

Martin Johansens veg 41



Velkommen til

Martin Johansens veg 41



Salgsoppgaven produsert 18. april 2025

RÅHOLT

Stor og Innholdsrik enebolig m/solrik tomt - Garasje - Vinterhage - Innredet hybel - Separat del med egen inngang.

Prisantydning	5 790 000,-
Omkostninger	146 100,-
Totalpris	5 936 100,-
BRA-i	250 kvm
Totalt BRA	302 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1976

Megler	Sebastian Chodkowski
Telefon	412 34 540
E-post	s.chodkowski@nordvikbolig.no
Megler 2	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- - Innholdsrik enebolig fordelt på to etasjer (Plantegninger under bilder)
- Huset er modernisert 2022 - 2025
- I underetasjen er det blitt innredet en hybel og en separat del med egen inngang (Dette arealet er ikke godkjent for varig opphold)
- Enkelte vinduer skiftet i 2022
- Familievennlig planløsning
- Garasje
- Flere parkeringsplasser på egen gårdsplass
- Totalt 3 kjøkken
- 2 nyere baderom (2022 og 2024) + 1 baderom som er under renovering (Vil ikke bli fullført før overtagelse)
- Skjermet hage med gode solforhold
- Vinterhage/innglasset terrasse på 20m² som kan brukes året rundt
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Svært sentralt og populært boligområdet på Råholt i Eidsvoll kommune.

- Visningpåmelding -Velkommen på en trivelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	250 kvm
BRA-e:	32 kvm
BRA-b:	20 kvm
Totalt BRA:	302 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 25 kvm. Stue/kjøkken, Bad.
BRA-i: 54 kvm. Separat del: areal innredet som 2 soverom, stue/kjøkken, bad, kjøkken, vindfang (ikke godkjent)
Total BRA: 79 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 171 kvm. 4 Soverom, Kjøkken, Entre, stue, Toalettrom, bad og bod.
BRA-b: 20 kvm. Innglasset terrasse.
Total BRA: 191 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 32 kvm.

Martin Johansens veg 41

1. Etasje



Taksthuset 1 AS:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Kvadratmeter er pr. rom og ikke boligens BRA.

Forklaring av bilde/rommet

Martin Johansens veg 41
Underetasje



Taksthuset 1 AS:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Kvadratmeter er pr. rom og ikke boligens BRA.

Martin Johansens veg 41
Underetasje



Taksthuset 1 AS:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Kvadratmeter er pr. rom og ikke boligens BRA.

Martin Johansens veg 41

Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	**10 min** 0.8 km
Dal skole (1-7 kl.) 429 elever, 24 klasser	**3 min** 2.1 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	**5 min** 2.4 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	**5 min** 2.8 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	**17 min** 12 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**13 min**

Offentlig transport

Ladderud Linje 430, 432	**4 min** 0.3 km
Dal stasjon Linje R13	**5 min** 2.9 km
Oslo Gardermoen	**15 min**

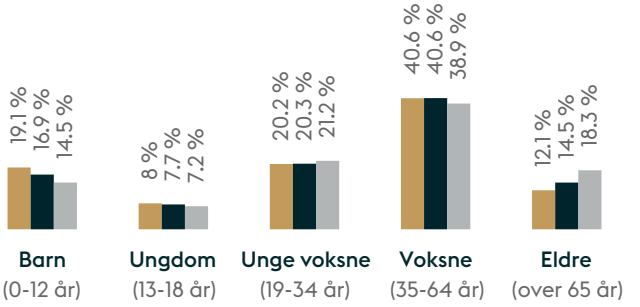
Barnehager

Råholtbråtan barnehage (1-5 år... 142 barn	**2 min** 0.1 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	**7 min** 0.5 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	**18 min** 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Dal	**16 min**
Kiwi Råholt	**27 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Råholt skole	10 min
Eidsvoll stadion	25 min
Fitnesspoint Råholt	4 min
MOVA Eidsvoll	4 min

«Er stille og rolig, men gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 80/100



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 2024

Informasjon

Martin Johansens veg 41

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0047/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Martin Johansens veg 41, 2070 RÅHOLT
Gnr 95, bnr 214 (ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Selgere
Ragnar Andersen
Magdalena Sylwia Andersen

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
144 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
165 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 936 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 955 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 250 kvm
BRA-e: 32 kvm
BRA-b: 20 kvm
Totalt BRA: 302 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 25 kvm. Stue/kjøkken, Bad.
BRA-i: 54 kvm. Separat del: areal innredet som 2 soverom, stue/kjøkken, bad, kjøkken, vindfang (ikke godkjent)

Total BRA: 79 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 171 kvm. 4 Soverom, Kjøkken, Entre, stue, Toalettrom, bad og bod.
BRA-b: 20 kvm. Innglasset terrasse.
Total BRA: 191 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje
Total BRA: 32 kvm.

Innhold

Enebolig over to plan, som inneholder:
Underetasje BRA-i 25 m². Stue/kjøkken, bad
1. etasje BRA-i 171 m². 2 soverom, stue/kjøkken, bad, kjøkken, vindfang

I tillegg er det utgang til en innglasset terrasse på 20 m².

Standard

Kjøkken (Hoveddel):
Innredning med profilerte fronter. Over og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Det registreres slitasje i innredningen.

Kjøkken (separat del):
Kjøkken fra 2022. Innredning med slette fronter. Over og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet vurderes å være i god funksjonabel stand og det registreres ingen avvik utover normal slitasje.

Kjøkken (hybel):
Innredning med profilerte fronter. Underskap med laminert benkeplate med nedfelt vask. Ett-greps blandebatteri og ventilator.

Bad (separat del):
Baderom fra 2022 - Badet er utstyrt med toalett, dusjhjørne, badekar og servnatinnredning med nedfelt servant. Flislagt gulv og vegg. Malt innvendig tak.

Baderom (hybel):
Baderom fra 2024 - Badet er utstyrt med Vegghengt wc, servantinredning og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin og bereder.

Baderom (hoveddel)
Under renovering - Se bilder i bildekarusell på finn.no
Dette baderommet vil være i lik tilstand på overtagelse som det er på visning.

Parkering

Det står oppført en garasje på BRA 32 m². I tillegg er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger

Enkelte deler av huset er pusset opp og modernisert. Dette er gjort som dugnad og egeninnsats.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet i følge eieren.
2022 - 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Hele badet er ferdigstilt Tilkoblet toalett PEX rør skiftet installert dusj

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Smøremembran

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Byttet vinduer i underetasjen og i badet

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: har blitt klarert

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K - ELEKTRO AS Kabler skiftet, 3 nye sikringsskap montert

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Oktober 2024

- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei

Bygningssakkyndig

Fidens ved Eirik Kalheim

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert
Bygning:
Saltak. Stående kledning. Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Renner og nedløp av sort lakkert stål.

Vinduer:
PVC-vinduer med 2-lags glass. Vinduene er iht. eier skiftet i 2022.
Vinduer med 2-lags glass.

Dører:
Ytterdør i malt utførelse. Ytterdør i malt utførelse.
Terrassedør med PVC-karmer og 2-lags glass. Døren er iht. eier skiftet i 2022.

Trapper:
Trappen er en lukket tretrapp
Hybel: Trappen er en støpt trapp av betong.

Balkong/terrasse:
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag. Gulvet består av laminat.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannrør: Kobber, Plast, Rør i rør system
Varmepumpe plassert på gulv på bad, fra 2022. Størrelse: 200 l.
Hybel: Varmepumpe plassert på gulv på bad, fra 2022. Størrelse: 120 l.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk.

Elkraft:
Det er gjennomført en elkontroll uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Drenering: Det mangler grunnmursplast på deler av boligen. Deler av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Krypkjeller: Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Nærmere undersøkelser anbefales da dette er mulig.

Balkong, terrasse, platting - Innglasset terrasse: Det er usikkert om laminatgulv er godkjent for bruk til dette formålet. Det anbefales å undersøke spesifikasjonene og godkjenningene for det aktuelle laminatgulvet for å sikre at det oppfyller kravene til bruksområdet.

Vinduer og dører: Vinduer: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes utskifting av vinduer i tiden som kommer. Det er likevel ikke umiddelbare behov for dette.

Vinduer og dører: Ytterdører byggeår (Kjøkken og gang): Ytterdørene er av eldre dato og stammer fra byggeåret. På grunn av dens alder og konstruksjon kan det dessverre ikke garanteres optimal isoleringsevne. Det anbefales derfor å vurdere en oppgradering til moderne dører med bedre isolasjonsegenskaper for å sikre energieffektivitet og komfort i boligen.

Yttervegger: Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Stedvis utskifting må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Det registreres tegn til fukt i undertak. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp: Halvparten av levetiden er nådd. Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Taktekking: Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Etasjeskille og gulv på grunn - Leilighet 1: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 25 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og

skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein: Pipa er en eldre pipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken: Hybel: Kjøkkenet mangler stekeovn, platetopp og oppvaskemaskin.

Kjøkken: Hoveddel Oppsummering av overflater og innredning. Innredning med profilerte fronter. Over og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Det registreres slitasje i innredningen. For å lukke avviket må innredningen skiftes. Det er ikkenumiddelbare behov for dette.

Toalettrom: Toalettrommet har gjenstående arbeider. Arbeidene må ferdigstilles for å lukke avviket.

Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom: Leilighet 1 - Oppsummering av fukt: Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år og utførelsen er dokumentert.

Ingen elementer er gitt TG3

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut i sin helhet.

Selger har etablert en selvstendig boenhet i boligen, men denne er ikke godkjent hos kommunen (se punktet Ferdigattest for mer informasjon). Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

I tillegg er det blitt bygget en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er ikke godkjent som rom for varig opphold og kan dermed ikke lovlig leies

ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.
- Varmepumpe
- Vedovn

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk.

Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 720,-pr. 2025

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Fakturert beløp i 2024:

Avløp 7 454,85 kr

Eiendomsskatt 8 111,00 kr

Feiing 525,68 kr

Renovasjon 4 603,00 kr

Vann 5 621,71 kr

Sum 26 316,24 kr

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Avgiften beregnes av forbruk etter vannmåler og faktureres 4 ganger i året

Eiendomsskatt

Kr 5 794,- pr. 01.01.2025

Det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 143 547,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 574 189,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 7116664

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 296 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet tomt på 1 296,90 m^2. Eiendommen har en asfaltert gårdsplass, med tilgang til garasje. I hagen er det plen, trær og øvrig beplantning.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et svært sentralt og populært boligområdet på Råholt i Eidsvoll kommune. Området byr på et godt utvalg servicetilbud, samtidig har man nærhet til flotte friluftsområder. I umiddelbar nærhet har man en fin skog, og det er kort vei til Hurdalssjøen med flere badeplasser og mulighet for egen båtplass i småbåthavnen. Har er det også gode fiskemuligheter.

Råholt bad har et godt og variert tilbud til både mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier. Vannet er klorfritt og svømmehallen har stupetårn, samt innendørs og utendørs boblebad. Videre har kommunen rikelig med oppmerkede turstier, lysløyper og flotte skogsveier som egner seg for både store og små.

Videre byr kommunen på kulturskole og et bredt utvalg organisert idrett med blant annet turn, fotball, dykking, sjakk og motorsport m.m. Av kulturelle tilbud er det både kino, bibliotek og Eidsvoll bygdetun. Her arrangeres forskjellige aktiviteter gjennom hele året med blant annet utstillinger, bygdetundager og besteforeldredager.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Kiwi. Av shoppingmuligheter har AMFI Eidsvoll over 50 butikker og serveringssteder. Det er også kort vei til Jessheim Storsenter, som er et moderne kjøpesenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter.

Bebyggelse

Småhusbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en approbasjon av nybygg midlertidig kontorbygg på eiendommen datert 16.01.1976. Approbasjon benyttes i juridisk språkbruk gjerne om en offentlig myndighets godkjennelse av vedtak gjort av en annen offentlig myndighet. Videre er det utstedt en bruksendring fra kontor til bolig på eiendommen datert 12.06.1991.

Det er utstedt melding om oppføring av garasje på 36 kvm på eiendommen datert 21.07.2006.

Det er ikke utstedt noen ferdigattester for noen tiltak på eiendommen.

Originale byggetegninger samsvarer ikke med dagens bruk. I byggetegningene er det tegnet inn 4 soverom. Det er pr i dag 3 soverom. Enkelte boder er innlemmet i dagens entrè og soverom. Det er ikke meldt bruksendring.

Det eksisterer ikke godkjente byggetegninger av boligens underetasje. Disse arealene er dermed ikke godkjent for varig opphold. For at rommene i underetasjen lovlig skal kunne benyttes som oppholdsrom må det søkes om bruksendring. Det er dermed heller ikke lov å leie ut arealer som ikke er godkjent for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Eieren har etablert hybel og separat del med egen inngang. Disse delene har vært leid ut, men er ikke søkt om eller godkjent.

Tidligere garasje er omgjort til separat del med egen inngang.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via privat vei. som vedlikeholdes av eierne/brukerne.

Regulerings- og arealplaner

Deler av eiendommen er regulert til offentlig trafikkområde i henhold til eldre reguleringsplan for Gbnr 95/18 m.fl. Råholtsmoen (delareal 23 m^2). Videre er hele eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i Kommuneplanens arealdel for 2021-2031. Området rundt er avsatt til bolig, tjenesteyting (nåværende) og grønnstruktur.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 95, bnr. 6 i Eidsvoll kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er det tinglyst erklæring/avtale som også gjelder for denne eiendommen. Denne erklæringen/avtalen er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsen kan ikke slettes.

1920/900306-1/10 24.01.1920 BESTEMMELSE OM GJERDE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 95 BNR: 43
Overført fra gnr 95 bnr 56
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 900306 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

Eier av gnr. 95 bnr. 213 har rett til å ha garasje inntil 50 cm fra grenselinjen til gnr. 95
bnr. 214 på nærmere betingelser.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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
Hvis 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 49 900,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 900,-

Samlet skal selger betale kr. 131 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 18.03.2025
- Tilstandsrapport, datert
- Reguleringsplankart, datert 27.02.2025
- Kommuneplankart, datert 27.02.2025
- Approbasjon kontorbygg, datert 16.01.1976
- Bruksendring kontor til bolig, datert 12.06.1991
- Melding om oppføring av garasje, datert 21.07.2006
- Byggemeldte tegninger, datert 31.12.1975
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. april 2025

Ansvarlig megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Martin Johansens veg 41

Martin Johansens veg 41
2070 RÅHOLT

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1976
BRA: 216 m^2
BRA-i: 196 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	28	15	0	1

Supertakst
GNR: 95 BNR: 214
Eirik Kalheim
Taksthuset 1 AS
ek@th1.no
98855334
Martin Johansens veg 41
2070 Råholt

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28053

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det mangler grunnmursplast på deler av boligen.
Deler av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser anbefales da dette er mulig.

Balkong, terrasse, platting: Innglasset terrasse

Oppsummering

Det er usikkert om laminatgulv er godkjent for bruk til dette formålet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke spesifikasjonene og godkjenningene for det aktuelle laminatgulvet for å sikre at det oppfyller kravene til bruksområdet

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskifting av vinduer i tiden som kommer. Det er likevel ikke umiddelbare behov for dette.

Vinduer og dører: Ytterdører byggeår (Kjøkken og gang)

Oppsummering

Ytterdørene er av eldre dato og stammer fra byggeåret. På grunn av dens alder og konstruksjon kan det dessverre ikke garanteres optimal isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Det anbefales derfor å vurdere en oppgradering til moderne dører med bedre isolasjonsegenskaper for å sikre energieffektivitet og komfort i boligen.

Yttervegger

Oppsummering

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Stedvis utskifting må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres tegn til fukt i undertak.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Halvparten av levetiden er nådd.

Anbefalte tiltak

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Taktekking

Oppsummering

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Etasjeskille og gulv på grunn: Leilighet 1

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 25 mm
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre pipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet mangler stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Dette må monteres for å lukke avviket.

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter. Over og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri.
Det registreres slitasje i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

For å lukke avviket må innredningen skiftes. Det er ikkenumiddelbare behov for dette.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet har gjenstående arbeider.

Anbefalte tiltak

Arbeidene må ferdigstilles for å lukke avviket.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Leilighet 1

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år og utførelsen er dokumentert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er fremvist opprinnelige byggetegninger. Det registreres endringer i planløsningen ut i fra disse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.3.2025

Rapportdato
18.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ragnar Andersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Eirik Kalheim**
Telefon: **98855334**
Firma: **Taksthuset 1 AS**
Epost: **ek@th1.no**
Adresse: **Briskeveien 38, 1405 Langhus**

Om bygningssakkyndig:

Egne premisser:

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Martin Johansens veg 41, 2070 Råholt**

Kommunenr: **3240** Gårdsnr: **95** Bruksnr: **214** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1976** - Eiendomsverdi
Boligtype: **Bolig**

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	216	196	0	20	0
Leilighet 1	54	54	0	0	0
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**302**	**250**	**32**	**20**	**0**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	191	171	0	20	0
Kjeller	25	25	0	0	0
Totalt m²	**216**	**196**	**0**	**20**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	182	171	11	4 Soverom, Kjøkken, Entre, stue, Toalettrom.	Bod, Innglasset terrasse.
Kjeller	25	25	0	Stue/kjøkken, Bad.	
Totalt m²	**207**	**196**	**11**		

Bygning: Leilighet 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	54	0	0	0
Totalt m²	**54**	**54**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	54	0	2 soverom, stue/kjøkken, bad, kjøkken, vindfang.	
Totalt m²	**54**	**54**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**32**	**0**	**32**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32	Garasje.	
Totalt m²	**32**	**0**	**32**		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde stue/kjøkken: 1,15m

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**

Det mangler grunnmursplast på deler av boligen.
Deler av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv/vegg på i underetasjen.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er ikke foretatt en fullverdig kontroll da det er begrenset mulighet for å kontrollere hele rommet.	
Oppsummering av krypkjeller	**TG-2**
Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere undersøkelser anbefales da dette er mulig.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Innglasset terrasse

Type	Terrasse
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag. Gulvet består av laminat.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider etter byggeår, men det er ukjent når dette er gjort.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er usikkert om laminatgulv er godkjent for bruk til dette formålet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke spesifikasjonene og godkjenningene for det aktuelle laminatgulvet for å sikre at det oppfyller kravene til bruksområdet	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer nyere dato

Beskrivelse	
PVC-vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er iht. eier skiftet i 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det må påregnes utskifting av vinduer i tiden som kommer. Det er likevel ikke umiddelbare behov for dette.

6.7 Vinduer og dører: Ytterdør

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent når vinduene er skiftet. Men den er av nyere dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.8 Vinduer og dører: Ytterdører byggeår (Kjøkken og gang)

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Ytterdørene er av eldre dato og stammer fra byggeåret. På grunn av dens alder og konstruksjon kan det dessverre ikke garanteres optimal isoleringsevne.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales derfor å vurdere en oppgradering til moderne dører med bedre isolasjonsegenskaper for å sikre energieffektivitet og komfort i boligen.

6.9 Vinduer og dører: Ytterdør - Utleidel

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Døren er iht. eier skiftet i 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.10 Vinduer og dører: Terrassedør

Beskrivelse	
Terrassedør med PVC-karmer og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Døren er iht. eier skiftet i 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.11 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Stedvis utskifting må påregnes.

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det registreres tegn til fukt i undertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.13 Renner og nedløp

Type	Metall

Renner og nedløp av sort lakkert stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Halvparten av levetiden er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

6.14 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

6.15 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tidspunkt for utskifting nærmer seg.	

6.16 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: Leilighet 1

Type	Støpt gulv på grunn
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik på ca. 25 mm, og ca. 10mm over en avstand på 2 meter.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 25 mm Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn: Hybel

Type	Støpt gulv på grunn
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.19 Etasjeskille og gulv på grunn: Hoveddel

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.20 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-2**
Pipa er en eldre pipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.21 Kjøkken: Leilighet 1

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken fra 2022. Innredning med slette fronter. Over og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet vurderes å være i god funksjonabel stand og det registreres ingen avvik utover normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.22 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Kjøkkenet mangler stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Dette må monteres for å lukke avviket.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.23 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Innredning med profilerte fronter. Over og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri.
Det registreres slitasje i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

For å lukke avviket må innredningen skiftes. Det er ikkenumiddelbare behov for dette.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.24 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er fremvist opprinnelige byggetegninger. Det registreres endringer i planløsningen ut i fra disse.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.25 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

Toalettrommet har gjenstående arbeider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Arbeidene må ferdigstilles for å lukke avviket.

6.26 Trapp

Beskrivelse	
Trppenner en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.27 Trapp: Hybel

Beskrivelse	
Trappen er en støpt trapp av betong.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**
Det mangler håndløper på veggen.	

6.28 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.29 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.30 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-0

Det er gjennomført en elkontroll datert 2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.31 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.32 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
200l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.33 Varmtvannsbereder: Hybel

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.34 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.35 Våtrom: Leilighet 1

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg. Malt innvendig tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2022 iht. eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med toalett, dusjhjørne, badekar og servnatinnredning med nedfelt servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år og utførelsen er dokumentert.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt bilder tatt under oppføring.	

6.36 Våtrom: Hybel





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har fliser på gulv og vegg. Malt innvendig tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er målt til 35mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med Vegghengt wc, servantinredning og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin og bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Lektorstudent styrt vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Fuktmåling er utført via inspeksjonsluke ved siden av toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.37 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.38 Rom under terreng

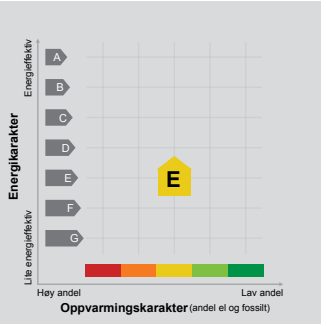
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.39 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Martin Johansens veg 41
Postnummer	2070
Sted	RÅHOLT
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	214
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151623115
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108266
Dato	18.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	250
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 bereder reduseres til 70gr.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: 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.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andersen, Ragnar	9578-5999-4-2648200	2025-03-18 18:58:14
Sokol, Magdalena Sylwia	9578-5999-4-3596702	2025-03-18 18:54:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
65-0047/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Martin Johansens veg 41, 2070 RÅHOLT

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Magdalena Sylwia Andersen, Ragnar Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7116664
Forsikret i: storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Hele badet er ferdigstilt Tilkoblet toalett PEX rør skiftet installert dusj

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

Arbeid som er utført: Smøremembran

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet vinduer i underetasjen og i badet

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: har blitt klarert

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K - ELEKTRO AS Kabler skiftet, 3 nye sikringsskap montert

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Oktober 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0047/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sokol, Magdalena Sylwia	**2025-03-18**	**Andersen, Ragnar**	**2025-03-18**

Identifikasjon

bankID Sokol, Magdalena Sylwia

Identifikasjon

bankID Andersen, Ragnar

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

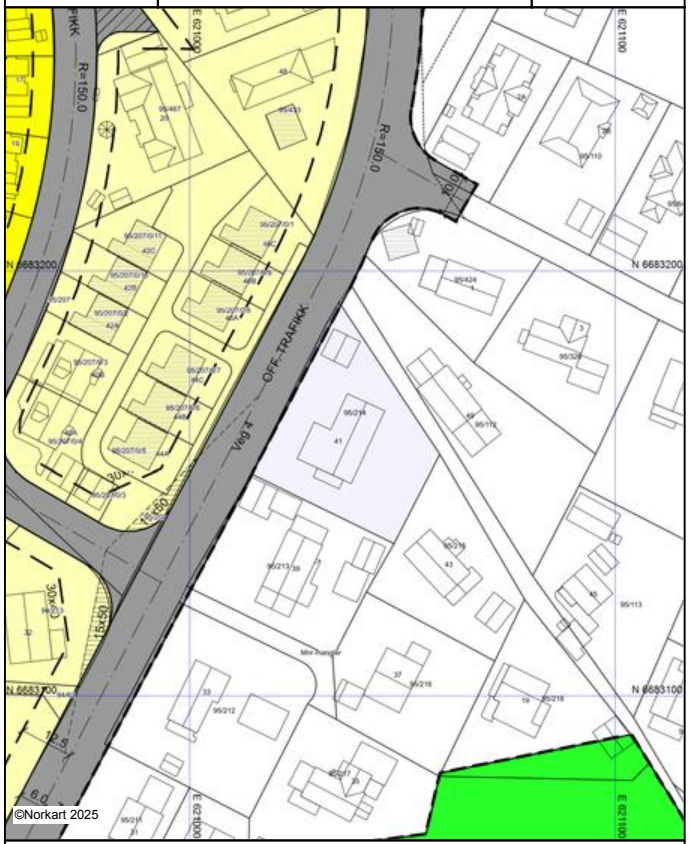
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 95/214
Adresse: Martin Johansens veg 41
Utskriftsdato: 27.02.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Offentlige trafikkområder
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

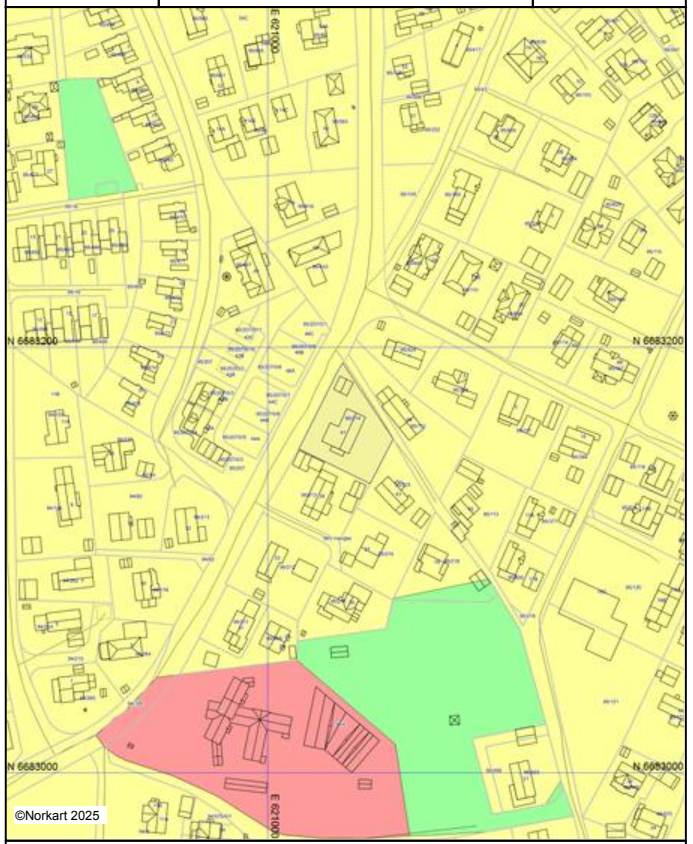
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/214
Adresse: Martin Johansens veg 41
Utskriftsdato: 27.02.2025
Målestokk: 1:2000

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Flomfare
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig

Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 95/214
Adresse: Martin Johansens veg 41
Dato: 27.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 27.02.2025

Eidsvoll kommune
Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	214	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Martin Johansens veg 41, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 454,85 kr
Eiendomsskatt	8 111,00 kr
Feiing	525,68 kr
Renovasjon	4 603,00 kr
Vann	5 621,71 kr
Sum	**26 316,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 823,00 kr	1/1	0 %	1 823,00 kr	455,75 kr
Avfallsbeholder 140 L.	1 STK.	3 701,00 kr	1/1	0 %	3 701,00 kr	925,25 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	749,75 kr
Avløp etter måler	84 m^3	47,00 kr	1/1	0 %	3 948,00 kr	3 948,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	85 m^3	47,00 kr	1/1	0 %	3 995,00 kr	998,75 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr	-92 m^3	47,00 kr	1/1	0 %	-4 324,00 kr	-4 324,00 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	528,25 kr
Vannmålerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	80,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	84 m³	34,00 kr	1/1	0 %	2 856,00 kr	2 856,00 kr
Forskudd vanngebyr	85 m³	34,00 kr	1/1	0 %	2 890,00 kr	722,50 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr	-92 m³	34,00 kr	1/1	0 %	-3 128,00 kr	-3 128,00 kr
Feiegebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	65,80 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	65,80 kr
Eiendomsskatt - bolig	2897000 prom	2,00 kr	1/1	0 %	5 794,00 kr	1 448,50 kr
				Sum	**23 513,40 kr**	**5 392,35 kr**

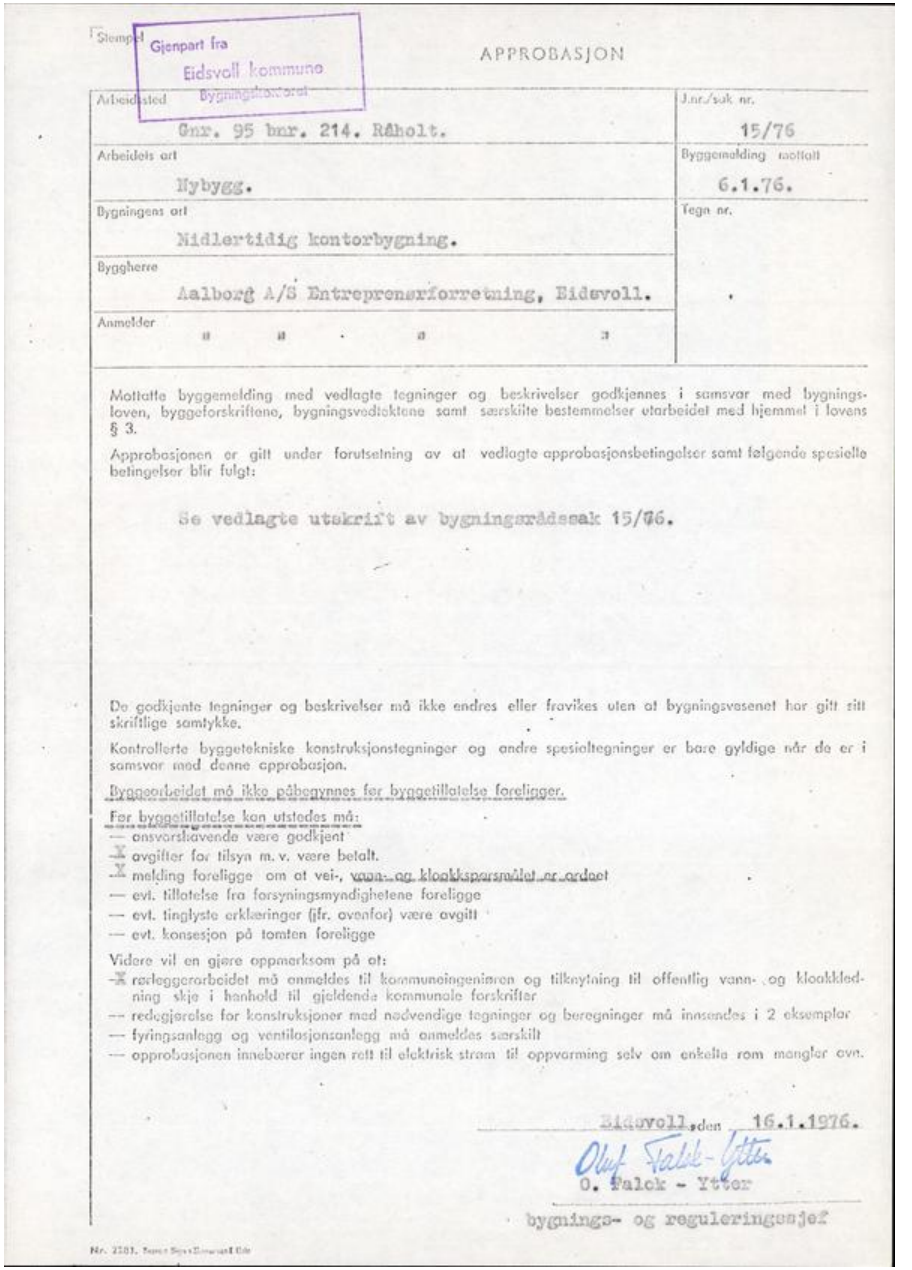
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Stempel: Gjenpart fra Eidsvoll kommune Byggingskontoret

APPROBASJON

Arbeidssted: Gnr. 95 bnr. 214. Råholt.

J.nr./sak nr.: 15/76

Arbeidets art: Nybygg.

Byggemelding mottatt: 6.1.76.

Bygningens art: Midlertidig kontorbygning.

Tegn nr.:

Byggherre: Aalborg A/S Entreprenørforretning, Eidsvoll.

Anmelder:

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

Se vedlagte utskrift av bygningsrådssak 15/76.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

For byggetillatelse kan utstedes må:
— ansvarshavende være godkjent
-X- avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
-X- melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
— evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
— evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
— evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:
-X- rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
— redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
— fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
— approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

Eidsvoll, den 16.1.1976.

Olaf Falck-Ytter

O. Falck - Ytter

bygnings- og reguleringssjef

Nr. 2581.

UTSKRIFT AV MØTEBOK L. Blad 12.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
EIDSVOLL	BYGNINGSRÅD	MØTEROMMET	13.1.76.

Sak nr. 15/76

Gnr.95 bnr.214.

Aalborg A/S Entreprenørforretning.

Midlertidig kontorbygg.

Byggemelding av 6.1.76 gjelder bygning på 164 m2 på tomt ved Martin Johansens veg på Råholt. Huset skal oppføres i tre i en etasje og uten kjeller. Utformingen skal være som for et vanlig bolighus, men det skal midlertidig brukes til kontorer for entreprenørbedriften.
Avkjørsel fra Martin Johansens veg.

Vann- og kloakkledning ligger i Martin Johansens veg.

Nabovarsler og naboerklæringer av 7.1.76. 3 naboer har skrevet at de ikke har innvendinger mot byggeplanene. En fjerde har bare kvittert for varselet.

Tomta omfattes ikke av stadfestet reguleringsplan. På motsatt side av Martin Johansens veg gjelder reguleringsplan stadfestet 1975.

Firmaet arbeider med å finne tomt for permanent kontor- og lagerbygning, og det er meningen at det omsøkte bygget skal brukes inntil videre.

Forslag til vedtak:

Planene godkjennes på vanlige vilkår i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene, og under forutsetning av at det omsøkte bygget ikke permanent skal tjene til kontorer, men endres til bolighus så snart firmaet har løst tomteproblemet og oppført permanent kontorbygning.

Dersom det før fristens utløp skulle komme inn naboprotester, må bygningsrådet forbeholde seg å ta saken opp til ny vurdering.

Bygningsrådet må presisere at bygningen kun må brukes til kontorer og ikke f.eks. til lagring av rekvisita for bygge - virksomhet.
Lagring eller hensetting av materiell eller rekvisita må heller ikke forekomme på tomta.

Forøvrig understrekes følgende punkter:

1. Husets plassering må godkjennes av bygningskontrollen før arbeidet settes i gang.
2. Før sålen støypes må det sørges for at nødvendige jordelektroder blir lagt ned. Det konfereres med elektrisk installatør om dette.

Sign. | Utskrift sendt til

Forts.

Nr. 58 Everest Sem & Stenersen I Oslo 11-64.

UTSKRIFT AV MØTEBOK L. Blad 13.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
EIDSVOLL	BYGNINGSRÅD	MØTEROMMET	13.1.76.

Sak nr.

Sak nr. 15/76 forts.

3. Det skal være avtrekk fra kjøkken , vaskerom, bad og W.C. Ved naturlig avtrekk skal dette føres over tak. Bygn.forskr. kap. 47 (132).
4. Det må søkes teknisk nemnd om tilknytning til offentlig kloakk- og vannledning.
5. Avkjørselen må utformes slik at ikke vann i veigrøfter stenges.

Jens E. Aalborg godkjennes som ansvarshavende.

ENSTEMMIG VEDTAK:
SOM FORSLAGET.

Sign. bygnings- og reguleringssjef | Utskrift sendt til Aalborg A/S Entreprenørforretning, 2080 Eidsvoll

Nr. 58 Everest Sem & Stenersen I Oslo 11-64.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Råholt		95	214	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Midlert. kontorbygg	6.1.76.	dato 13.1.76. sak 15/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Aalborg A/S Entreprenørforretning	2080 Eidsvoll	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" " "	" " "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Jens E. Aalborg	2080 Eidsvoll	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Eidsvoll den 25.3.76.

Oluf Falck-Ytter

O. Falck - Ytter

bygningssjef

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

KFS-blankett 5-007-02.74 (formulartrebeskyttet)
Nr. 2127 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

EIDSVOLL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Vår dato 12.06.91 | Vår ref. 91/003236/002/OFY | Ark.gr. 510

Turid og Leif Julius Andersen
Solheimfeltet 4

2070 RÅHOLT

SAKSBEHANDLER: R.Løvlie

BYGNINGSRÅDET REFERATSAK

SAKEN GJELDER: Bruksendring kontor til bolig

STED: Martin Johansensv.41, 2070 Råholt GNR. 95 BNR.214

HENVENDELSE FRA: Adv.Leiv Indrebø, 2050 Jessheim

KJØPER: Turid og Leif Julius Andersen, Solheimfeltet 4, 2070 Råholt

UREGULERT OMRÅDE: AVLØP: Komm VANN: Komm BRA: 164 m²

SØKNAD MOTTATT: 05.06.91

Bruksendringen godkjennes uten særskilte vilkår.

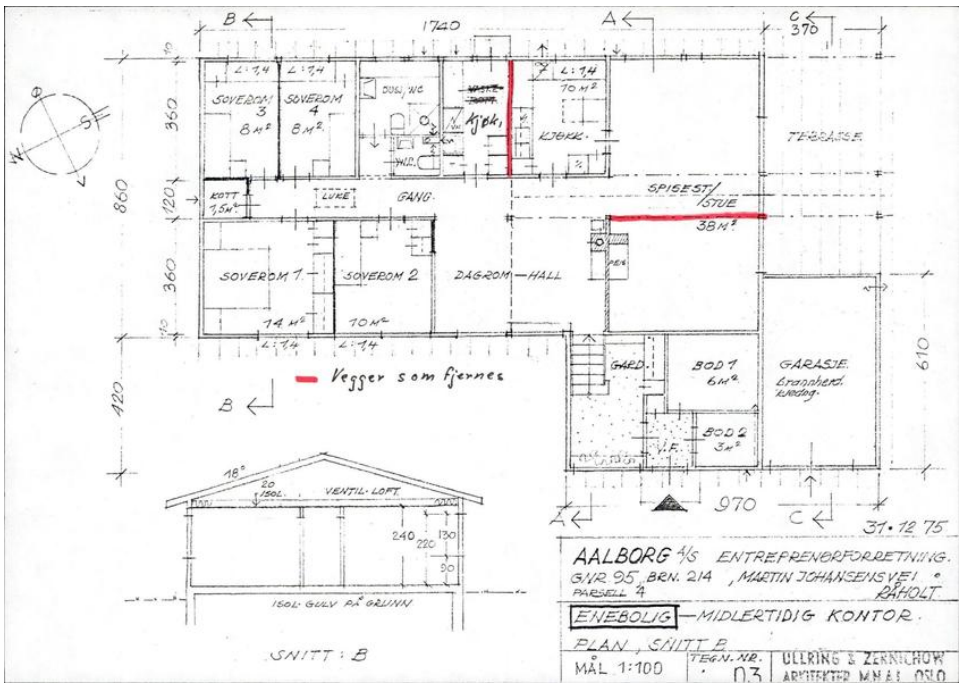
Eidsvoll, 12.06.1991

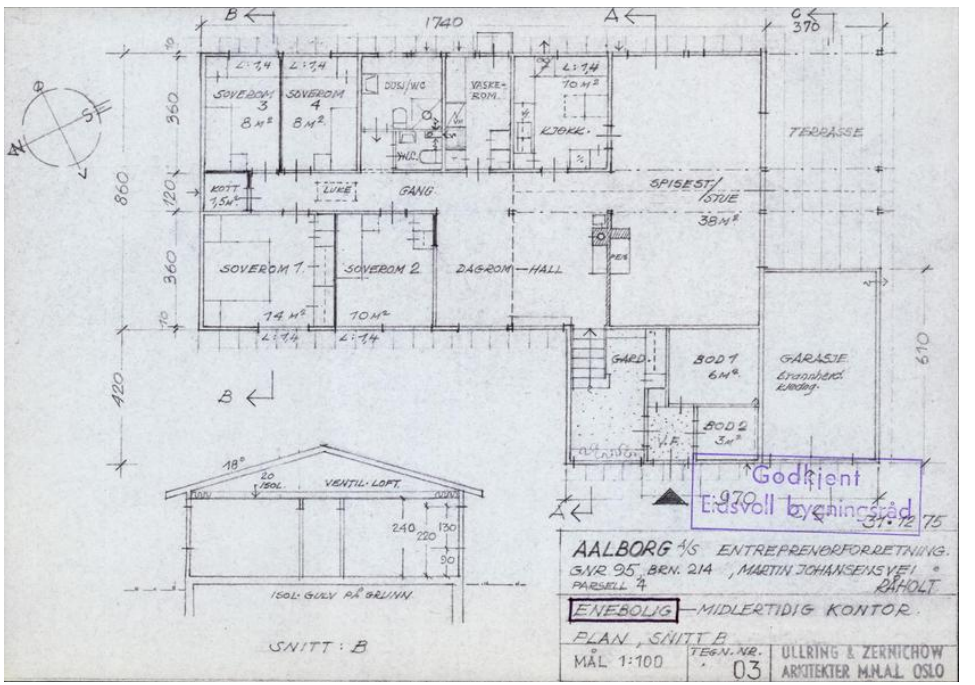
Oluf Falck-Ytter
Bygnings- og reguleringssjef

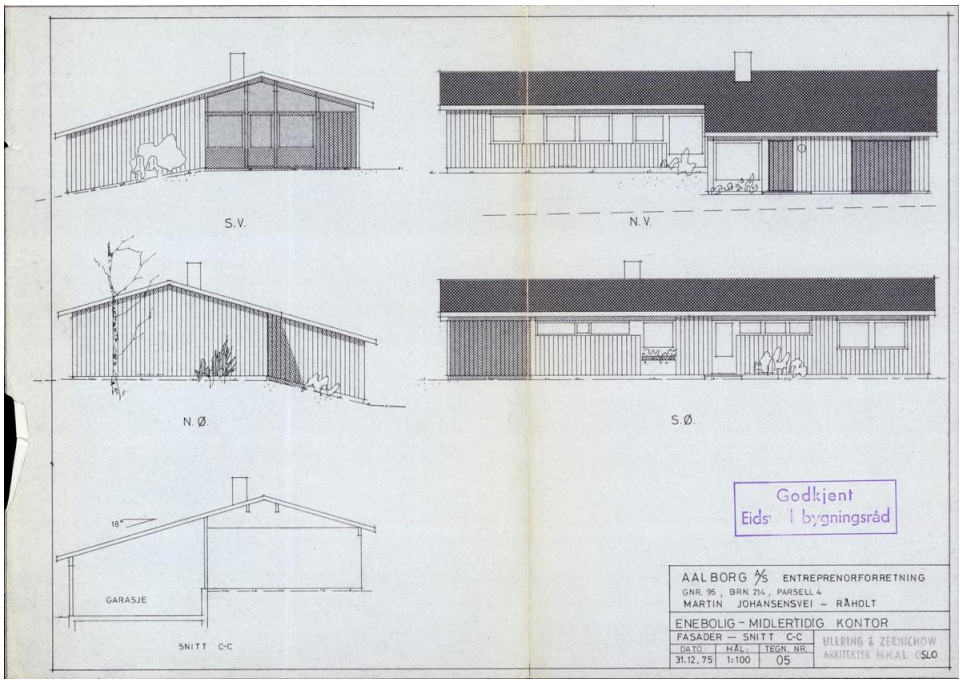
Postadresse
2080 EIDSVOLL
Telefon
(06) 96 40 10
Telefax
(06) 96 42 41

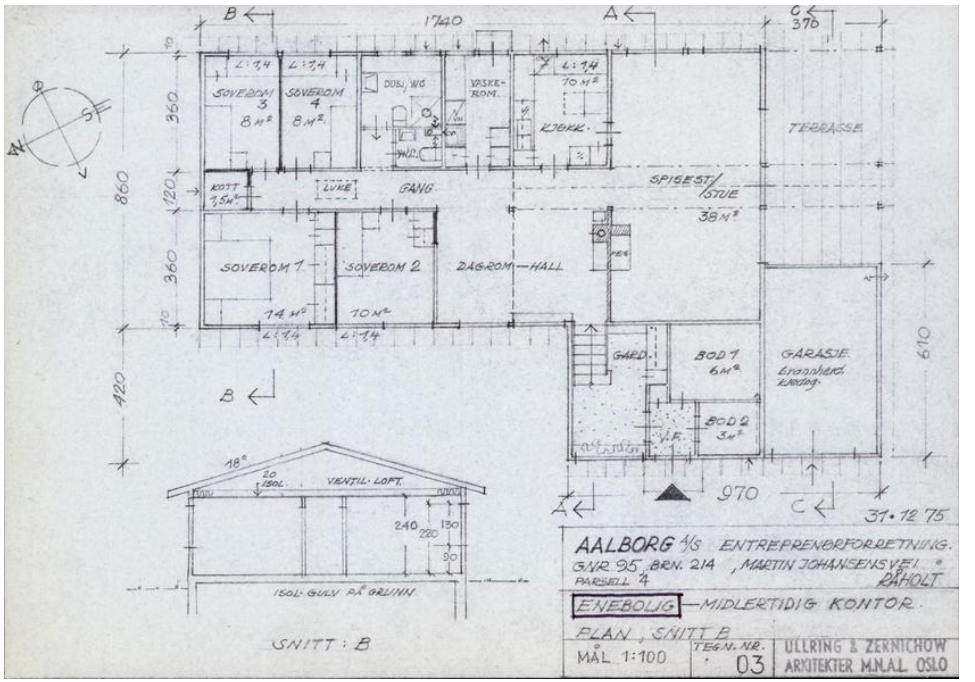
Bankgiro
1637.07.06313
Postgiro
5 34 57 07
1 20 23 73 (skatt)

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


1740
370
970
SOVEROM 3
8 M²
SOVEROM 4
8 M²
DUSJ/WC
KJØKK.
TERRASSE
SPISEST/STUE
38M²
GANG
LUKE
SOVEROM 1.
14 M²
SOVEROM 2.
10 M²
DAGROM—HALL
GARD.
BOD 1
6M²
GARASJE
BOD 2
3M²
Vegger som fjernes
18°
VENTIL. LOFT.
150 L. GULV PÅ GRUNN
SNITT: B
AALBORG A/S ENTREPRENØRFORRETNING.
GNR 95 BRN. 214, MARTIN JOHANSENSVEI
PARSELL 4
RÅHOLT
ENEBOLIG — MIDLERTIDIG KONTOR.
PLAN, SNITT B
MÅL 1:100
TEGN. NR. 03
ULLRING & ZERNICHOW
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO
31.12.75


1740
370
970
SOVEROM 3
8 M²
SOVEROM 4
8 M²
DUSJ/WC
VASKE-ROM.
KJØKK.
TERRASSE
SPISEST/STUE
38M²
GANG
LUKE
SOVEROM 1.
14 M²
SOVEROM 2.
10 M²
DAGROM—HALL
GARD.
BOD 1
6M²
GARASJE
BOD 2
3M²
18°
VENTIL. LOFT.
150 L. GULV PÅ GRUNN
SNITT: B
Godkjent
Lørenskog byggesak
AALBORG A/S ENTREPRENØRFORRETNING.
GNR 95 BRN. 214, MARTIN JOHANSENSVEI
PARSELL 4
RÅHOLT
ENEBOLIG — MIDLERTIDIG KONTOR.
PLAN, SNITT B
MÅL 1:100
TEGN. NR. 03
ULLRING & ZERNICHOW
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO
31.12.75


S.V.
N.V.
N.Ø.
S.Ø.
18°
GARASJE
SNITT C-C
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
AALBORG A/S ENTREPRENØRFORRETNING
GNR. 95 , BRN. 214 , PARSELL 4
MARTIN JOHANSENSVEI – RÅHOLT
ENEBOLIG – MIDLERTIDIG KONTOR
FASADER – SNITT C-C
DATO 31.12.75
MÅL 1:100
TEGN. NR. 05
ULLRING & ZERNICHOW
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO


B
1740
A
C
370
SOVEROM 3
8 M²
SOVEROM 4
8 M²
DUSJ, WC
VASKE-ROM
KJØKK.
70 M²
TERRASSE
SPISEST./STUE
38 M²
GANG
SOVEROM 1
14 M²
SOVEROM 2
10 M²
DAGROM—HALL
GARD.
BOD 1
6 M²
BOD 2
3 M²
GARASJE
970
610
860
360
120
420
18°
VENTIL. LOFT.
240
130
50
SNITT: B
AALBORG A/S ENTREPRENØRFORRETNING.
GNR 95, BRN. 214, MARTIN JOHANSENSVEI – RÅHOLT
PARSELL 4
ENEBOLIG — MIDLERTIDIG KONTOR
PLAN, SNITT B
MÅL 1:100
TEGN. NR. 03
ULLRING & ZERNICHOW
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO
31.12.75

EIDSVOLL KOMMUNE
Teknisk etat

Leif J. Andersen
Martin Johansens veg 41
2070 Råholt

Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)	Arkivkode:	Dato
	2006/002677-GOP~3	TEBA - gbnr. 95/214	21.07.2006

MELDING OM OPPFØRING AV GARASJE, GBNR.95/214

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

Det er den 09.06.06 mottatt melding om at det på eiendommen Gnr. 95 Bnr.214 skal utføres følgende byggearbeid:

Oppføring av garasje. BRA: 36 m²
Kommunen har innvilget dispensasjon fra byggelinje mot Martin Johansens veg og godkjenner at garasjen plasseres 9,1m fra vegens senterlinje.
Byggearbeidet kan igangsettes.

- ✓ **De er ansvarlig for at tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslov, teknisk forskrift, reguleringsplan, eller annen lovgivning.**
- ✓ **Avkjøringsforhold må ikke endres.**
- ✓ **En gjør særlig oppmerksom på at endringer av meldte og godkjente tiltak ikke må foretas uten at dette er godkjent av byggesaksavdelingen.**

Dersom De er usikker på hvilke krav som gjelder kan De kontakte saksbehandler for veiledning.

MERKNADER:

1. Gebyr for behandling av saken på kr. ,- skal betales. Faktura ettersendes.
2. Tiltakshaver skal senest innen 4 uker etter at tiltaket er ferdig, returnere situasjonsplan hvor plassering av tiltaket bekreftes å være i samsvar med godkjent plassering, jfr. SAK § 8 (se vedlagt skjema).

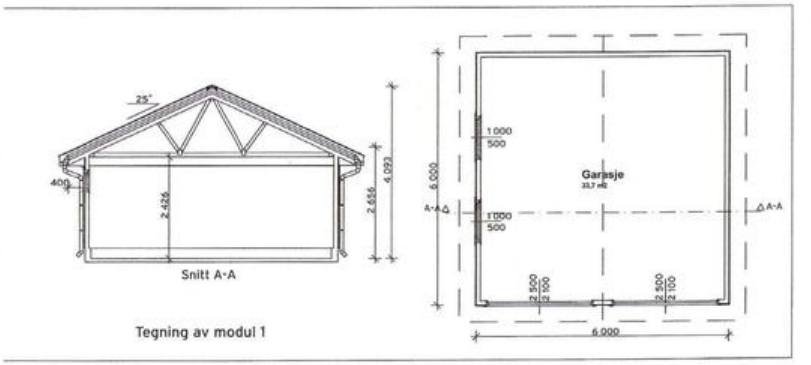
Med hilsen

Gunnar Opsahl
fagsjef, byggesak og oppmåling

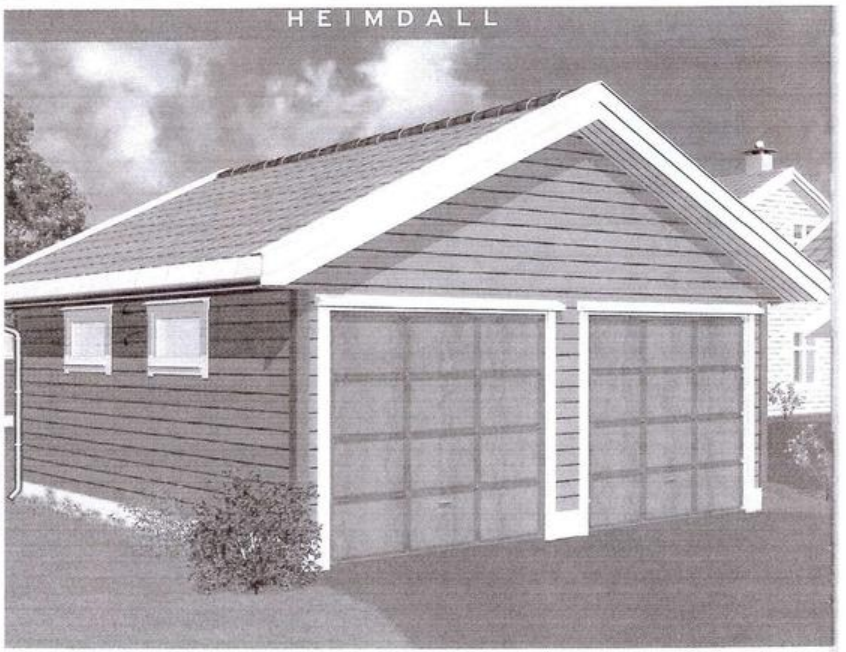
Knut Nordhagen
Avd. ing byggesak

Avsenderadr.	E-mail:	Hovedadr.:	Org.nr.:	Bankkonto:	IBAN	BIC-adr.
Rådhusgata 1	teknisk	Rådhusgata 1	964 950 113	7855.05.02371 (skatt)	NO2178550502371	NDBANOKK
2080 EIDSVOLL	@eidsvoll.kommune.no	2080 EIDSVOLL		1637.07.06313	NO3916370706313	UBNONOKK
Direkte telefon:	Direkte telefaks:	Telefon:	Telefaks:			
66107000	66107131	66 10 70 00	66 10 70 01	www.eidsvoll.kommune.no		





Tegning av modul 1



leimdall. Vår mest populære garasje!

omplett dobbelt-garasje med saltak. Romslig arasje for to biler.

er er det lagt vekt på en stilren design som asser i de aller fleste bo-miljøer.

arasjen er utstyrt med to porter. Heimdall an leveres i tre moduler (lengder), bl.a. med ulighet for bod i bakkant.
od-dør er ikke inkludert i prisen i modul 1.

MODUL 1

Areal BYA:	36 kvm
Lengde:	6000 mm
Bredde:	6000 mm
Totalhøyde:	4093 mm
Høyde innvendig:	2426 mm
Takvinkel:	25°
Portmål:	2490 x 2090 mm
Vindusmål:	990 x 490 mm

Stempel

Gjenpart fra
Eidsvoll kommune
Bygningskontoret

APPROBASJON

Arbeidssted	J.nr./sak nr.
Gnr. 95 bnr. 214. Råholt.	15/76
Arbeidets art	**Byggemelding mottatt**
Nybygg.	6.1.76.
Bygningens art	**Tegn nr.**
Midlertidig kontorbygning.	
Byggherre	
Aalborg A/S Entreprenørforretning, Eidsvoll.	
Anmelder	

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

Se vedlagte utskrift av bygningsrådssak 15/76.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

For byggetillatelse kan utstedes må:
— ansvarshavende være godkjent
X avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
X melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
— evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
— evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
— evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:
X rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
— redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
— fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
— approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

Eidsvoll, den 16.1.1976.

Olaf Falck-Ytter

O. Falck - Ytter

bygnings- og reguleringssjef

Nr. 2781. Aamot Sirs Kontorutstyr Oslo

UTSKRIFT AV **MØTEBOK** L. Blad 12.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
EIDSVOLL	BYGNINGSRÅD	MØTEROMMET	13.1.76.

Sak nr.
15/76

Gnr.95 bnr.214.

Aalborg A/S Entreprenørforretning.

Midlertidig kontorbygg.

Byggemelding av 6.1.76 gjelder bygning på 164 m2 på tomt ved Martin Johansens veg på Råholt. Huset skal oppføres i tre i en etasje og uten kjeller. Utformingen skal være som for et vanlig bolighus, men det skal midlertidig brukes til kontorer for entreprenørbedriften.
Avkjørsel fra Martin Johansens veg.

Vann- og kloakkledning ligger i Martin Johansens veg.

Nabovarsler og naboerklæringer av 7.1.76. 3 naboer har skrevet at de ikke har innvendinger mot byggeplanene. En fjerde har bare kvittert for varselet.

Tomta omfattes ikke av stadfestet reguleringsplan. På motsatt side av Martin Johansens veg gjelder reguleringsplan stadfestet 1975.

Firmaet arbeider med å finne tomt for permanent kontor- og lagerbygning, og det er meningen at det omsøkte bygget skal brukes inntil videre.

Forslag til vedtak:

Planene godkjennes på vanlige vilkår i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene, og under forutsetning av at det omsøkte bygget ikke permanent skal tjene til kontorer, men endres til bolighus så-snart firmaet har løst tomteproblemet og oppført permanent kontorbygning.

Dersom det før fristens utløp skulle komme inn naboprotester, må bygningsrådet forbeholde seg å ta saken opp til ny vurdering.

Bygningsrådet må presisere at bygningen kun må brukes til kontorer og ikke f.eks. til lagring av rekvisita for bygge - virksomhet.
Lagring eller hensetting av materiell eller rekvisita må heller ikke forekomme på tomta.

Forøvrig understrekes følgende punkter:

1. Husets plassering må godkjennes av bygningskontrollen før arbeidet settes i gang.
2. Før sålen støypes må det sørges for at nødvendige jordelektroder blir lagt ned. Det konfereres med elektrisk installatør om dette.

Sign.	Utskrift sendt til
	Forts.

Nr. 58 Aamot Sirs Kontorutstyr Oslo 11.64.

UTSKRIFT AV MØTEBOK

L.
Blad 13.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
EIDSVOLL	BYGNINGSRÅD	MØTEROMMET	13.1.76.

Sak nr.

Sak nr. 15/76 forts.

3. Det skal være avtrekk fra kjøkken , vaskerom,bad og W.C. Ved naturlig avtrekk skal dette føres over tak. Bygn.forskr. kap. 47 (132).
4. Det må søkes teknisk nemnd om tilknytning til offentlig kloakk- og vannledning.
5. Avkjørselen må utformes slik at ikke vann i veigrøfter stenges.

Jens E. Aalborg godkjennes som ansvarshavende.

ENSTEMMIG VEDTAK:
SOM FORSLAGET.

Sign.
bygnings- og reguleringssjef

Utskrift sendt til
Aalborg A/S Entreprenørforretning,
2080 Eidsvoll

Nr. 58 Emerson Sem & Stenersen I Oslo 11-64.

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Råholt		95	214	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Midlert. kontorbygg	6.1.76.	dato 13.1.76. sak 15/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Aalborg A/S Entreprenørforretning	2080 Eidsvoll	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" " " "	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Jens E. Aalborg	2080 Eidsvoll	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Eidsvoll den 25.3.76.

Olaf Falck-Ytter

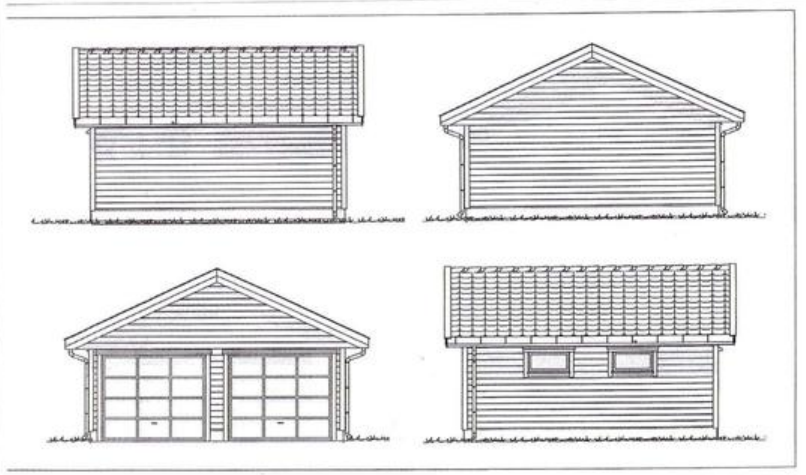
O. Falck - Ytter
bygningssjef

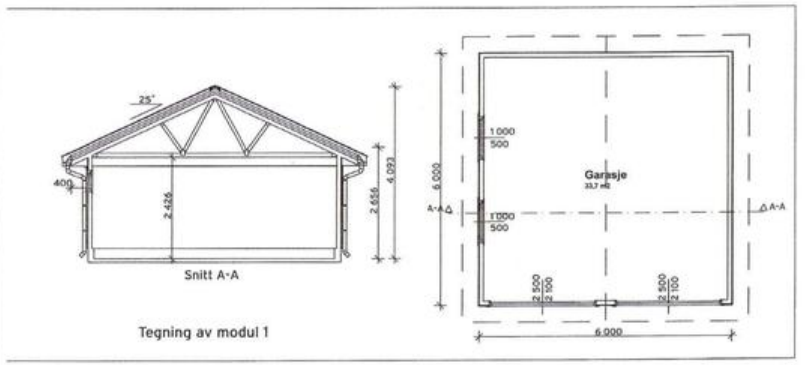
Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

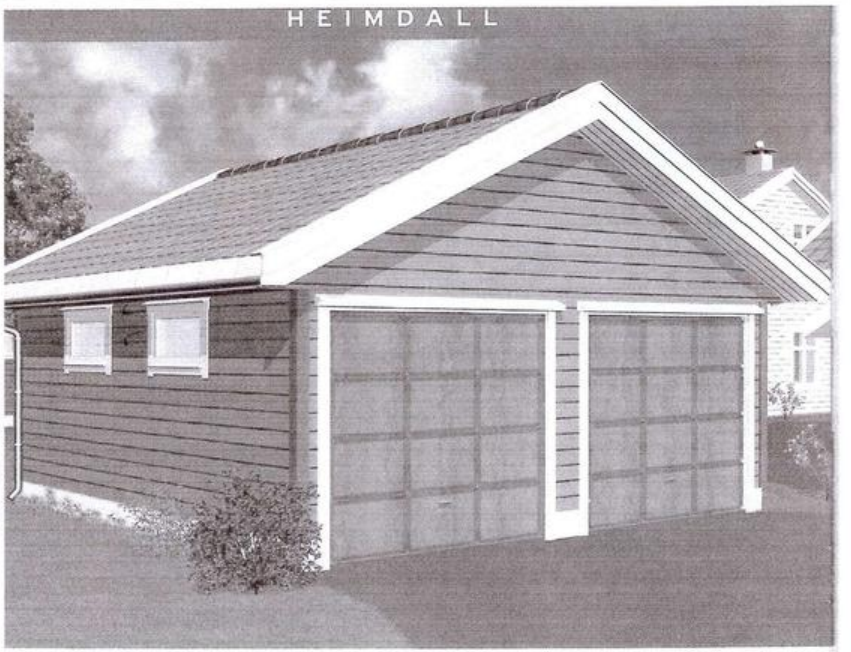
KFS-blankett 5-007-02.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2127 Eneretts: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Produktet ble levert uten dokumenter.





Tegning av modul 1



leimdall. Vår mest populære garasje!

omplett dobbelt-garasje med saltak. Romslig arasje for to biler.

er er det lagt vekt på en stilren design som asser i de aller fleste bo-miljøer.

arasjen er utstyrt med to porter. Heimdall an leveres i tre moduler (lengder), bl.a. med ulighet for bod i bakkant.
od-dør er ikke inkludert i prisen i modul 1.

MODUL 1

Areal BYA:	36 kvm
Lengde:	6000 mm
Bredde:	6000 mm
Totalhøyde:	4093 mm
Høyde innvendig:	2426 mm
Takvinkel:	25°
Portmål:	2490 x 2090 mm
Vindusmål:	990 x 490 mm

EIDSVOLL KOMMUNE
Teknisk etat

Leif J. Andersen
Martin Johansens veg 41
2070 Råholt

Deres ref.	Vår ref. (Bes oppgitt ved svar)	Arkivkode:	Dato
	2006/002677-GOP~3	TEBA - gbnr. 95/214	21.07.2006

MELDING OM OPPFØRING AV GARASJE, GBNR.95/214

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

Det er den 09.06.06 mottatt melding om at det på eiendommen Gnr. 95 Bnr.214
skal utføres følgende byggearbeid:

Oppføring av garasje. BRA: 36 m^2
Kommunen har innvilget dispensasjon fra byggelinje mot Martin Johansens veg og godkjenner at garasjen plasseres 9,1m fra vegens senterlinje.
Byggearbeidet kan igangsettes.

- ✓ **De er ansvarlig for at tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslov, teknisk forskrift, reguleringsplan, eller annen lovgivning.**
- ✓ **Avkjøringsforhold må ikke endres.**
- ✓ **En gjør særlig oppmerksom på at endringer av meldte og godkjente tiltak ikke må foretas uten at dette er godkjent av byggesaksavdelingen.**

Dersom De er usikker på hvilke krav som gjelder kan De kontakte saksbehandler for veiledning.

MERKNADER:

1. Gebyr for behandling av saken på kr. ,- skal betales. Faktura ettersendes.
2. Tiltakshaver skal senest innen 4 uker etter at tiltaket er ferdig, returnere situasjonsplan hvor plassering av tiltaket bekreftes å være i samsvar med godkjent plassering, jfr. SAK § 8 (se vedlagt skjema).

Med hilsen

Gunnar Opsahl
fagsjef, byggesak og oppmåling

Knut Nordhagen
Avd. ing byggesak

Avsenderadr.	E-mail:	Hovedadr.:	Org.nr.:	Bankkonto:	IBAN	BIC-adr.
Rådhusgata 1	teknisk	Rådhusgata 1	964 950 113	7855.05.02371 (skatt)	NO2178550502371	NDBANOKK
2080 EIDSVOLL	@eidsvoll.kommune.no	2080 EIDSVOLL		1637.07.06313	NO3916370706313	UBNONOKK
Direkte telefon:	Direkte telefaks:	Telefon:	Telefaks:			
66107000	66107131	66 10 70 00	66 10 70 01	www.eidsvoll.kommune.no		

Produktet ble levert uten dokumenter.

EIDSVOLL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Vår dato 12.06.91 | Vår ref. 91/003236/002/OFY | Ark.gr. 510

Turid og Leif Julius Andersen
Solheimfeltet 4

2070 RÅHOLT

SAKSBEHANDLER: R.Løvlie

BYGNINGSRÅDET REFERATSAK

SAKEN GJELDER: Bruksendring kontor til bolig

STED: Martin Johansensv.41, 2070 Råholt GNR. 95 BNR.214

HENVENDELSE FRA: Adv.Leiv Indrebø, 2050 Jessheim

KJØPER: Turid og Leif Julius Andersen, Solheimfeltet 4, 2070 Råholt

UREGULERT OMRÅDE: AVLØP: Komm VANN: Komm BRA: 164 m²

SØKNAD MOTTATT: 05.06.91

Bruksendringen godkjennes uten særskilte vilkår.

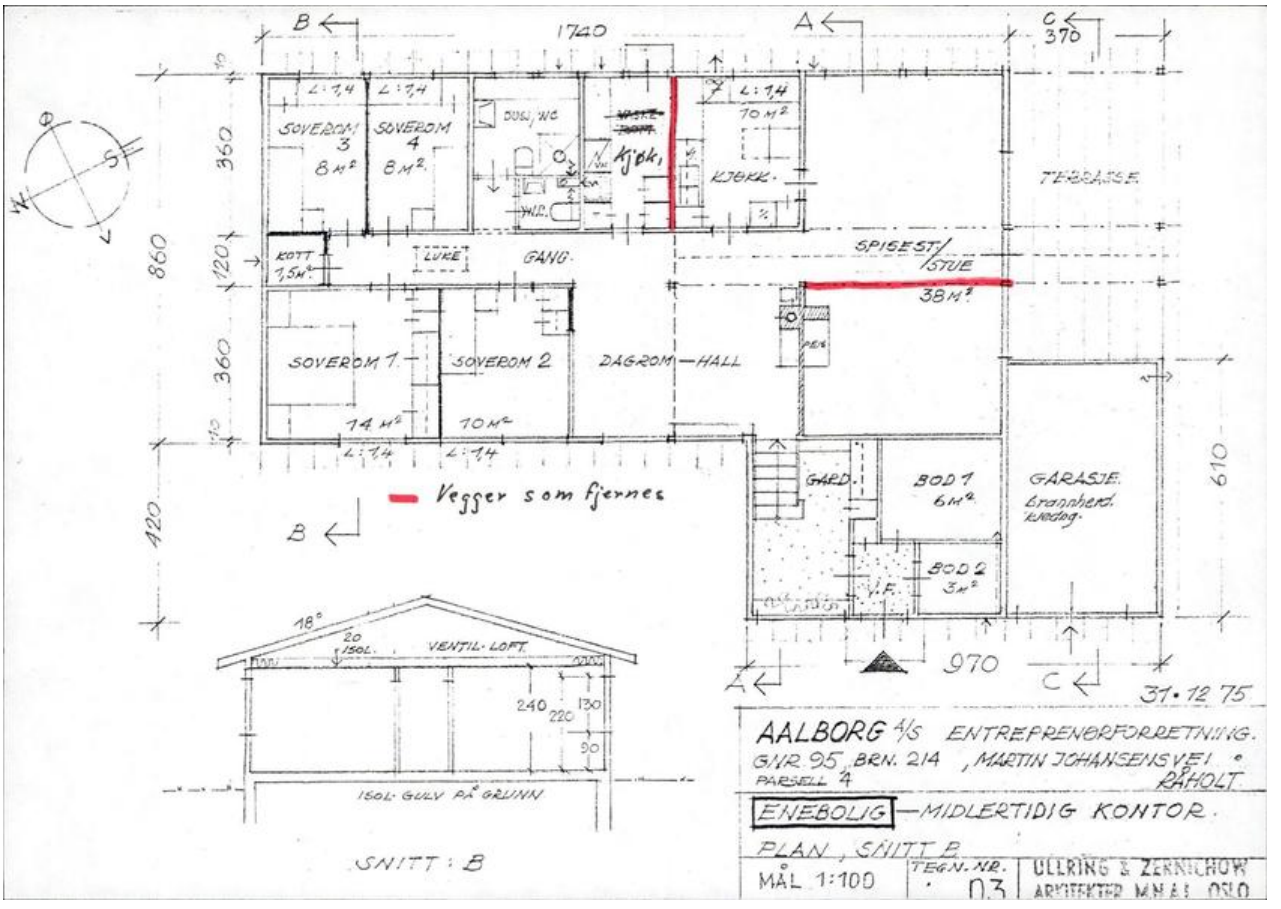
Eidsvoll, 12.06.1991

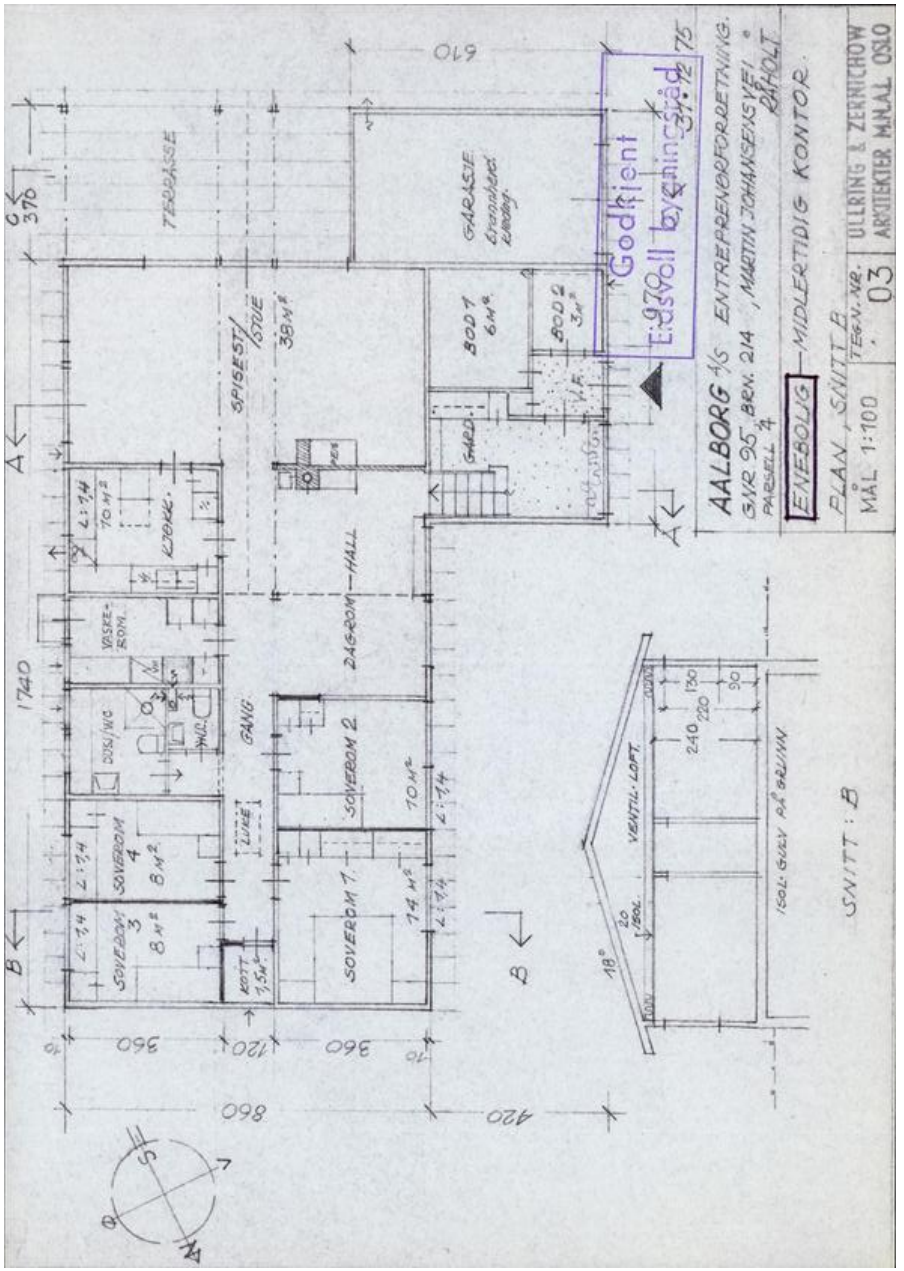
Oluf Falck-Ytter
Bygnings- og reguleringssjef

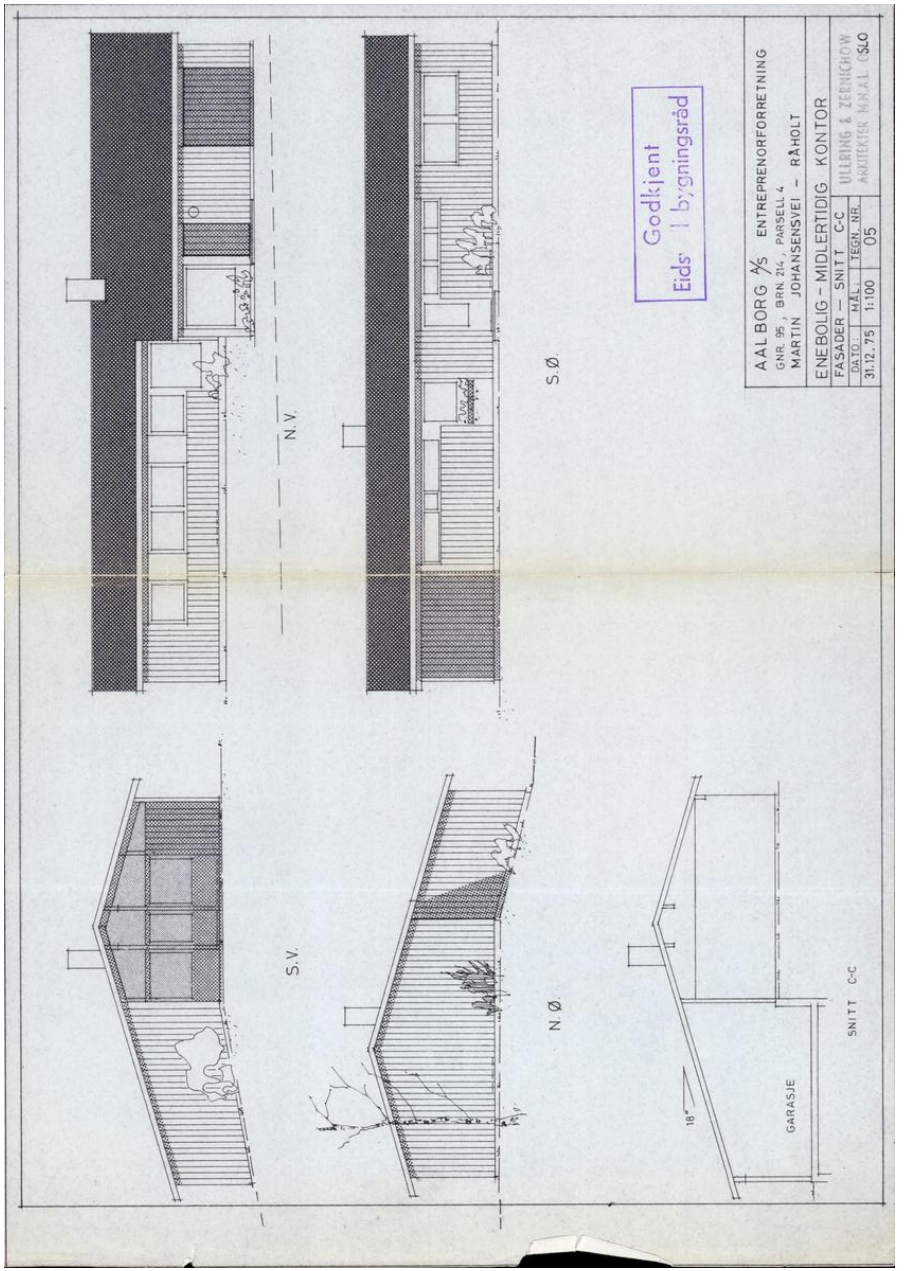
Postadresse
2080 EIDSVOLL
Telefon
(06) 96 40 10
Telefax
(06) 96 42 41

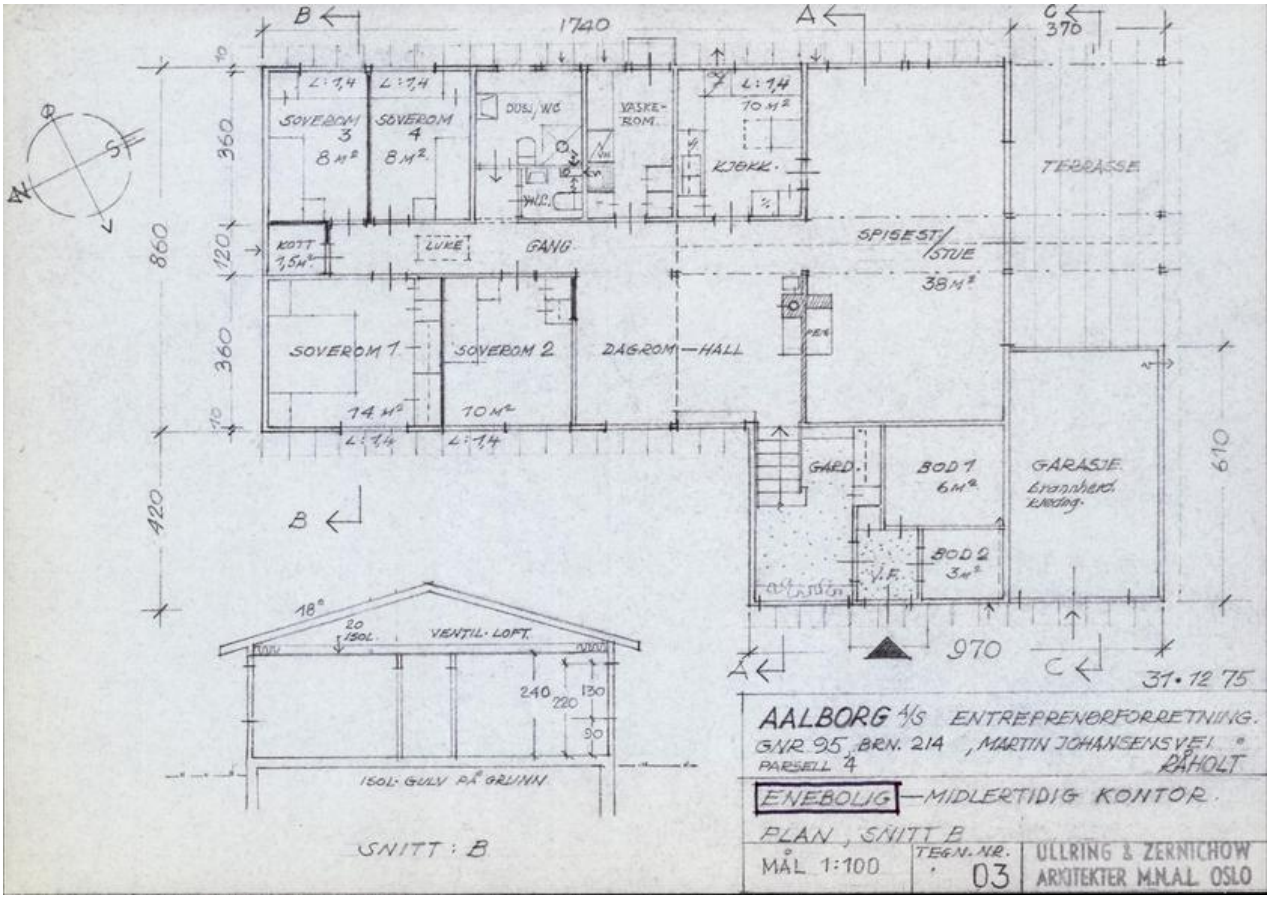
Bankgiro
1637.07.06313
Postgiro
5 34 57 07
1 20 23 73 (skatt)

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


B
1740
A
C
370
SOVEROM 3
8 M²
SOVEROM 4
8 M².
DUSJ, WC
Kjøk.
KJØKK.
10 M²
TERRASSE
SPISEST./STUE
38 M²
KOTT
1,5 M²
LUKE
GANG
SOVEROM 1.
14 M²
SOVEROM 2
10 M²
DAGROM — HALL
Vegger som fjernes
GARD.
BOD 1
6 M².
GARASJE
Brannherd.
Kledog.
BOD 2
3 M²
V.P.
970
610
860
360
120
420
18°
20
ISOL.
VENTIL. LOFT
240
220
130
90
ISOL. GULV PÅ GRUNN
SNITT : B
31. 12 75
AALBORG A/S ENTREPRENØRFORRETNING.
GNR 95 BRN. 214 , MARTIN JOHANSENSVEI
PARSELL 4
RÅHOLT
ENEBOLIG — MIDLERTIDIG KONTOR.
PLAN , SNITT B
MÅL 1:100
TEGN. NR. 03
ULLRING & ZERNICHOW
ARKITEKTER MNAL OSLO


Godkjent
Eidsvoll byggningsråd
31.12.75
AALBORG ½ ENTREPRENØRFORRETNING.
GNR 95 BRN 214 , MARTIN JOHANSENSVEI 4 RÅHOLT
ENEBOLIG – MIDLERTIDIG KONTOR.
PLAN, SNITT B
MÅL 1:100
TEGN. NR. 03
ULLRING & ZERNICHOW ARKITEKTER MNAL OSLO
SNITT : B
SOVEROM 1
SOVEROM 2
SOVEROM 3
SOVEROM 4
DAGROM – HALL
SPISEST./STUE
TERRASSE
GARASJE
BOD 1
BOD 2
GANG
KJØKKEN
VASKE-ROM.
DUSJ/WC
WC
VENTIL. LOFT.
ISOL. GULV PÅ GRUNN


Godkjent
Eidsvoll byggningsråd
AAL BORG ½S ENTREPRENORFORRETNING
GNR. 95 , BRN. 214 , PARSELL 4
MARTIN JOHANSENSVEI – RÅHOLT
ENEBOLIG – MIDLERTIDIG KONTOR
FASADER – SNITT C-C
DATO 31.12.75
MÅL 1:100
TEGN. NR. 05
ULLRING & ZERNICHOW
ARKITEKTER MNAL OSLO
N.V.
S.Ø.
S.V.
N.Ø.
SNITT C-C
GARASJE


B
1740
A
C
370
SOVEROM 3
8 M²
SOVEROM 4
8 M²
DUSJ, WC
VASKE-ROM.
KJØKK.
10 M²
TERRASSE
SPISEST/STUE
38 M²
GANG
LUKE
KOTT
1,5 M²
SOVEROM 1
14 M²
SOVEROM 2
10 M²
DAGROM—HALL
GARD.
BOD 1
6 M²
GARASJE
Brannherd. Vedlag.
BOD 2
3 M²
V.F.
860
360
120
360
420
610
970
18°
20 ISOL.
VENTIL. LOFT.
240
220
130
90
ISOL. GULV PÅ GRUNN
SNITT : B
31.12 75
AALBORG A/S ENTREPRENØRFORRETNING.
GNR 95 BRN. 214, MARTIN JOHANSENSVEI 5
PARSELL 4
RÅHOLT
ENEBOLIG — MIDLERTIDIG KONTOR.
PLAN, SNITT B
MÅL 1:100
TEGN. NR. 03
ULLRING & ZERNICHOW
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO

Det er ingen utestående fordringer

Eidsvoll kommune
Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 27.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	214	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Martin Johansens veg 41, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 454,85 kr
Eiendomsskatt	8 111,00 kr
Feiing	525,68 kr
Renovasjon	4 603,00 kr
Vann	5 621,71 kr
Sum	**26 316,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 823,00 kr	1/1	0 %	1 823,00 kr	455,75 kr
Avfallsbeholder 140 L.	1 STK.	3 701,00 kr	1/1	0 %	3 701,00 kr	925,25 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	749,75 kr
Avløp etter måler	84 m^3	47,00 kr	1/1	0 %	3 948,00 kr	3 948,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	85 m^3	47,00 kr	1/1	0 %	3 995,00 kr	998,75 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr	-92 m^3	47,00 kr	1/1	0 %	-4 324,00 kr	-4 324,00 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	528,25 kr
Vannmålerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	80,00 kr
Vann etter måler	84 m^3	34,00 kr	1/1	0 %	2 856,00 kr	2 856,00 kr
Forskudd vanngebyr	85 m^3	34,00 kr	1/1	0 %	2 890,00 kr	722,50 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr	-92 m^3	34,00 kr	1/1	0 %	-3 128,00 kr	-3 128,00 kr
Feiegebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	65,80 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	65,80 kr
Eiendomsskatt - bolig	2897000 prom	2,00 kr	1/1	0 %	5 794,00 kr	1 448,50 kr
				Sum	**23 513,40 kr**	**5 392,35 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eidsvoll kommune
Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 27.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	214	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Martin Johansens veg 41, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
0001559648	2391	01.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	84

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

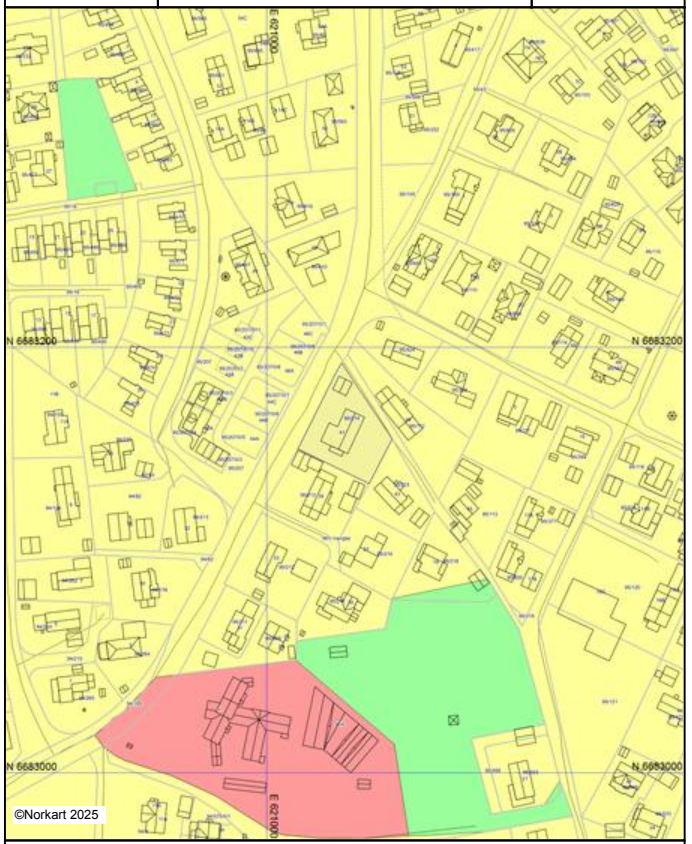
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/214
Adresse: Martin Johansens veg 41
Utskriftsdato: 27.02.2025
Målestokk: 1:2000

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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Flomfare
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig

Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 95/214
Adresse: Martin Johansens veg 41
Dato: 27.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

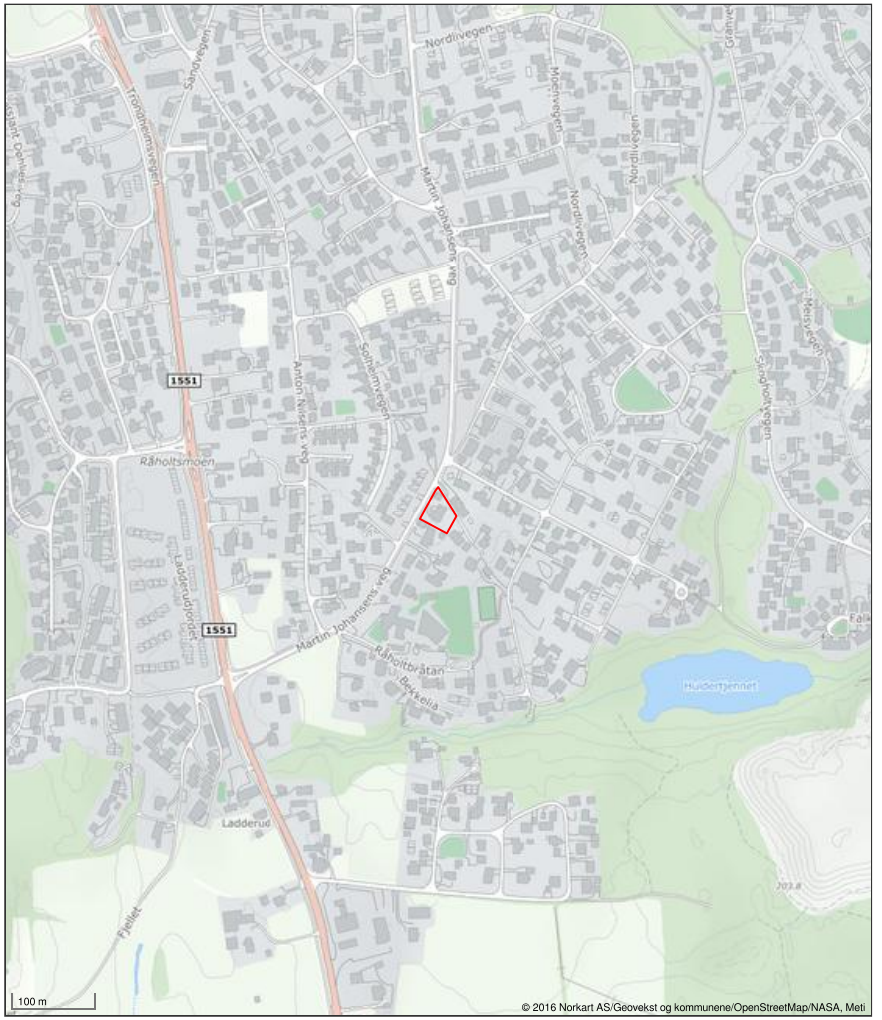
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Overvannsledning
Avløp felles
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Kum
Sluk
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje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



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

Utskriftsdato: 27.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3240 - 95/214//



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

Kommuneplan 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer



Foto: Bane NOR

Justert og tilpasset etter vedtak i Eidsvoll kommunestyre den 13.04.2021

Innhold

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

Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer

§1. Formål

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

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

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

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

§2. Rettsvirkning *(PBL § 1-5)*

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

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

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

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

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

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

1. Oppføring av ny bebyggelse *(PBL § 20-1 a)*
- a. Inntil 3 nye boenheter i områder for boligbebyggelse jf. § 4/i områder for LNF-spredt, jf. § 15
- b. Garasje, bod, påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, LNF og LNF-spredt. % BYA=30 %
- c. Bebyggelse og anlegg for stedbunden næring i områder for LNF og LNF-spredt
- d. VA-ledninger, minirenseanlegg, støttemurer og lignende. Unntaket gjelder for alle arealformål
- e. Mindre tiltak og tilrettelegging i områder for grønnstruktur, jf. § 27
- f. Påbygg/tilbygg/underbygg inntil 200 m²-BRA på eksisterende næringsbygg i områder for næringsbebyggelse. % BYA=30 %

2. Bruksendring av eksisterende bebyggelse *(PBL § 20-1 d)*
- a. Bruksendring av byggverk eller del av byggverk som ikke tilsidesetter arealformålet i kommuneplanen
- b. Varig eller tidsbestemt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet
- c. Bruksendring til annen type næring i del av eksisterende næringsbygg, begrenset til 200 m²

3. Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i eksisterende bolig *(PBL § 20-1 g)*
- a. Sammenføying av flere boenheter i en boligenhet
- b. Oppdeling av enebolig i to horisontaldelte eller vertikaldelte boenheter i områder avsatt til boligbebyggelse
- c. Etablering av sekundærleilighet på inntil 60 m²-BRA i områder avsatt til boligbebyggelse

4. Vesentlig terrenginngrep *(PBL § 20-1 k)*
- a. Mindre uttak og oppfylleringer av masser i LNF-områder, jf. § 14d

5. Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass *(PBL § 20-1 l)*
- a. Sanering eller endring av avkjørsel/avkjørsler fra privat eller kommunal veg, av hensyn til bedre fremkommelighet/trafikksikkerhet

6. Opprettelse av ny grunneiendom *(PBL § 20-1 m)*
- a. Fradeling eller sammenføying av grunneiendom som ledd i gjennomføringen av unntakene i punkt 1-5 over
- b. Andre mindre arealoverføringer/grensejusteringer som ikke er ledd i ny bolig- eller næringsbebyggelse
- c. Opprettelse av ny grunneiendom til LNF-formål

Retningslinjer:

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

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

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

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

§5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

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

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

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

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

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

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

§10. Estetikk *(PBL § 11-9 nr. 6)*

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

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

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

a) Uteoppholdsareal

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

Boligtype	Privat uteoppholdsareal pr. boenhet	Felles uteoppholdsareal pr. boenhet
Enebolig	300 m²	-
Sekundærleilighet til enebolig	50 m²	-
Tomannsbolig	200 m²	-
Rekke-/kjedehus	75 m²	-
Lavblokk	7 m²	50 m²
Høyblokk	7 m²	40 m²

b) Lekeplasser

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

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

c) Generelle kvalitetskrav

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

§12. Grønn mobilitet

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

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

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

§13. Parkering *(PBL § 11-9 nr. 5)*

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

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet	1	1	1
Rekkehus /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Pr. boenhet	0,5	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m² BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m² BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m² BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m² BRA	0,5	2	0,25
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		-
Grunnskole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		0,5
Videregående skole	Pr. årsverk	0,4	0,75	0,3
	Pr. elev	-	0,1	0,3 sykkel 0,15 moped/MC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

§16. Bestemmelsesområde – grønn grense

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

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

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

§18. Sol-/skyggeberegninger

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

Retningslinjer:

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

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

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

§20. Folkehelse

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

§21. Støy

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

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

§22. Kraftledninger

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

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

§23. Overvann *(PBL § 11-9 nr. 3)*

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

§24. Avkjørsler *(PBL § 11-10 nr. 4)*

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

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

- Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke
- Fasadeskilt kan være belyst fra baksiden, innvendig belyst eller direkte belyst
- For å unngå blending nattestid, skal belysningens lysintensitet være mindre enn 25 cd/m2 (candela/m2)
- Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt dekker 40 % av glassflaten per vindu
- Folieringen som benyttes som utsmykking av fasaden kan utgjøre inntil 60 % av vinduet
- Hellysende skilt, blinkende eller roterende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke
- Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke
- I områder avsatt til forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og boliger skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn ¼-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m^2. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være felles, ensartet skilt
- I næringsområder skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn 1/3 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til maksimalt 8 meter. Samlet areal skal ikke overstige 14 m^2. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles, ensartet skilt.
- Segl og flaggstenger tillates kun i næringsområder. Maksimal tillatt høyde på flaggstenger er 10 m og maksimalt antall flaggstenger per virksomhet er 3 stk.

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

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

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

§27. Grønnstruktur *(PBL § 11-9 nr. 6)*

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

§28. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

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

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

Bestemmelser til hensynssoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rød støysone (H210)

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

Gul støysone (H220)

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

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

Rød støysone (H210)

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

Gul støysone (H220)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eidsvoll kommune
Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 27.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	95	**Bruksnr.**	214	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Martin Johansens veg 41, 2070 RÅHOLT								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 297 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023702700
Navn	Gbnr 95/18 m.fl. Råholtsmoen

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/249/023702700.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde **Feltnavn** Veg 4

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

GNR.95/18 M.FL., RÅHOLTSMOEN

- Planen er datert: 09.04.1974, sist rev. 12.07.1974
- Bestemmelsene er datert: 07.02.1975
- Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus: 07.02.1975

§ 1.

a. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A -D.

c. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 2.

a. Felt A -D skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse. Bygningsrådet kan tillate at deler av feltet bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.

b. Felt E skal bebygges med konsentrert småhus bebyggelse.

SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE BYGGEOMRÅDER.

§ 3.

Område for frittliggende småhusbebyggelse.

a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Grunnmurshøyde over terreng skal ikke overstige 70 cm. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b. Utnyttingsgraden for hver enkelt tomt må ikke overstige 0.20.

c. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate en annen takform.

d. Garasjer tillates kun oppført i 1 etasje og med maksimal grunnflate 40 m2. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkiteknisk virkning. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres 0.5 m. fra nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4.

Område for konsentrert småhusbebyggelse.

a. Bebyggelsen skal oppføres som gruppebebyggelse.

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Grunnmurshøyden over terreng skal ikke overstige 70 cm. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i bygningsforskriftene.

c. Utnyttingsgraden for hvert enkelt område skal ikke overstige 0.30.

d. Bygningenes takform fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og taktekkingsmateriale.

e. Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet inklusive garasje.

TRAFIKKOMRÅDER.

§ 5.

a. Gangveger skal opparbeides samtidig med det øvrige vegsystem.

b. Det tillates ikke etablert nye enkeltavkjørsler til Martin Johansens veg's vestside. Dersom det ikke er mulig å skaffe ny bebyggelse atkomst til annen offentlig veg enn Martin Johansens veg, skal ny avkjørsel kombineres med eksisterende avkjørsel. Eksisterende avkjørsel til Martin Johansens veg's østside er midlertidig inntil området øst for Martin Johansens veg er omregulert.

FELLES BESTEMMELSER.

§ 6.

a. Det forutsettes utarbeidet detaljerte bebyggelsesplaner for hvert enkelt byggeområde. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling eller bebyggelsesplan for det enkelte byggeområde.

b. For områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse skal bebyggelsesplanen vise avkjørsler, terrengbehandling, fellesanlegg som leikeplasser, garasjer, parkeringsplasser, tørkeplasser etc., samt behandling av tomteareal mot veger og plasser.

§ 7

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

§ 8.

a. Eventuell innhengning, forstøtningsmurer, beplantning, garasjeinnkjørsel kan for hvert byggeområde eller gateløp kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.

b. Gjerders utforming, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet før arbeidet settes igang.

c. Gjerder eller hekker, hvor dette kommer til anvendelse skal ikke settes nærmere enn 0,5 m fra bunn vegskjæring eller topp vegfylling.

d. Adkomst fra offentlig veg skal ha slik beliggenhet og utforming at inn- og utkjørsel kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

e. Arealet innenfor frisiktlinjene må ikke bli brukt slik at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.

f. Eksisterende vegetasjon må sikres best mulig bevart. Det må ikke beplantes med trær eller busker som er til ulempe for de omboende eller den offentlige ferdsel.

§ 9.

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

§ 10.

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse.

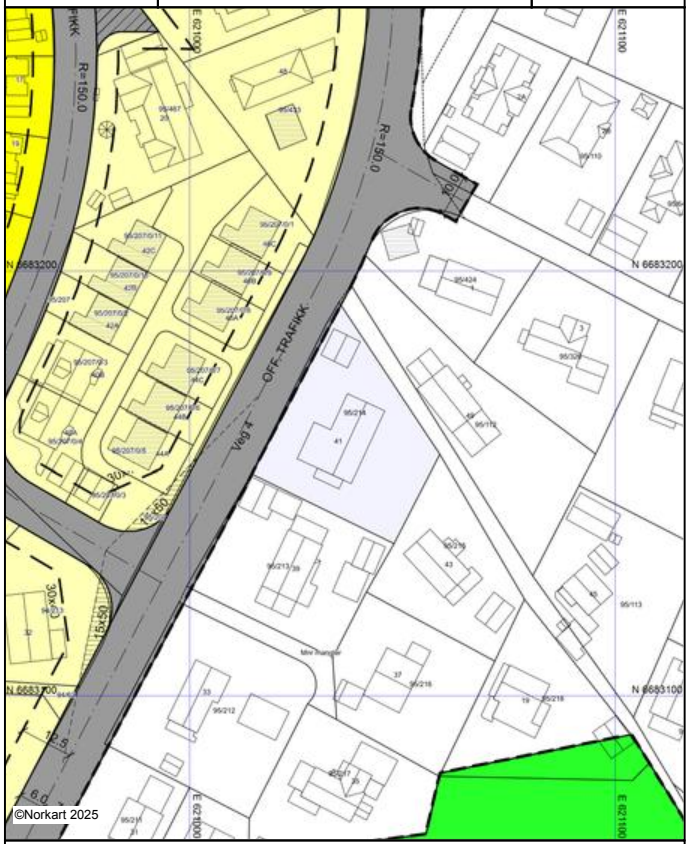
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 95/214
Adresse: Martin Johansens veg 41
Utskriftsdato: 27.02.2025
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

- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Konsentrert småhusbebyggelse
- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
  - Offentlige trafikkområder
- Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
  - Friområder
- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
  - Frisiktsone ved veg
- Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
  - Felles avkjørsel
- Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
  - Grense for restriksjonsområde
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
  - Regulerings- og bebyggelsesplanområde
  - Planens begrensning
  - Formålsgrense
  - Byggegrense
  - Regulert senterlinje
  - Frisiktslinje
  - Målelinje/Avstandslinje
  - Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kulturminnerapport

Eiendom	3240 95/214		
Utskriftsdato	27.02.2025	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

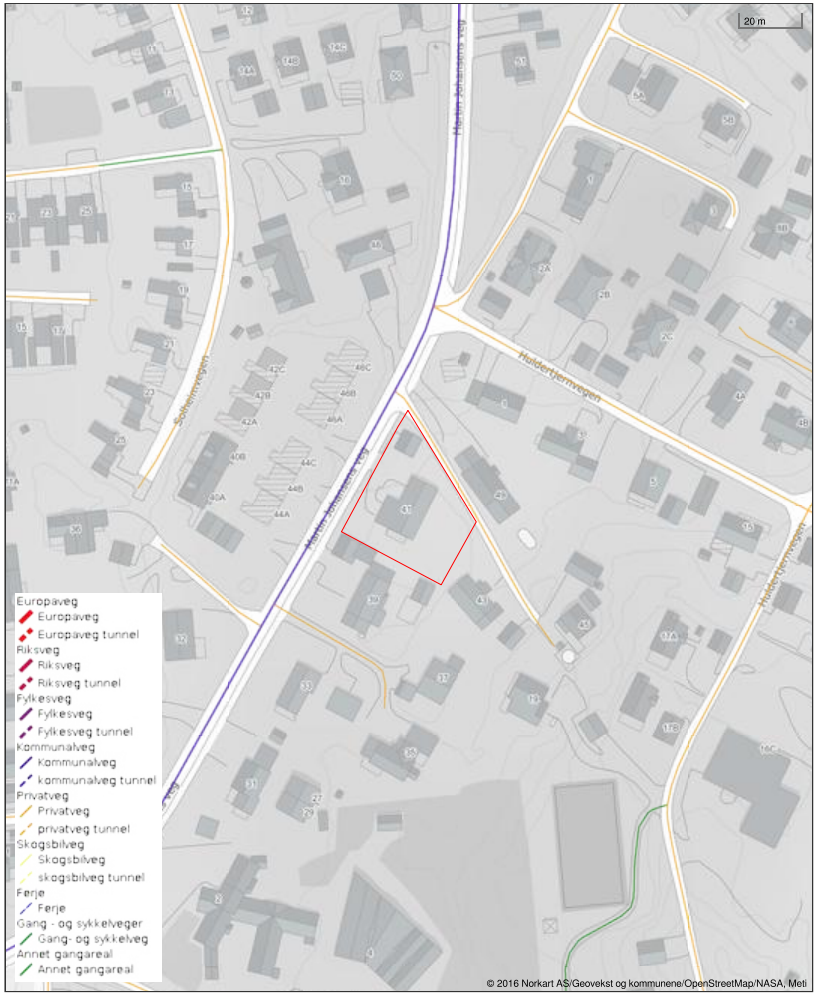
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 27.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 95/214//



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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 214	**Kommune:**	3240	Eidsvoll
Adresse:				
Veiadresse:	Martin Johansens veg 41, gatenr 5700 2070 Råholt	**Grunnkrets:**	616	Råholtmoen 5
		Valgkrets:	2	Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2070304	Råholt
		Tettsted:	675	Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parsell Nr 4	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.05.1961	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 296,9 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	3240/95/214	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/95/214	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skyldeling	Forretning:	03.05.1961	Avgiver	0237/95/56	-1 554,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/95/214	1 554,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Martin Johansens veg 41	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:	151623115			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.07.2006
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.07.2006
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23164515			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Leif J Andersen

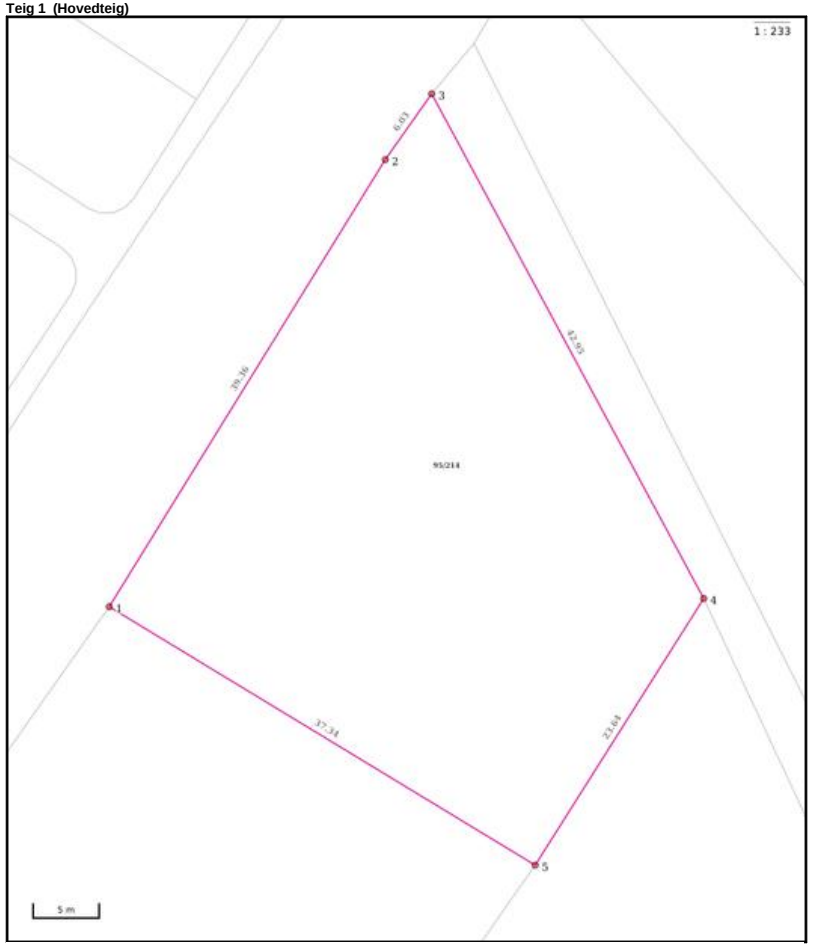
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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: 1 296,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 683 152,23	621 014,51	39,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	500		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 683 187,46	621 032,07	6,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	500		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 683 192,68	621 035,09	42,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	500		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 683 156,89	621 058,83	23,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	500		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 683 135,85	621 048,06	37,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	500		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0047/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Martin Johansens veg 41 2070 RÅHOLT

Betegnelse: Gnr 95, bnr 214 (ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no