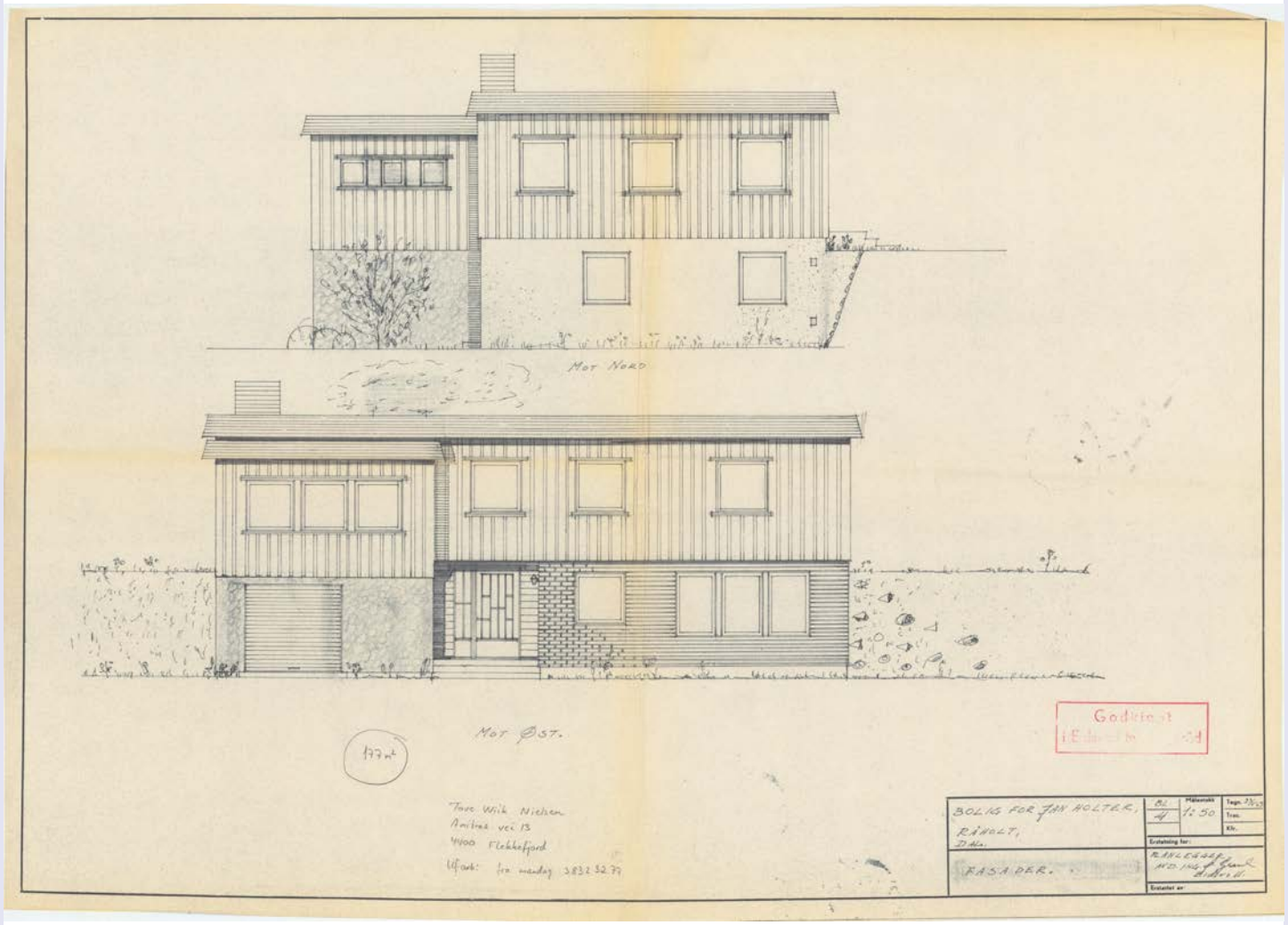
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 684 623,36	620 415,30	35,45m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Rør
2	6 684 657,24	620 404,88	33,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 684 659,89	620 437,88	10,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	12,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 684 650,81	620 443,30	18,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 684 632,76	620 446,32	30,86m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Jord	Nei	Rør
6	6 684 623,73	620 416,81	1,55m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

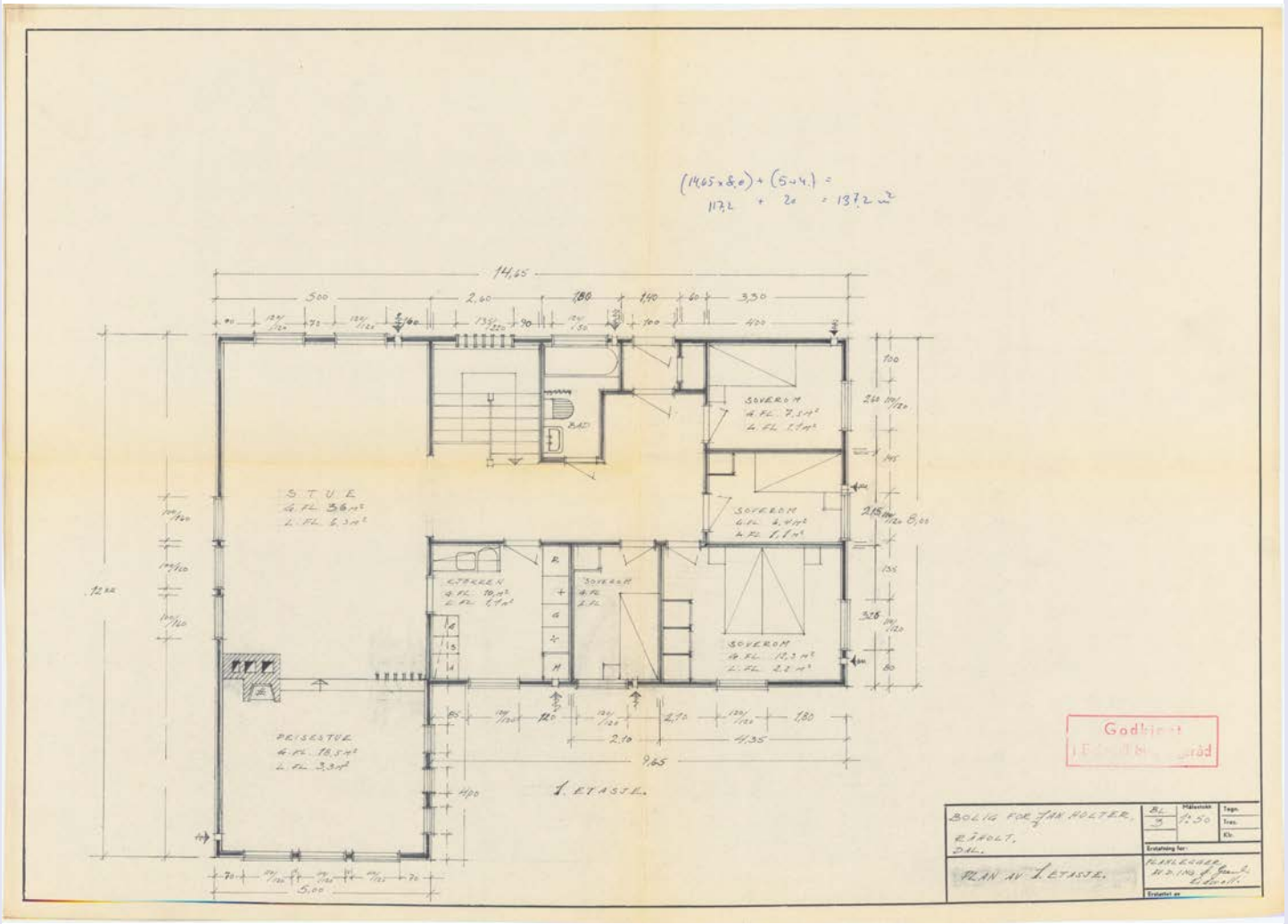
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

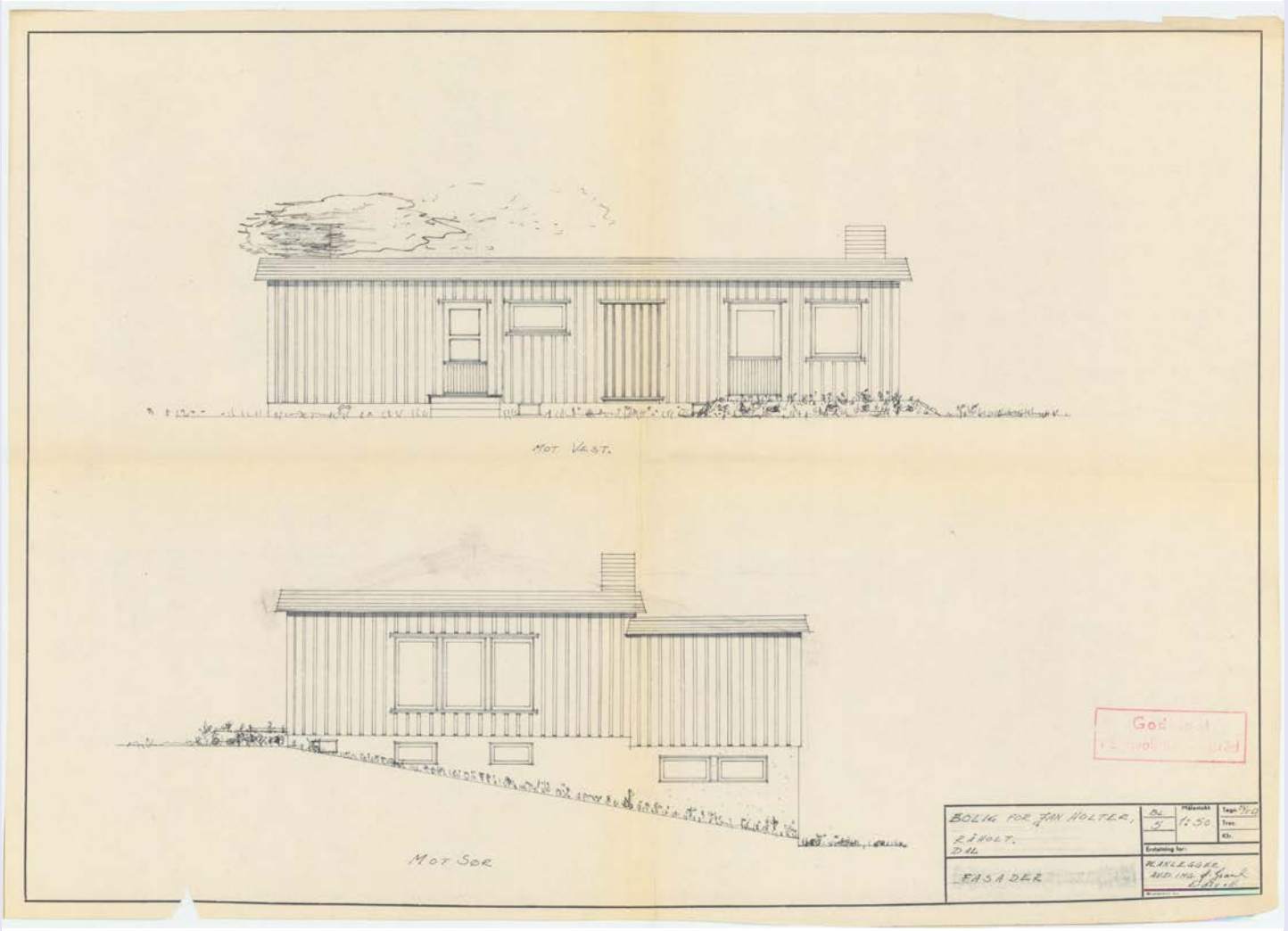
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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.


(14,7 x 7,95) - (2,5 x 0,3) - (3,6 x 1,7) - (1,3 x 0,3)
116,9 - 0,75 - 6,12 - 0,39 = 109,64 m²
MAT
MAT
BOD
BOD
SOVEROM
STUE
GARASJE
Min. 1 stein
BOLIG FOR JAN HOLTER
RÅDALT
RJELLERPLAN.
(UNDERETASJE)


MOT NORD
MOT ØST.
177 m²
Godkjent
Tore Wilk Nielsen
Amtrac vei 13
4100 Flekkefjord
Ufark: fra mandag 3832 32 77
BOLIG FOR JAN HOLTER,
RÅHOLT,
FASADER.
1:50


(14,65 x 8,0) + (5 x 4,1) =
117,2 + 20 = 137,2 m²
14,65
5,00
9,65
8,00
12,22
STUE
SOVEROM
BAD
GJESTEN
PEISESTUE
1. ETASJE.
BOLIG FOR JAN HOLTER
Godkjent


MOT VEST.
MOT SØR
BOLIG FOR JAN HOLTER,
RÅHOLT.
FASADER
1:50

Utskriftsdato: 01.10.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	335	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Råholtvegen 114, 2070 RÅHOLT								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- 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** 1 079 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_1 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 1 079 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Grønn grense **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 1 079 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	303531400
Navn	Råholtgården, gbnr. 95/435 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/5561/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 026 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** BB2
	Delareal 6 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_FO3
	Delareal 46 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_AVT

Id	303532400
Navn	Områdereguleringsplan for Råholt sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/5153/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 079 m^2 **Bestemmelsesområde** krav om fordeling av arealverdier og kostnader

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	303531400
Navn	Råholtgården, gbnr. 95/435 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/5561/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 777 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** SPA

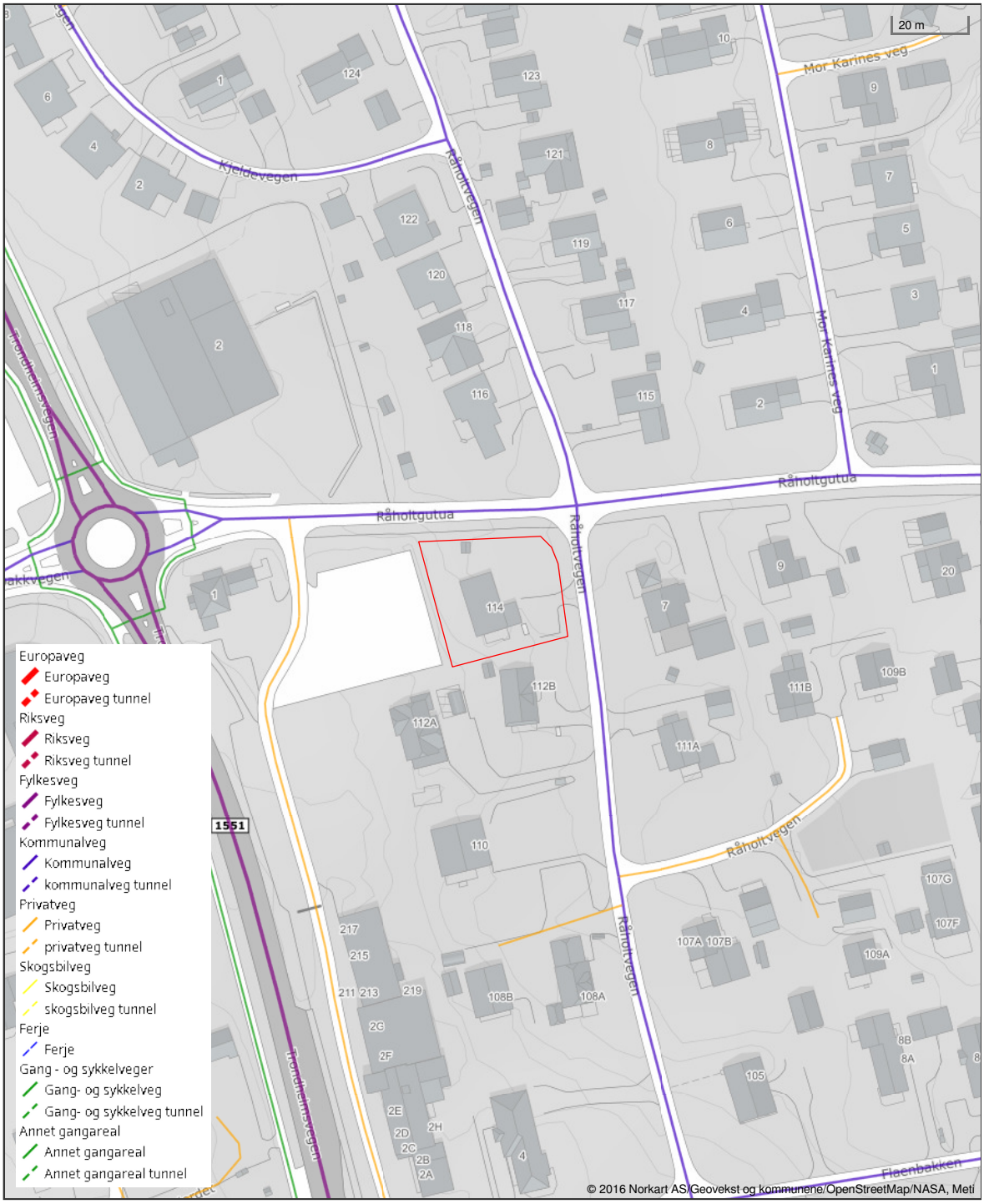
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 01.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 95/335//



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.

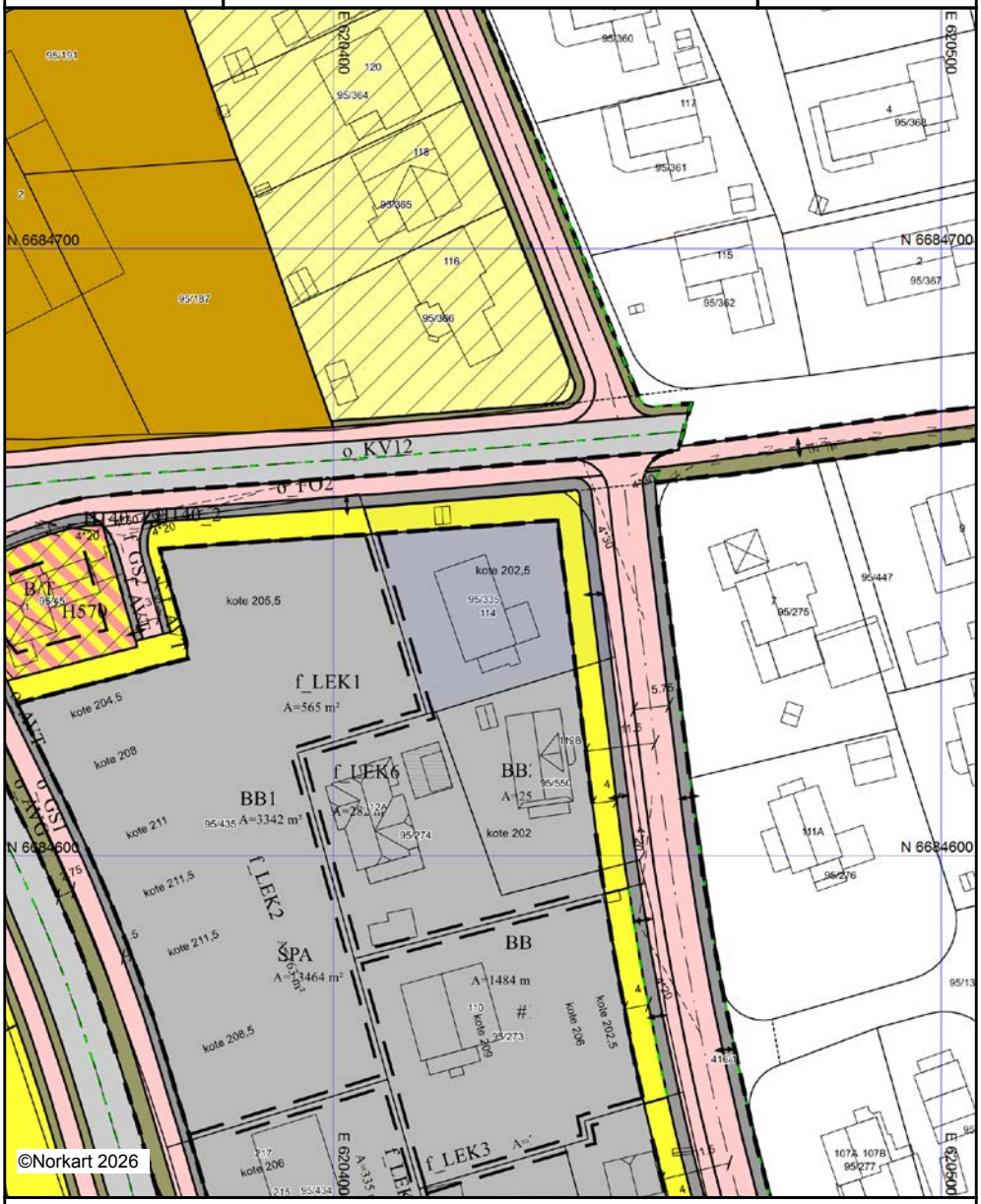
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 95/335
Adresse: Råholtvegen 114
Utskriftsdato: 01.10.2026
Målestokk: 1:1000

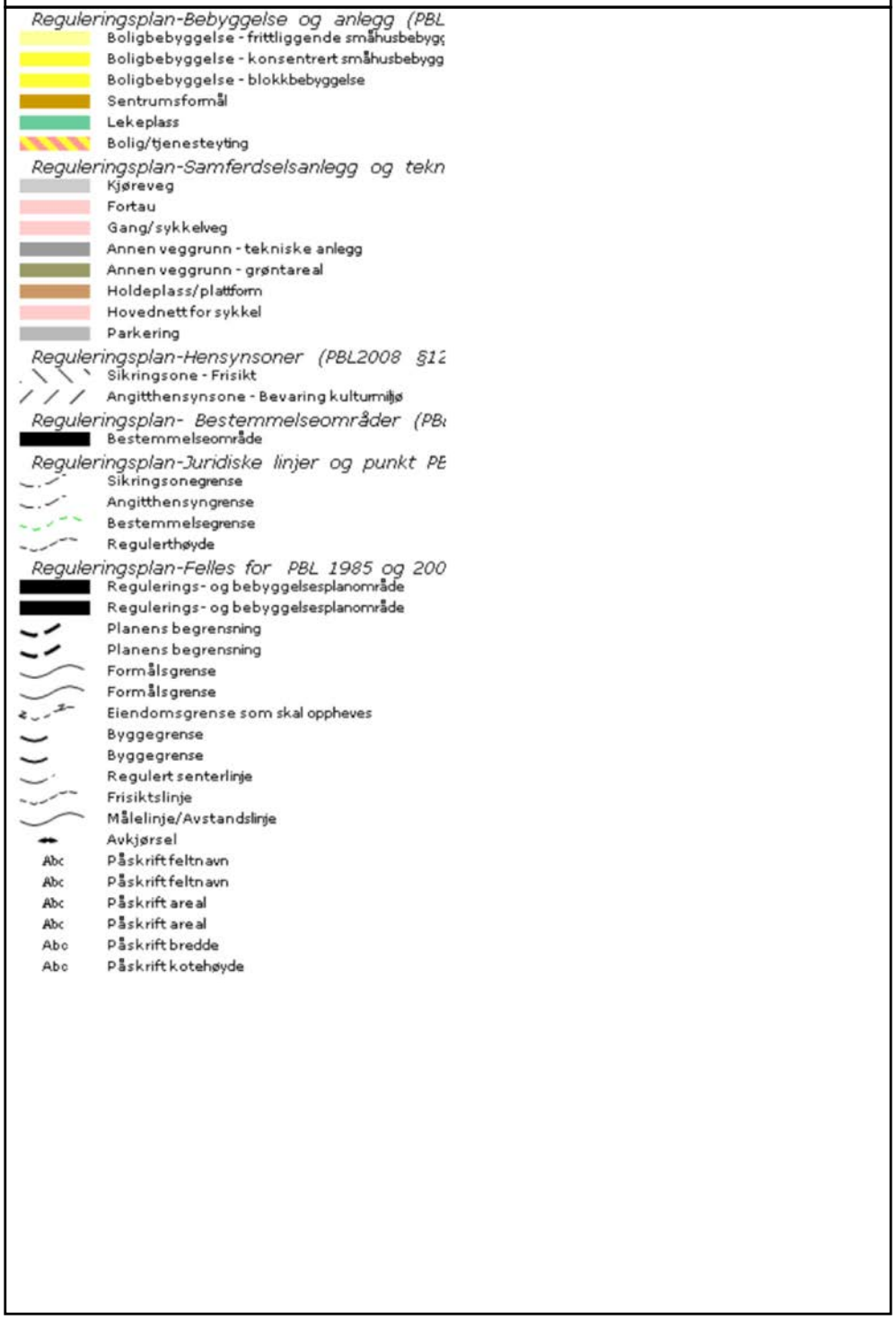
N

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



Eidsvoll kommune

Forslag til
Områdereguleringsplan for Råholt sentrum

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

Plan id 303532400

§ 1. Planens hensikt

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

§ 2. Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

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

2.2 Støy (§ 12-7 nr.3)

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

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

Ved nærhet til jernbane skal støy fra togenes varselsignal vurderes.

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

- Minst halvparten av alle rom med støyfølsom bruk (soverom og stuer) i hver boenhet skal ha støynivå Lden 55 dB eller lavere utenfor vinduer. Hver boenhet skal ha minst et soverom der støynivået utenfor vindu er Lden 55 dB eller lavere.

- Dempet fasade tillates kun unntaksvis der hvor det ikke er mulig å oppnå stille side. Dette må utredes og begrunnes i detaljreguleringer. Øvrige soverom som får vindu ut mot støyutsatt side bør få dempet fasade.

2.3 Overvannshåndtering (§12-7 nr. 4)

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

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

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

2.4 Renovasjon (§12-7 nr. 4)

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

Kommunen angir tilkoblingspunkt til offentlige hovedledninger for hver plansone.

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

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

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

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

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

2.6 Anleggsperioden

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

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

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

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

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

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

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

2.9 Nettstasjoner (§ 12-7 nr.10)

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

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

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

2.11 Energi

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

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

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

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

2.12 Klima og miljø

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

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

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

2.13 Masseforvaltning

Det skal utarbeides masseforvaltningsplan der dyrka og dyrkbar mark omdisponeres. Planen utføres etter metodikken i NIBIO's veileder om planering og jordflytting (NIBIO BOK VOL. 3 NR 4 2017), og skal ha som mål at så mye som mulig av matjorda og overflødige, reine jordmasser for øvrig skal brukes til å etablere ny dyrka mark. Planen skal inkludere nødvendige risiko-vurderinger, undersøkelser og tiltak for å hindre spredning av regulerte planteskadegjørere, floghavre og hønsehirse. Planen skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen, og skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak. Matjord disponeres etter anvisning fra jordbruksmyndigheten.
Fremmede arter med økologisk risiko i henhold til gjeldende fremmedartsliste fra Artsdatabanken skal kartlegges før flytting av alle typer masser. Dersom det avdekkes fremmede arter skal det gjøres tiltak for å hindre spredning, og om mulig bekjempe forekomsten.

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

3.1 Krav om detaljregulering

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

3.2 Unntak fra krav om detaljregulering

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

3.3 Midlertidig bruk

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

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

4.1 Utforming

1 Bebyggelsen skal utformes i samsvar med Formingsveileder for Råholt sentrum. Det skal etterstrebes god arkitektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant og identitetsskapende arkitektur.

2 Balkonger og karnapper f.o.m. 2. etasje, med en minstehøyde på 4 meter, tillates utkraget ut over byggegrense.

4.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

1 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering der dette ikke er oppgitt i bestemmelsene/plankart. Parkeringsareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

2 Høyder for bebyggelse er regulert i tabell med retningsgivende kotehøyder under relevante underformål, se også §5.

3 Ny bebyggelse skal ha varierte byggehøyder, som gir en gjennomsnitts byggehøyde for det totale bygningsvolum innenfor feltet.

4 Byggehøyder under gjennomsnittlig høyde må være synlig fra gateplan og/eller del av fasaden for å kunne medregnes.

5 Tilliggende bygninger mot oppholdsarealer skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være minst 1:1.

6 Tekniske installasjoner over maks tillatt byggehøyde avklares ved detaljregulering.

4.3 Leilighetsstørrelse

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

4.4 Innvendig fellesareal

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

4.5 Privat uteareal

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

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

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

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

4.6 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

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

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

2 Lokalisering
Alle boenheter skal ha enkel og sikker tilkomst til fellesområder.
Det kan vurderes at inntil 25% av fellesarealene kan dekkes av takterrasser med god tilgjengelighet.
I særlige tilfeller kan det vurderes en høyere andel, dersom kvalitet og variasjon sikres i bestemmelsene.

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

4 Leareal
50 % av MFUA skal tilrettelegges som leareal med følgende funksjoner:
- Nærlekeplass som minimum skal ha en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.
- Kvartalslekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende.
- Områdelekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, sykling og aking.

Antall, størrelse og avstand fra boenhetene avklares i detaljregulering.

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

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

4.7 Parkering

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

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

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

4.8 Tilrettelegging for sykkel

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

2 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer.

4.9 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

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

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

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

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

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

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

6.2 Funksjons- og kvalitetskrav

1 Gatesnitt og utforming er vist i mobilitetskonseptet, og skal være førende.

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

§ 7. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

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

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

1 PA1-5 og TD1-4 skal være offentlige, eller tilgjengelige for allmennheten.

2 Kommunen, eller andre etter godkjenning av kommunen, kan tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser og etablere lekeutstyr, betongpark, ballplass, toalettanlegg, kiosk/uteservering osv., dersom dette er formålets hensikt. I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstrukturområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturområdet. Langs Kjeldalsbekken skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone som buffer mot bekken, der det ligger til rette for det.

3 Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

4 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det vedlegges en planteplan som kort beskriver valg av arter, oppbygningen av jordstrukturen og massebalanse.

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

8.1 Infrastruktursone (§ 11-8 b)

H430_1-9:
Innenfor hensynssonene skal det ivaretas fremtidig kryssing for myke trafikanter.
Det skal gjøres nærmere registeringer og analyser av trafikken, som grunnlag for valg av type tilrettelagt kryssing for myke trafikanter. Utredningen og tiltak skal godkjennes av samferdselsavdelingen i Akershus fylkeskommune.

8.2 Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c)

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

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

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

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

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

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

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

2 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_7-13:
I områdene skal kulturmiljø og kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Alle planforslag og søknad om tiltak skal bidra til å sikre og videreutvikle områdenes kulturhistoriske verdier. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas.

3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_14:
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med nybygg, terrengtiltak eller større tekniske installasjoner, uten særskilt tillatelse fra regional kulturminnemyndighet. Alminnelig vegetasjonspleie er tillatt og eksisterende grusganger og gravfelt kan opprettholdes.

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

H730_1 (ID 135425):
På kartet er det avmerket en gravhaug. Gravhaugen er et automatisk fredet kulturminne og inngrep i området innenfor hensynssonen er ikke tillatt. Alminnelig vegetasjonspleie og vedlikehold av eksisterende gruset veidekke inne på gravlunden kan gjennomføres.

§ 9. Bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelsesområde #6.1-6.4

1 #6.1-6.4 De arkeologiske kulturminnene ID 150833, 141479, 156437 og 236584 er tilstrekkelig dokumentert. Kulturminnene kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

2 #6.5 (ID 289252) Området består av en lokalitet med automatisk fredede kulturminner. Det må gjennomføres en arkeologisk utgravning dersom det skal gjøres tiltak innenfor området.

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

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

Tabellen angir hvilke felt som inngår i bestemmelsesområdene for soner:

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

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

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

10.1 Rekkefølgekrav – fordelt på bestemmelsesområder som angitt i 9.2

Følgende tiltak må være etablert eller sikret opparbeidet[1] før boliger eller andre formål nevnt i 9.2 kan gis igangsettingstillatelse. X markerer for hvilket bestemmelsesområde/sone rekkefølgekravet gjelder:

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

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

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

Nærmere beskrivelse av rekkefølgekravene i 10.1:

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

10.2 Rekkefølgekrav – fordelt på felt

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

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

Nærmere beskrivelse av rekkefølgekravene i 10.2:

Krav	Beskrivelse
Avkjøring på Trondheimsvegen ved Håpet. Atkomst til Lundsjordet	Avkjøring/kryss Trondheimsvegen x Lundsjordet. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei, tilhørende kryssinger for myketrafikanter, trafikkøyer, belysning og beplantning. Kunstnerisk utforming av utsmykking skal vurderes.
Områdepark Lundsjordet - felt PA1	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med KG2-4. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Parkdrag/turvei Lundsjordet - felt KG3 ogKFG4	GS-veg gjennom grøntdrag. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
Park Amfi - felt PA4	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med bekkeåpning og GS-veg. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Park Amfi - felt PA5	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med bekkeåpning og GS-veg. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Parkdrag/turvei langs Kjeldalsbekken - Felt TD4	Offentlig turdrag med normal kvalitet. Inkluderer vegetasjonsrydding, belysning og dekke. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.

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

1 Temakart «Krav til MFUA», se s.17

2 Formingsveileder, eget dokument

Vedlegg:

BLÅGRØNN FAKTOR (BGF) Samarbeidsprosjekt mellom Bærum og Oslo kommune som del av programmet Framtidens byer.
Utarbeidet for Bærum og Oslo kommune av Dronninga landskap, COWI og CF Møller. Revidert Oslo kommune 28.01.2014.

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

For Excel-versjon se vedlegg 1.

Blågrønn faktor - Veileder byggesak. Hoveddelen 7


Temakart
-krav til MFUA
min. 14 kvm/boenhet
min. 21 kvm/boenhet

Eidsvoll kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Detaljregulering av Råholtgården, gbnr. 95/435 m.fl.

- Plan vertikalnivå 1 er datert: 04.07.2023, revidert 11.05.2026
- Plan vertikalnivå 2 er datert 29.08.2023, sist revidert 24.03.2026
- Bestemmelsene er datert: 01.09.2023, sist revidert 01.06.2026
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

Plan ID 303531400

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boligblokkbebyggelse med en miks av leiligheter i ulike størrelser tilpasset en bred demografisk målgruppe. Bebyggelsen og utearealene skal utformes med høy kvalitet og god estetikk, og det skal legges til rette for god bokvalitet og godt bomiljø. Det vises for øvrig til reguleringsbestemmelse for Områderegulering for Råholt sentrum §1.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til tiltak i anleggsfasen

- Det må gjøres tiltak for å unngå spredning av eventuelle fremmede arter.
- Sikring av trafikksikker skoleveg.
- Det skal være sammenhengende gjennomgang for myke trafikanter langs Trondheimsvegen mellom vegen og byggeområdet i hele anleggsperioden
- For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i gjeldende regelverk T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn.

2.2 Overvann

Infiltrasjon og fordrøyning av overvann skal utformes som en del av uteanlegget. Blågrønn overflatefaktor beregnes for byggeområder med tilliggende grøfter, skal tilstrebe 0,8 og være minimum 0,7. Maksimalt påslipp til offentlig overvannsnett skal være ihht. kommunale retningslinjer og dokumenteres særskilt. Flomveger skal sikres.

Overflatevann / takvann / drensvann skal primært håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Dvs. fordrøyning og/eller infiltrasjon. Generelt skal prinsippet om 3-trinnsstrategi for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier benyttes med minst 25-årsregn som dimensjonerende verdi i trinn 2, og 200-årsregn som dimensjonerende verdi i trinn 3. Klimafaktoren som benyttes skal være minst 1,5.

Løsning for infiltrering av overvann skal baseres på en infiltrasjonstest, og skal sørge for at belastningen på tilgrensende arealer skal være uendret. Det må dokumenteres at løsning for overvannshåndtering ikke fører til skade eller økt belastning på tilgrensende eiendommer.

Evt. påslipp på kommunalt OV-nett (l/s) skal godkjennes av Eidsvoll kommune. Påslipp på annet OV-nett skal hjemles i avtale med ledningseier.

2.3 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 legges til grunn for planen. Det skal legges til grunn kvalitetskriteriene for støy som beskrevet i retningslinjen, slik at grenseverdier for støy på uteoppholdsarealer tilfredsstiller grenseverdien gitt i tabell 2. Alle boenheter skal ha stille side.

- Leiligheter langs Trondheimsvegen skal være gjennomgående, og minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Innenfor BB1 tillates inntil 5, BB2 inntil 3, BB3 inntil 16, BB4 inntil 4, og BB5 inntil 13 boenheter med innglasset balkong som avbøtende tiltak.

2.4 Estetikk

- Hovedmaterialet i fasadene skal være tegl eller tre. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang, relieffvirkning og bruk av mer enn 2 materialer. Det tillates ikke dører eller lignende plassert i formålsgrensen. Maksimal fasadebredde uten fasadesprang eller oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være inntil 20 meter.
- Svalganger skal utformes som en helhetlig del av bebyggelsen med høyt arkitektonisk nivå, å ha en oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk. Det skal etableres attraktive private utearealer i soner på felles svalgang med økt dybde inntil 4 m fra fasade.
- Fasade mot veg, gatetun og fortau skal henvende seg mot disse områdene, og skal utformes med vinduer som ikke tillates foliert.
- Den del av uteoppholdsarealer som skal beplantes på underjordisk garasjedekke, skal være tilrettelagt for jorddybde som muliggjør beplanting med små busker og trær. Beplantning og grøntområder skal ha innslag av stedegne insektsvennlige og allergivennlige planter.
- Frittstående installasjoner, værbeskyttelse, overdekket sykkelparkering, anlegg for avfallshåndtering, varelevering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming og integreres i den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.
- Rekkverk for takterrasse skal enten bygges i glass, i samme materiale som fasaden, eller trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv.
- Bebyggelsen skal utformes i samsvar med Formingsveileder for Råholt sentrum.

2.5 Nettstasjoner

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2.6 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.7 Klima og miljø

Ved søknad om tiltak for oppføring av bygg skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

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

Takflater skal benyttes aktivt som grønne tak eller til andre overvannstiltak, eller til energiproduksjon. Unntak er områder på takene benyttet til oppholds- og gangareal, lekeareal, tekniske installasjoner, takoppbygg og overlys.

2.8 Energi

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

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

Det kan i forbindelse med søknad om tiltak gjøres en vurdering av om alternativ energiløsning er miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme etter pbl. § 27-5 2. ledd, av hensyn til primær energibruk og klimagassutslipp, skal ta utgangspunkt følgende i tre punkter:

- Samspillsløsninger
- Livsløpsvurderinger og miljøkonsekvenser
- Reduksjon av effekttopper i det lokale el-nettet

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB

Innenfor delfeltene BB1-6 tillates oppført blokkbebyggelse med tilhørende felles uteoppholds- og lekearealer, parkeringsanlegg, interne veger og gangveger.

3.1.2 Utomhusplan

Utomhusplanen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten og uteoppholdsarealer på terreng og tak skal opparbeides. Planen skal dokumentere: Utforming og materialbruk i møblerte utearealer og dekker, soner, sittegrupper, pergolaer, apparater, gjerder, levegger, støyskjermingstiltak, støttemurer, gangveier, interne kjørearealer, parkeringsareal for sykkel, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, belysning, terreng, beplantning, trær, grønne vegetasjonsflater, arealer for overvannshåndtering, arealer for snøopplag, renovasjonsløsning og adkomst.

3.1.3 Byggehøyder/etasjer

Innenfor BB1, BB3, BB5 og BB6 skal bebyggelsen variere fra minimum 3 til maks. 5 boligetasjer.
Innenfor BB2 og BB4 skal bebyggelsen være i maks. 3 boligetasjer.
For alle delfelt tillates det eksponert parkeringskjeller der terrenget tilsier dette. Eksponerte kjellervegger skal enten gis samme fasade som øvrig del av bebyggelsen, kles med spiler eller ha innslag av klatreplanter / vegetasjon.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte høydekoter. Maks. byggehøyde er påført plankartet. Endelig plassering skal framgå av situasjonsplanen.

Høyde for takoppbygg for heis tillates med inntil 4,4 meter over regulert gesimshøyde.

Høyde for takoppbygg for trappeatkomst til takarealer, tekniske rom og ventilasjonsanlegg e.l. tillattes med inntil 2,7 meter over regulert gesimshøyde.

Alle takoppbygg skal trekkes minimum 1 meter inn fra gesims eller utformes som del av den samlede arkitektoniske utforming.

Det tillates nødvendige takoppbygg på inntil 15% av bygningenes samlede takareal.

3.1.4 Grad av utnytting

Maksimal tillatt grad av utnytting innenfor hvert delfelt er som følger:
BB1 BRA= 6600m^2
BB2 BRA= 2600m^2
BB3 BRA= 4600m^2
BB4 BRA= 1600m^2
BB5 BRA= 2800m^2
BB6 BRA= 2800m^2
Helt eller delvis nedgravd parkeringsanlegg inkl. boder, trapp/heis/tekniske rom over tak, samt arealer under tak for sykkelparkering, inngår ikke i beregning av BRA.

3.1.5 Uteoppholdsareal

Krav til felles minste uteoppholdsareal er 21m² pr. boenhet hvorav minst 10,5m² skal opparbeides til lek. Regulert LEK inngår i beregning av felles uteoppholdsareal. Hver boenhet skal ha minimum 7m² privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse. Innglassede balkonger tillates som privat uteoppholdsareal.

Private uteoppholdsarealer på terreng kan kun avgrenses mot fellesarealer ved bruk av vegetasjon/ skjermvegg.

Maks. 25% av felles uteoppholdsareal kan være på felles takterrasse med god tilgjengelighet. Uteoppholdsarealer på tak skal inneholde sittebenker, pergola, beplanting og belysning

Parkeringsareal, overdekte terrasser, restareal med bredde mindre enn 2m og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med som del av uteoppholdsarealet. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides med god og varig kvalitet, og skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen. Minimum 50% av felles uteoppholdsarealet skal være solbelyst i minimum 3 timer pr. 1. mai.
BB1 og BB6 kan dele felles uteoppholdsareal på terreng med tilfredsstillende solbelysing.

Felles uteoppholdsarealer på bakkeplan skal opparbeides med beplantning, møblering og belysning. Det tillates også murer, sykkelboder, pergola, og felles møteplasser med mulighet for ulike aktiviteter utendørs, avhengig av årstid.

3.1.6 Parkering

- Det skal avsettes minimum 0,5 og maksimalt 1 biloppstillingsplass, samt minimum 1 sykkelplass pr. boenhet.
- I tillegg til sykkelparkering i p-kjeller, skal det etableres 1 sykkelparkering per 4 leiligheter på terreng. Disse skal plasseres nær bygning og ha overbygg eller integreres i bygningskroppen.
- Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast.
- Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal være HC-plasser, som skal plasseres ved hovedinngang eller ved heis.
- Det skal tilrettelegges for ladning av elbil og elsykler.
- Minimum 2 parkeringsplasser på bakkeplan per påbegynt 100 boenheter skal reserveres hjemmetjenesten, lege, ambulanse og annen korttids helseoppfølgingstjeneste.

  Det må legges til rette for gjesteparkering i parkerings kjeller.

3.1.7 Leilighetsstørrelser

For BB1 og BB3 gjelder følgende leilighetsstørrelse

- Minimumsstørrelse for leiligheter er 40m² eksklusiv bod.
- Maks 10% av leilighetene under 45m²
- 20% av leilighetene skal være over 80m², eksklusiv boder og terrasser/overbygninger.

For BB2, BB4, BB5 og BB6 gjelder følgende leilighetsstørrelse

- Minimumsstørrelse for leiligheter er 40m² eksklusiv bod.
- Maks 10% av leilighetene under 45m².
- 25 % av leilighetene skal være over 80m2, eksklusiv boder og terrasser/overbygninger.

3.1.8 Innvendig fellesareal

Det skal avsettes minimum 0,7m² pr. boenhet til innvendig fellesareal som festlokale/aktivitetsrom, gjesterom, toalett og kjøkken. Arealene skal inngå i en helthetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Innvendig fellesareal skal være over terreng. Det kan bygges fellesareal samlet for flere delfelt dersom det er hensiktsmessig. For BB1, BB5 og BB6 skal fellesrom etableres innenfor BB1.

3.1.9 Byggegrenser

Maksimal utstrekning for konstruksjoner under bakken/garasjekjeller mot tilliggende veger reguleres i vertikalnivå 1. Bebyggelse under bakken som parkeringskjellere tillates bygd inntil 1 meter fra feltgrenser.

Støttemurer på inntil 1,5m og rekkverk kan plasseres inntil feltgrense. De skal beplantes med klatreplanter / vegetasjon.

Mur/støttemur i tilknytning til trapp og rampe kan plasseres utenfor byggegrense mot Råholtgutua, Råholtvegen og Flaenbakken.

Balkonger og karnapper f.o.m. 2. etasje, med en minstehøyde på 4 meter, tillates utkraget ut over byggegrense, men ikke ut mot tilliggende veger og gangveger

3.1.10 Gangforbindelser

Det skal legges til rette for følgende gangforbindelser innenfor de ulike delfelt:
2 gangforbindelser mellom Trondheimsvegen og BB1/BB6.
1 gangforbindelse mellom Trondheimsvegen og BB3.
1 gangforbindelse mellom Flaenbakken og BB3 med forbindelse til BB1 og BB4.
1 gangforbindelse mellom Råholtgutua og BB2 med forbindelse til BB1.
1 gangforbindelse mellom Råholtvegen og BB4.

Samtlige gangforbindelser skal være 2,5 meter. De mot Trondheimsvegen skal opparbeides med fast dekke og belysning, mens de øvrige skal opparbeides med grus og belysning.

3.1.11 Avkjørsler

Avkjørselspil på plankartet viser hvilken veg avkjørselen er fra, ikke konkret beliggenhet, og kan sideforskyves. Frisikt i avkjørsler er 4x30 meter.

3.1.12 Renovasjon

Planområdet som helhet må tilknyttes stasjonært avfallssug. Nedkast kan plasseres utenfor byggegrenser. Anlegg, tekniske krav, fremgangsmåte og dokumentasjon skal følge gjeldende renovasjonsnorm. For inntil

tre boligblokker innenfor planområdet kan det etableres en midlertidig renovasjonsløsning innenfor bestemmelsesområde #1.

Både permanente og midlertidige avfallsløsninger skal gis en estetisk god utforming, og plasseres slik at de ikke virker for dominerende i uteoppholdsarealene.

Permanent og midlertidig renovasjonsløsning vises i Renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 31.08.2023 og renovasjonsplan datert 28.04.2026.

3.2 Lekeplass LEK

De regulerte lekeplassene er felles for boenhetene innenfor hvert delområde.
Lekeplassene LEK1-9 skal opparbeides for varierte aktiviteter.
Lekeplassene kan tilrettelegges med

LEK1 - ballplass i form av miniballbane, basketballkurv, huske/dumpe, rutsjebane, fast dekke, benker, beplanting og belysning.

LEK2 - sandkasse, vippeapparater for de minste, benk, beplantning og belysning.

LEK3 - sandkasse, vippeapparater for de minste, lekehus, benk, beplantning og belysning.

LEK4 - balanseapparater, sandkasse, benk, beplanting og belysning.

LEK5 - voltstenger og kollbøttestativ.

LEK6 - klatrestativer i ulik størrelse, benker, beplanting og belysning.

LEK7 - Ballplass i form av miniballbane, basketballkurv, huske/dumpe, fast dekke, benker, beplanting og belysning.

LEK8 - sandkasse, vippeapparater for de minste, benk, beplantning og belysning.

LEK9 - enklere ballspillapparater, benk, beplantning og belysning.

3.3 Bolig/tjenesteyting B/T

Innenfor tomt B/T tillates virksomheter innenfor annen privat tjenesteyting. Boenheter tillates i andre etasje. Krav til felles uteoppholdsareal er 21m² pr. boenhet.

Det skal legges til rette for minimum 0,5 og maks. 1,5 parkeringsplass for tjenesteyting og 2 sykkelplasser pr. 100m² BRA, samt maks. 0,5 parkeringsplass og 1 sykkelplass pr. boenhet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veger internt i byggeområdet skal utformes ihht. kommunal vegnorm.

4.1 Fortau FO

o_FO1 skal opparbeides som offentlig fortau langs Fv. 1551 etter byggeplan godkjent av fylkeskommunen.

o_FO2 omfatter eksisterende fortau langs Råholtgutua.

o_FO3 skal opparbeides som offentlig fortau langs Råholtvegen, etter byggeplan godkjent av kommunen.

4.2 Gang- og sykkelveg GS
O_GS1 skal opparbeides som gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen.

f_GS2 skal opparbeides som et kjørbart gangareal med adkomst til B/T, og for nødetater, brøytekjøretøy o.l. inne i planområdet.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT
Arealene kan benyttes til grøfter, ledningsnett, skilting og belysning, og skal inngå og detaljeres i byggeplan for tilliggende veganlegg.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal AVG
Arealene kan benyttes til grøfter, ledningsnett, skilting, belysning og beplantning, og skal inngå og detaljeres i byggeplan for tilliggende veganlegg.

4.5 Holdeplass HPP
o_HPP1 skal opparbeides som holdeplass for buss.

o_HPP2 skal opparbeides som plattform med leskur.

4.6 Hovednett for sykkel HS
o_HS skal opparbeides som en sykkelprioritert gate, som kan ha ulike løsninger for gang- og sykkelveg og blanda trafikk. Adkomster til planområdet og til eiendommer øst for vegen er vist med piler på plankartet. Plassering av avkjørsler er retningsgivende og kan forskyves sidevegs. o_HS skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen.

4.7 Parkering SPA
Innenfor vertikalnivå 1 (under bakken) tillates det parkeringskjeller for biler inkludert gjesteparkering, sykler, boder, tekniske rom, heis og trapper, og samt sekundære arealer i tilknytning til boligene.

4.8 Tekniske anlegg i bakken
Planlagte dimensjonerte løsninger vist på GH-tegninger i VAO-rammeplan datert 23.06.2023 revisjon A, utarbeidet av Envidan AS, gjøres bindende.

VA-anlegg skal utformes ihht. kommunens VA-norm og PBL §27-2.

5. Hensynssoner

5.1 Bevaring kulturmiljø
Eksisterende bygninger innenfor H570 tillates ikke revet, og er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endres eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

6. Bestemmelsesområde

6.1 Midlertidig renovasjon #1

Bestemmelsesområdet #1 innenfor BB6 skal brukes til midlertidig renovasjonsløsning.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Utbygging av boliger

1. BB5 skal utgjøre første byggetrinn innenfor planområdet
2. BB1 skal utgjøre andre byggetrinn innenfor planområdet
   Fremtidige byggetrinn utover ovennevnte er ikke fastsatt.

7.2 Før igangsettingstillatelse

1. Råholtgården ligger innenfor bestemmelsesområde SØ2 i områderegulering for Råholt sentrum. Bestemmelse § 10.1 i områdeplanen setter krav til at en rekke felles infrastrukturtiltak i Råholt skal være etablert eller sikret opparbeidet før det gis igangsettelsestillatelse for utbygging innenfor bestemmelsesområde SØ2. Bestemmelse § 10.1 i områdereguleringen gjøres derfor gjeldende for detaljplan for Råholtgården.
2. Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av gang- og sykkelveg o_GS1, holdeplass o_HPP1, plattform med leskur o_HPP2, og tilrettelagt kryssing for gående over Trondheimsvegen, skal Akershus fylkeskommune godkjenne byggeplan.
3. Før det gis igangsettelsestillatelse for fjerde boligblokk skal stasjonært avfallssug være ferdig opparbeidet.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse tas i bruk innenfor de ulike delfelt skal:

1. Kommunen skal ha mottatt følgende dokumentasjon: Minst halvparten av alle rom med støyfølsom bruk (soverom og stuer) i hver boenhet skal ha støynivå Lden 55 dB eller lavere utenfor vinduer. Hver boenhet skal ha minst et soverom der støynivået utenfor vindu er Lden 55 dB eller lavere. Støynivå på balkonger/stille del av uteoppholdsareal og andel av felles uteareal/lekeplass er Lden 55 dB eller lavere. Kravene til innendørs støynivå, luftkvalitet og inneklima gitt i byggteknisk forskrift (TEK) er tilfredsstilt.
2. o_GS1 med tilrettelagt kryssing, o_FO1, o_HPP1, o_HPP2, og f_GS2 skal være ferdig opparbeidet før BB1 tas i bruk.
3. Midlertidig renovasjonsløsning skal være på plass før første bolig tas i bruk.
4. Gangforbindelser mot tilliggende veger skal opparbeides for det enkelt delfelt iht. pkt. 3.1.10
5. f_LEK1 og f_LEK2 skal være opparbeidet for tilliggende bebyggelse innenfor BB1.
   f_LEK3 være opparbeidet for BB6.
   f_LEK4 og f_LEK5 skal være opparbeidet for BB5.
   f_LEK6 skal være opparbeidet for BB2.
   f_LEK7 og f_LEK8 skal være opparbeidet for tilliggende bebyggelse innenfor BB3.
   f_LEK9 skal være opparbeidet for BB4.

Felles uteoppholdsarealer:

6. Alle felles uteoppholdsarealer inkludert felles takterrasser skal være ferdig opparbeidet for boligbebyggelsen innenfor hvert delfelt iht. pkt. 3.1.5
7. Ved trinnvis utbygging kan det tillates mindre uteoppholdsareal enn kravet per blokk, men alt uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet for hvert delfelt. Dersom bolig tas i bruk i vinter-

halvåret, utsettes kravet om ferdigstillelse til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider, senest innen 15.juni påfølgende år.

Innvending fellesrom

8. Innvending fellesrom iht. pkt. 3.1.8.for BB1, BB5 og BB6 skal være ferdig opparbeidet før BB1 tas i bruk.

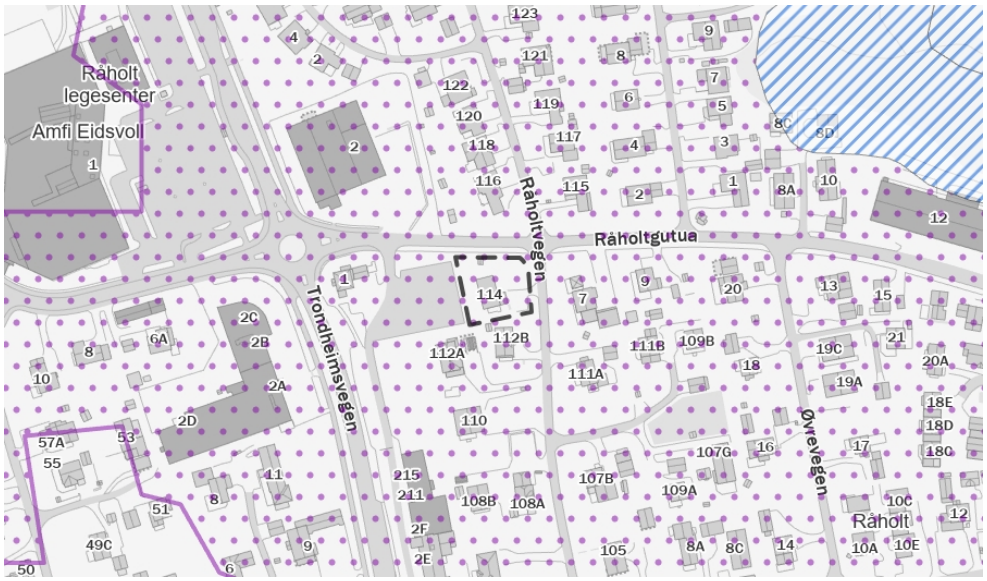
§ 8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Planbestemmelsene §10.1 for områderegulering for Råholt sentrum, plan id 303532400, vedtatt 10.12.2024.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

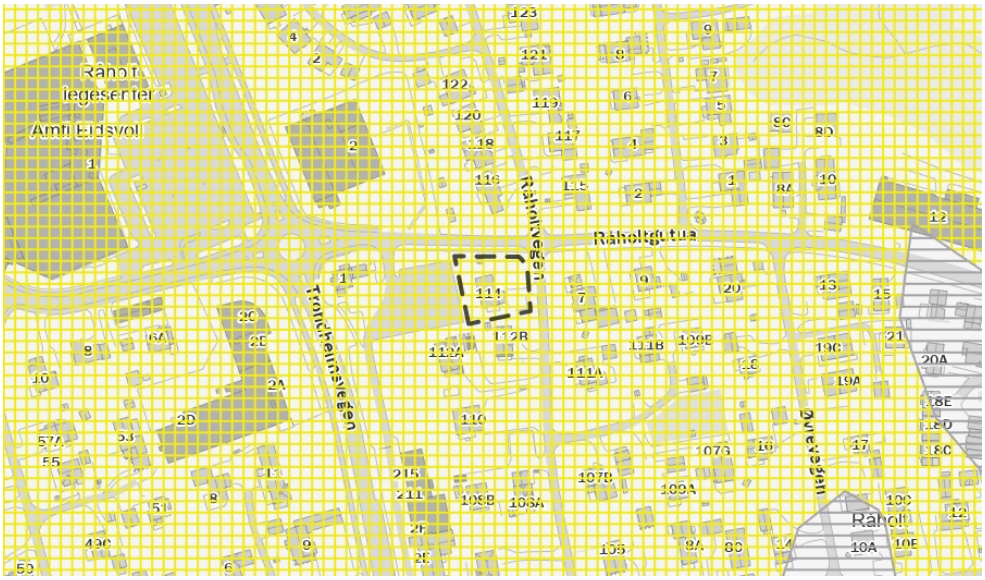
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

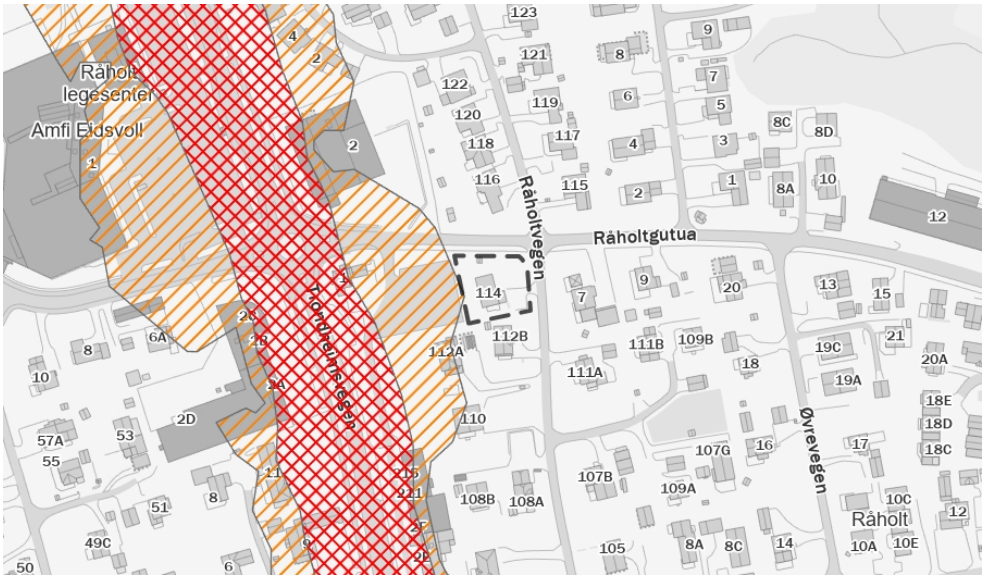
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

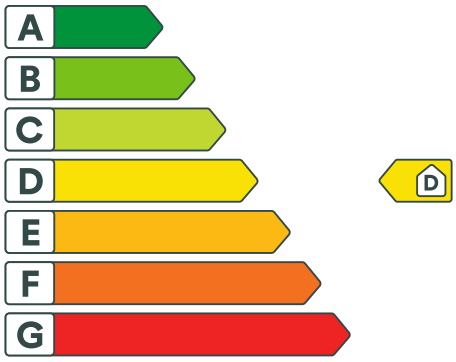
Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

enova

Energiattest



Adresse **Råholtvegen 114, 2070 RÅHOLT**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365913**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **151601626**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **335**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **225,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **225,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **225,78**

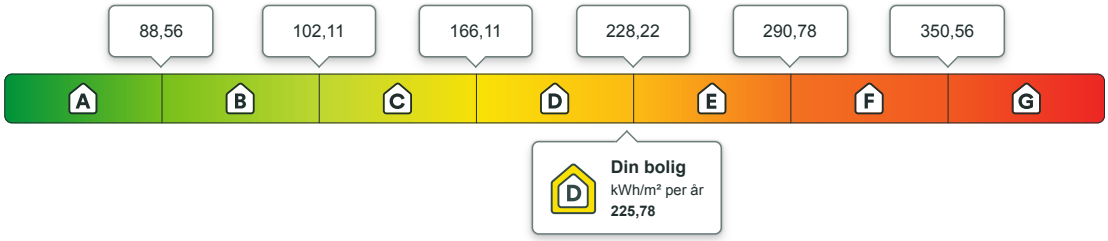
Råholtvegen 114, 2070 RÅHOLT

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
60 910,41	**270,71**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Råholtvegen 114, 2070 RÅHOLT

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Råholtvegen 114, 2070 RÅHOLT

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Råholtvegen 114, 2070 RÅHOLT
Gnr 95, bnr 335, , i Eidsvoll kommune.
Oppdragsnr. 6035260374

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6035260374
Sist oppdatert 14.10.2026

Jonas Lundby
eiendomsmegler

Telefon: 913 75 560
E-post: jonas.lundby@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet