NORDVIK

Ørnevegen 8

3 soverom | 168 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ørnevegen 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
29	Om boligen
43	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig over to plan med solrike uteplasser - Garasje - Attraktiv beliggenhet - Moderniseringsbehov

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**126 130,-**
Totalpris	**5 116 130,-**
BRA-i	**168 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ørnevegen 8 - en praktisk og hyggelig bolig beliggende i et rolig og familievennlig område på Råholt. Boligen har en funksjonell planløsning med gode romløsninger som legger til rette for en komfortabel hverdag. Det må påregnes noe oppgradering, noe som gir gode muligheter til å sette sitt eget preg og skape et hjem etter egne ønsker og behov.

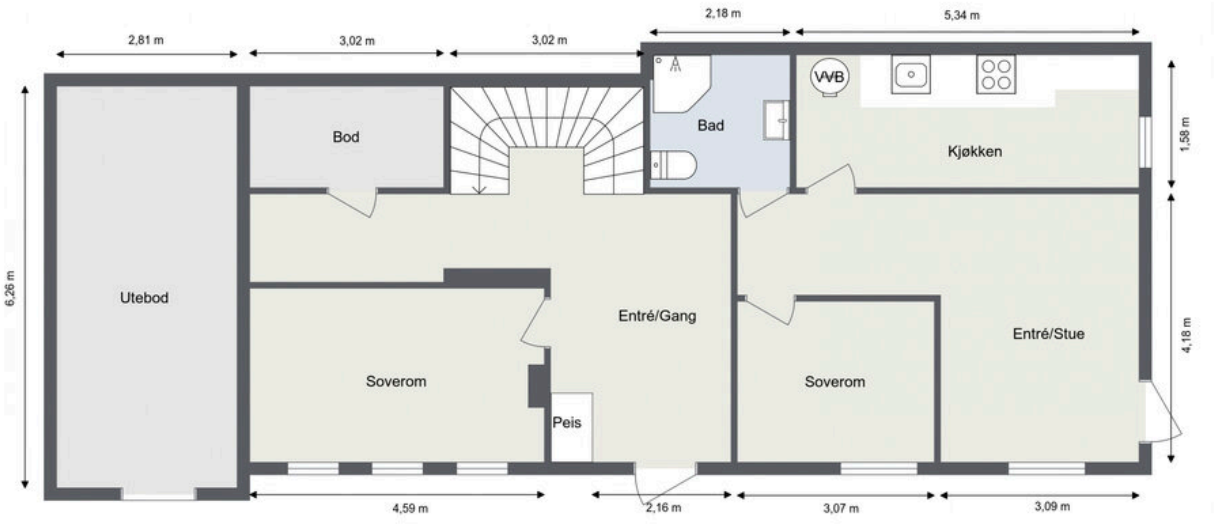
Uteplassene er skjermet og har gode solforhold, og gir fine rammer for avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen disponerer garasje, samt biloppstillingsplass på egen tomt.

Beliggenheten er attraktiv med kort avstand til skoler, barnehager, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til både natur og daglige fasiliteter.

Tyder


4,29 m
4,79 m
3,32 m
1,62 m
Bad
Soverom
2,21 m
Gang
Veranda
6,88 m
5,91 m
Stue
Skap
Soverom
Kjøkken
Skap
4,10 m
3,09 m
5,21 m
5,44 m
3,55 m
Veranda

Tyder


2,81 m
3,02 m
3,02 m
2,18 m
5,34 m
6,26 m
Utebod
Bod
Bad
VVB
Kjøkken
1,58 m
Entré/Gang
Soverom
Peis
Soverom
Entré/Stue
4,18 m
4,59 m
2,16 m
3,07 m
3,09 m




















NYTT ROM






















































Colgate



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0445/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ørnevegen 8, 2070 RÅHOLT
Gnr 92, bnr 538 (ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Selger
Sonia Borsheim

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 168 kvm
BRA-e: 61 kvm
Totalt BRA: 229 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 79 kvm. Bad, Entré/gang, To soverom, Stue, Kjøkken, Bod.
BRA-e: 18 kvm. Utebod.
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Bad, Stue, Kjøkken, Gang, To soverom.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 27 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Ørnevegen 8 er en praktisk og innholdsrik bolig beliggende i et rolig og familievennlig område på Råholt. Boligen går over to etasjer og har en funksjonell planløsning med gode rom som gir en komfortabel hverdag. Eiendommen har garasje og biloppstillingsplass på egen tomt. Boligen har behov for noe oppgradering, noe som gir gode muligheter til å sette sitt eget preg. Beliggenheten er attraktiv med kort vei til skoler, barnehager, servicetilbud og kollektivtransport, samt fine friluftsområder i nærheten.

1.etasje:
Boligens første etasje inneholder gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Stuen er romslig og har utgang til en hyggelig terrasse, som gir gode muligheter for utemøblering og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet har en praktisk utforming med god arbeidsplass. Boligen har to soverom i denne etasjen, hvorav hovedsoverommet har utgang til en liten luftebalkong. Badet ligger lett tilgjengelig fra gangen og betjener etasjen på en funksjonell måte.

Underetasje:
Underetasjen inneholder entré/gang, innvendig bod og et rom som i dag benyttes som soverom - rommet er ikke godkjent for varig opphold. I tillegg er det etablert en separat utleiedel som er fysisk adskilt fra øvrig bolig. Den separate delen består av egen entré, rom som benyttes til soverom, bad og kjøkken, og fremstår som en selvstendig boenhet. Dagens løsning avviker imidlertid fra godkjente byggetegninger, da underetasjen er utvidet. Deler av arealet som i dag inngår i den separate boenheten er opprinnelig tegnet som garasje. Del som idag fremstår som en egen hybel, er ikke godkjent slik den står idag.

Se punktet om ferdigattest for mer informasjon om avvik fra byggetegningene.

Standard
Bolig fra 1986 over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje. Garasje og biloppstillingsplasser på tomt. Boligen er med eldre standard. Det må påregnes kostnader til oppussing/modernisering for å tilfredstille dagens krav til standard og utstyr. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 12
TG2: 25
TG3: Ingen
TG IU: 1

_____
Tekniske rom:
Kjøkken - 1.etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og flislagt vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ventilator over koketopp. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående stekeovn, keramisk koketopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk vannstopper. Hvitevarene er av eldre dato og har normal slitasje.

Bad - 1.etasje:
Bad av eldre dato med vinylbelegg på gulv, ført opp på vegg og klemt i sluk, samt baderomsplater på veggene. Baderomsinnredning med benkeskap og veggskap med glatte fronter. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det må påregnes kostnader til oppgradering.

Kjøkken - Underetasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Ventilator over kokesone. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i rommet, og komfyrvakt ble installert i 2017.

Bad - Underetasje:
Bad av eldre dato med flislagte overflater. Innredning med benkeskap og veggskap med glatte fronter. Rommet er utstyrt med gulvstående klosett, dusjkabinett og servant. Sluk og avløpsrør er plassert under dusjkabinettet og er derfor ikke besiktiget. Det må påregnes kostnader til oppgradering og modernisering.

_____
Innvendige overflater:
Gulv:
1.etg:
- Innvendige overflater i stue er belagt med laminat.
- Vinylbelegg i kjøkken.
- For øvrig er innvendige overflater belagt med laminat.
Underetasje:
- Flislagte overflater i kjøkken.
- Gulv til gulv teppe i ett soverom.
- Øvrige gulv overflater i del av underetasjen uten adkomst til hoveddel er belagt med laminat.
- Gulv til gulv teppe i bod og ett soverom.
- Flislagte overflater i entrè/gang.
- For øvrig parkett.

Vegger:
1.etg:
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Underetasje:
- Malt glassfiberstrie, tapetserte overflater og malte plater

Tak:
- Takessplater.
- Himlingsplater.
- Malt glassfiberstrie.

Himlingshøyder:
- ca. 2,30 m målt i kjøkken i underetasjen.
- ca 2,35 m målt i entrè/gang i underetasjen.
- ca. 2,44 m målt stue i 1.etasje.

_____
VVS og tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.
- Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkken i underetasjen.
- Stakeluke er ikke lokalisert.
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2012, montert i kjøkken i underetasjen. Uten fast tilkoblingspunkt.

Ventilasjon:
- Mekanisk avtrekk fra våtrom, tilluft i stue, soverom i 1.etasje og kjøkken i underetasje.
Underetasje:
Kjøkken:
- Ventilator.
Bad:
- Mekanisk avtrekk.
- Friskluftsventil på yttervegg.
Øvrige rom i underetasjen:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

- Friskluftsventil på yttervegg i bod.
1.etasje:
Kjøkken:
- Ventilator.
Bad:
- Mekanisk avtrekk.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Øvrige rom i 1.etasje:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer

Elektriske anlegg:
- Deler av anlegget er av eldre dato.
- Sikringstavle med jordfeilautomater.
- Eier opplyser om at det har vært el-tilsyn i 2021.
- Det foreligger samsvarerklæring fra 2012, 2017 og 2025. Samsvarserklæring signert og datert 26.11.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Ny kurs til bad.
- Nytt punkt for dimmer.
- Rehabilitering av sikringsskap.

Diverse:
- Eier informerer om at sentralstøvsuger er demontert.

Parkering
Boligen har en garasje på ca. 43 m², med gode oppbevaringsmuligheter. Det er ellers bilopstillingsplass på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025:
- Nytt klosett bad i underetasje.
- Installerte ny vannmåler, trykkventil og tilbakeslagsventil.
- Oppgradering av sikringsskap, samt overspenningsvern.
2020:
- Påbygg av inngangsparti med tak på 4 stolper (egeninnsats).
2019:
- Ny vedovn installert (Dovre 40 CBS).
- Montering av sotlukestein.
- Nye beslag og snøfangere på tak.
2018 – 2019:
Tak på bolig og garasje vasket, behandlet, impregnert og malt (egeninnsats).
2017:
Terrasse revet og bygget opp på nytt (egeninnsats), inkludert ny terrasse på påler for bedre lufting. Vedskjul pusset
utvendig og innvendig med mørtel (Fino Bygg, Nordkisa), og ny takpapp lagt (Eidsvoll Tak og Håndverkstjenester AS, Dal).
2012:
Installert varmepumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2001

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: Bad i hoveddel: Hull i dør reparert med sparkel og folie, 2011 og senere malt 2025. Panel på veggene i dusjnisjen ble skiftet april 2012 Vaskeservant ble skiftet med ny i juni 2025 Taket, og skapene er malt flere ganger, sist høsten 2025 Gulvet ble malt i mars 2026 - bortsett fra gulv i dusjnisje. Bad i utleiedelen: Dusjkabinett ble instalert i 2008 Toalett byttet ut med nytt pga dårlig funksjon i 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Har aldri blitt fornyet eller oppgradert - fungerer bra.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrass ble revet og ny bygget opp i 2017 egeninnsats Vedskjulet fikk veggene dekket med mørtel og pusset utvendig og innvendig (Fino Bygg, Nordkisa) og ny takpapp lagt på taket (Eidsvoll Tak og Håndverkstjenester as Dal)) Garasjen fikk skiftet ut belysningen med led lys (egeninsats med hjelp av elektriker-kompis). Inngangsparti satt opp tak på 4 stolper 2020 egeninnsats Tak på bolig og garasje vasket og pusset og påført impregnering og maling i 2018 - 2019 egeninnsats Gammel etasjeovn i gangen 1.etg. ble bytet ut med ny rentbrennende ovn: Dovre - 40 cbs, i 2019. Etter pålegg fra feiervesenet ble det lagt inn sotlukestein og bekledning rundt skosteinen i 1 etg. ble gjort avtagbar, egeninnsats. Enkel uisolert redskapsbod ble montert i hagen på terrassegulv, egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke nødvendig

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg ny kurs varmepumpe aug.2012 - Årnes Elektro AS Nye kurser til kjøkken og komfyrvakt i utleiedel mars 2017 - GK Elektro. Ny kurs til bad i 1. etg. Rehabilitering av sikringsskap, installering av Dimbryter ved kjøkkeninngang og installert overspenningsvern nov. 2025 Dal Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Juni 2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mai 2025 reparert lekkasje i vannintak til toalett i utleiedel (B&O Forberg A/S) installert nytt toalett - egeninnsats. Juni 2025 installerte ny vannmåler, trykkventil og tilbakeslagsventil (B&O Forsberg A/S)

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.?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen endring foretatt

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Tilknyttet kommunal vann- og avløpssystem

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ventilasjonen fikk installert nytt agregat i 2007 da det tidligere aggregatet trakk luft fra kjøkkenvifte med mye fett og fuktighet og førte til lekkasje om vinteren da drenering fra aggregatet frøs til. Avtrekk fra kjøkken ble ledet fra kjøkkenvifte gjennom ytterveggen og ut. Nytt aggregat (VR 400E) suger luft fra de to badene og blåser innluft til stue, soverom i 1.etg og kjøkken i utleiedel. Luften filtreres i to filtre og kan varmes opp før den sendes til utkanalene. En enkel kontroll ble utført ifm endringen. Egeninnsats

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Des. 2016 til April 2017 Radonsertifikat og resultat fra målingene utstedt av Norsk Radonrådgiving AS med konklusjonen: Radonnivået er under faregrensen, ingen tiltak nødvendige.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Bortsett fra dør til bad som har blitt reparert.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Bortsett fra pålegg fra feiervesenet om sotlukestein og enkel tilgang til skorstein bak paneler i 1.etg. 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. Eventuell kommentar: Ingen feil oppdaget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen utettheter, men vinduene i stue i 1.etg. har problemer med svingmekanismen.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Eventuelle feil har blitt utbedret med nye kretser m.m.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Veldig lite høydeavvik i gulv.

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

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.
Ja. Beskriv: Bare sett at noen mus har hatt bolig i vedskjulet som ikke har dør, men har aldri opplevd å få utøy innn i boligen eller leiligheten.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Det opprinnelige aggregatet i ventilasjonsannlegget sugde luft fra kjøkkenventilatoren - utbedret og forklart tidligere.

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. Eventuell kommentar: Det foreligger ingen eksplisitt godkjennelse, men kommunen begynte i 2023 å ta betalt for to boenheter på eiendommen og de har derfor akseptert utleiedelen som boenhet egnet for varig opphold.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke sett dokumentasjon på det

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for bolig og hybel utarbeidet av Tyder april 2026

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?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi- og lånetakst fra NorTakst DA Juni 2001

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

Ja. Beskriv: Midlertidig brukstillatelse datert mai 1986 foreligger

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. Eventuell kommentar: Har ikke hørt noe. Skogen som ligger på andre siden av Råholt Skogvegen er fredet pga jernalderminner

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Alt er på stell

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Boligen er oppført i 1986 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Valmet tak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Krypeloft med inspeksjonsluke i himling. Yttertaket er tekket med takstein. Tekkingen er fra byggeåret. Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken. Bygningen er oppført med ringmur og bærende trebjelkelag, og støpt betonggulv på grunn. Vinkeltrapp og rekkverk i tre. Pusset og malt elementpipe med feieluke i underetasje.

Ytterdører:
Underetasje:
- Isolerte ytterdører med glassfelt, produsert i 1986.
1. etasje:
- Verandadører med trelags isolerglass, produsert i 1986.

Vinduer:
Underetasje.:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1985.
1. etasje:
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1985.

Innvendige dører:
- Glatte innvendige dører.

Balkonger, terrasser og lignende:
- Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca.6 m².
- Rekkverkshøyden er målt til ca 87 cm.
- Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon.
- Veranda i tre og betongkonstruksjon, med adkomst fra stue og hage, ca. 21 m².
- Rekkverkshøyden er målt til 87 cm.
- Terrassebord på tilfaregulv, og rekkverk i trekonstruksjon

Garasje:
- Garasje med dekke i betong.
- Grunnmur i lettklinkerbetong.
- Pusset og malt grunnmur.
- Tak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Strøm og belysning er innlagt.

_____
Tilstandsvurdering - TG2:
Drenering:
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder.
Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.
TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Yttervegger:
Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2.

Utvendig kledning:
Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid. Panelet er av eldre dato, og er noe preget av alder

og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

Takkonstruksjon:
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv på hele loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken og ved området med gangbart gulv. Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp via luken og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svertesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken må skiftes til en diffusjonstett luke, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Taktekking og membraner:
Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen. Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Utvendig beslag:
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Ytterdører:
Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Vinduer:
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere
varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Balkonger, terrasser ol.:
I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Gulv på grunn:
Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Rom under terreng:
Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting i kjøkken i underetasjen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt risiko ved konstruksjonen.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Det er krav til at elementpiper skal ha min. to synlige sider, som er kledd med puss, fliser eller lignende materialer for å kunne avdekke sprekkdannelser. I dette tilfellet er vangene kledd igjen i 2.etasje. TG 2 er gitt på grunn av alder, samt nevnt forhold.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år

avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan medføre forhøyet risiko for vannlekkasjer. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Varme generelt:
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Pumpen er fra 2012, og det er utført regelmessig service. Siste service er ifølge eier utført i 2024. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Dette er en elektrisk installasjon, og vurdering er derfor kun basert på alder.

Etasjeskiller:
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Kjøkkeninnredning:
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. Det var ikke krav om automatisk vannstopper eller komfyrvakt ved oppføringen av boligen, det anbefales likevel at dette monteres i kjøkkenet som mangler.

Overflater på innvendige gulv:
Det er funnet hulromslyd under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med hulromslyd i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. Det er registrert noe opphøyde skjøter i stuen. TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater, samt nevnte forhold.

Våtromsgulv – Bad, Underetasje:
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er ikke mulig å måle fall helt frem til sluket, grunnet plassering av dusjkabinett. Det er målt fall mot dusjkabinettet. TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad, Underetasje:
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Fast inventar – Bad, Underetasje:
Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje:
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje:
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje:
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje:
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

_____
Tilstandsvurdering - Ikke vurdert:
Fundamenter:
Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

_____
Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-I hoveddelen: Kombiskap og komfyr på kjøkken, kjøleskap i sokkeletasjen, vaskemaskin og tørketrommel på bad,
- I utleiedelen: Kombiskap, Vaskemaskin, oppvaskmaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. 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.

Eiendommen kan i sin helhet leies ut, dersom det tilfredsstiller krav til varig opphold.

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
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Det er montert luft til luft varmepumpe.
For øvrig oppvarming elektrisk oppvarming.
Peisovn med glassdør på flislagt i underetasjen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 566 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 31 602,-pr. 2026

Kommunale avgifter for 2025 var kr. 21 686,39,-.
Årsprognose for inneværende år er kr. 31 602,86,-

Kommunale avgifter kr. 31 602,86 + Eiendomsskatt kr. 4 382= 35 984,86,- totalt i årsprognose for inneværende år.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende faste kostnader knyttet til boligen:
- Kommunale avgifter årsprognose kr. 31 602,86,- for 2026 . Se punktet om kommunale avgifter for mer informasjon.
- Eiendomsskatt kr. 4 382 i 2026. Se punktet om eiendomsskatt for mer informasjon.
- Bygningsforsikring.
- TVIbredbånd: Boligen har i dag Fiber gjennom Viken Fiber. Boligen er i dag tilknyttet Altibox som koster ca. 1 339,- i mnd
- Råholt Skog Huseierlag: kr. 2 200,- i året
- Innboforsikring.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 382,- pr. 01.01.2026
Det er fakturert med kr. 4 382,- i eiendomsskatt for inneværende år. Det må påregnes at denne kan økes senere.

I 2025 ble boligen fakturert med kr. 4 882,15,- i eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 147 087,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 588 347,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Winterbergh
Polisenr: 1282285

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 873 kvm (Eiertomt)
Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Boligen ligger i skrående terreng.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling
Radonmåling er utført i følgende rom: Stue og soveværelse i 1.etasje, og Soveværelse i 2.etasje ifølge fremvist rapport. Startdato 23.12.2016 til 02.04.2017.

Dokumentasjon for radonmåling er fremvist, og det er årsmiddelverdi lavere enn 100 (Bq/m3). Dette er innenfor anbefalte verdier fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Radonmålinger er av eldre dato, og det anbefales ytterlige målinger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen i Ørnevegen 8 ligger i et rolig og familievennlig område på Råholt, med lite gjennomgangstrafikk og gode solforhold. Det er kort vei til Råholt sentrum med butikker og servicetilbud, samt skoler og barnehager. Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til E6, noe som gir en praktisk pendlerhverdag. Nærområdet byr også på fine turmuligheter og grønne omgivelser.

Aktivitet og fritid:
Området rundt Råholt byr på gode muligheter for aktivitet og fritid året rundt. Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder med stier og skogsterreng, perfekt for både gåturer, jogging og sykkelturer. I nærområdet finnes også idrettsanlegg og treningssentre som legger til rette for et variert aktivitetstilbud for både barn og voksne. For de som er glad i organiserte aktiviteter, er det flere idrettslag og fritidstilbud i området. Om vinteren er det gode muligheter for ski og annen vintersport i nærliggende områder.

Servicetilbud:
Råholt har et godt utvalg av servicetilbud med dagligvarebutikker, apotek, treningssentre og spisesteder i kort avstand fra boligen. I Råholt sentrum finner du et variert handelstilbud som dekker de fleste daglige behov. Området har også skoler, barnehager og helsetjenester i nærheten, noe som bidrar til en enkel og praktisk hverdag. For et større utvalg av butikker og tjenester er det kort vei til Jessheim og øvrige handelsområder i regionen.

Skoler og barnehager:
Det er gode oppvekstvilkår i området med flere barnehager og skoler i kort avstand fra boligen. Råholt har både barne- og ungdomsskole, og det er trygge skoleveier i nærområdet. For videregående opplæring er det kort reisevei til skoler i nærliggende områder, blant annet på Jessheim og i Eidsvoll. Området tilbyr dermed et godt og helhetlig utdanningstilbud for barn og unge i alle aldre.

Offentlig kommunikasjon:
Området har gode kollektivforbindelser med bussforbindelser i nærheten som gir enkel tilgang til Råholt sentrum, Eidsvoll Verk og omkringliggende områder. Fra Eidsvoll Verk stasjon går det hyppige togavganger mot både Oslo og Gardermoen, noe som gjør beliggenheten godt egnet for pendlere. Det er også kort avstand til E6, som gir effektiv adkomst til Oslo, Gardermoen og øvrige deler av regionen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.08.1986. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1.List over kant på belegg som går opp på terskel på bad.
2.Underligger som list mot karm på vindu ved balkong må tette bedre.
3.Pusse mur utv.over terreng.Pusse/liste inn vinduer og dør i underetg.
Montere/støpe isålebenker for vinduer i underetg,
Montere beslag
under hovedinngangsdør.
4. Terrasse og rekkverk med minst 90 cm høgde.Terrassedør holdes forsvarlidstengt til arbeidet er ferdig. Montere permanente søyler på terrassevindu.
5.Pipe ført over tak.
6.Oppfylling/igjenfylling og planering rundt huset med fall 1:50 i avstand2 m fra muren.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes

ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Gjøres oppmerksom på følgende avvik fra byggetegningene:
1.etasje:
- Veranda med utgang fra hovedsoverommet er utvidet.

Underetasje:
- Rommet som benyttes som soverom i hoveddelen er originalt tegnet inn som hobbyrom. Rommet er dermed ikke godkjent for varig opphold/soverom.
- Den innvendige boden er originalt to boder - veggen er fjernet og det er i dag en bod. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Den separate delen av underetasjen er i dag utvidet fra originalt løsning og de godkjente byggetegningene. Deler av kjøkkenet og entréen/stuen er originalt tegnet inn som garasje, og er dermed ikke godkjent for varig opphold. Den andre delen av kjøkkenet er orgiginalt tegnet inn som et vaskerom.

Bygningens underetasje er avdelt mellom hoveddel og hybeldel. Del som idag fremstår som en egen hybel, er ikke godkjent slik den står idag. Arealet har ikke innvendig adkomst til øvrig del av boligen, og er derfor å anse som en selvstendig boenhet som krever søknad til kommunen. Dersom det skal være hybel og ikke være søknadspliktig som egen del, skal det være innvendig adkomst i mellom hoveddel og hybel.

Det gjøres oppmerksom på at hoveddelen og den separate delen er adskilt med en dør som er tettet igjen. Opprinnelig var det tegnet inn en åpning med dør i underetasjen, som enkelt kan tilbakestilles dersom ønskelig.

Se tilstandsrapporten under pkt. "lovliget" for takstamanns kommetar til avvikene fra byggetegningene.

Kjøper påtar seg risikoen for overnevnte forhold for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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.

Regulerings- og arealplaner
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 873 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavna_B

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 023703100
Navn Råholt skog, gbnr. 92/59
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.01.1977
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/245/023703100.pdf
Delarealer Delareal 859 m
Formål Boliger
Feltnavn Felt 5
Delareal 14 m
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn Veg 24 og 25

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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

3240/92/538:
16.12.1985 - Dokumentnr: 12183 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelser om gjensidige rettigheter for øvrige tomteeiere på samme felt til vann, kloakk, tlf. og el. anlegg.

21.04.1988 - Dokumentnr: 4075 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:92 Bnr:539
Rett til å bygge inntil en nærmere angitt avstand.
Gjelder garasje.

29.10.1985 - Dokumentnr: 10204 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:59

01.01.2020 - Dokumentnr: 1577767 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:92 Bnr:538

01.01.2024 - Dokumentnr: 257596 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:92 Bnr:538

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
RÅHOLT SKOG HUSEIERLAG

_____
Boligen som selges er en del av Råholt Skog Huseierlag. Det betales en årlig kontingent på kr. 2 200,-

Huseierlaget sikrer snørydding og strøing av veiene i området på vinterstid, organiserer vårdugnad og holder fellesområder og lekeplasser ryddige og tiltalende. I tillegg sørger det for vedlikehold av lagets veier og gatelys på området.

Huseierlaget har flotte fellesområder med opparbeidet terrengbane for sykler, akebakke, en liten fotballbane og basketball-bane inne på feltet.

_____
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,5% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 169 690,- 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
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 6. mai 2026

Megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ørnevegen 8

Nabolaget Fuglerud skog/Råholt skog - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	5 min 2.7 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min 11.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min

Offentlig transport

Råholt kirke Linje 430, 432	15 min 1.4 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	5 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	18 min

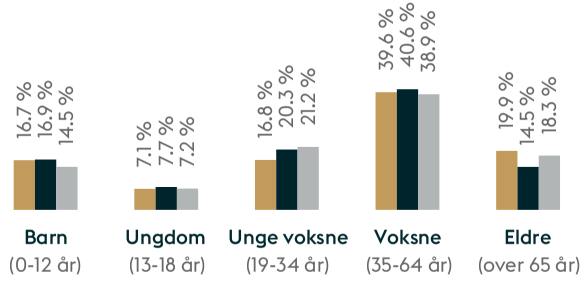
Barnehager

Råholtbråtan barnehage (1-5 år... 142 barn	17 min 1.5 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	20 min 1.7 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Råholt	21 min
Coop Extra Råholt	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fuglerud skog/Råholt skog	1 016	402
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Råholt skole	11 min
Eidsvoll stadion	18 min
Fitnesspoint Råholt	21 min
MOVA Eidsvoll	4 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100



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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ØRNEVEGEN 8, 2070 RÅHOLT

Gnr: 92 Bnr: 538 3240 Eidsvoll kommune.
Enebolig

Dato befaring:	30/03/2026
Utskriftsdato:	15/04/2026
Oppdragsnummer:	99216
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.
Garasje og biloppstillingsplasser på tomt.

Standard

Boligen er med eldre standard. Det må påregnes kostnader til oppussing/modernisering.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Nytt klosett bad i underetasje.
– Installerte ny vannmåler, trykkventil og tilbakeslagsventil.
– Oppgradering av sikringsskap, samt overspenningsvern.

2020:
– Påbygg av inngangsparti med tak på 4 stolper (egeninnsats).

2019:
– Ny vedovn installert (Dovre 40 CBS).
– Montering av sotlukestein.
– Nye beslag og snøfangere på tak.

2018 – 2019:

Tak på bolig og garasje vasket, behandlet, impregnert og malt (egeninnsats).

2017:
Terrasse revet og bygget opp på nytt (egeninnsats), inkludert ny terrasse på påler for bedre lufting. Vedskjul pusset utvendig og innvendig med mørtel (Fino Bygg, Nordkisa), og ny takpapp lagt (Eidsvoll Tak og Håndverkstjenester AS, Dal).

2012:
Installert varmepumpe.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1986 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / Underetasje)
- Fast inventar (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Etasjeskiller
- Kjøkkeninnredning

- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Jan Borsheim
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Sonia Borsheim og Jan Borsheim ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3240 Eidsvoll Gnr: 92 Bnr: 538
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Sonia Borsheim
Adresse:	Ørnevegen 8, 2070 RÅHOLT

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	01/04/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	09/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	14/04/2026		Godkjente plantegninger er tilsendt av megler		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1986

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	79	18	0	0
1. etasje	89	0	0	27
Sum bolig:	168	18	0	27
Sum BRA:	186			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Entré/gang, To soverom, Stue, Kjøkken, Bod	Utebod	
1. etasje	Bad, Stue, Kjøkken, Gang, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	43	0	0
Sum bolig:	0	43	0	0
Sum BRA:	43			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse:

Avvik fra godkjente plantegninger:
- Deler av underetasjen er opprinnelige byggesøkt som garasje. I dette tilfellet er det etablert kjøkken, samt entrè/stue, i rom benevnt som garasje.
- Deler av opprinnelig vaskerom fremstår nå som deler av kjøkken.
- Det er etablert utebod.
- Ett soverom er opprinnelig byggesøkt som hobbyrom.
- Veranda er utvidet.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.
Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen.

Bygningens underetasje er avdelt mellom hoveddel og hybeldel. Del som idag fremstår som en egen hybel, er ikke godkjent slik den står idag. Arealet har ikke innvendig adkomst til øvrig del av boligen, og er derfor å anse som en selvstendig boenhet som krever søknad til kommunen. Dersom det skal være hybel og ikke være søknadspliktig som egen del, skal det være innvendig adkomst i mellom hoveddel og hybel.

Kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfelle er rommets dagslysflate < 10%. Forskriftskrav er derfor ikke oppfylt fullt ut.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede underetajer, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinnfall og utsyn i denne underetasjen oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er fremvist dokumentasjon for ny tilbakeslagsventil og ny vannmåler.
Det er fremvist dokumentasjon for innkjøp av nytt ventilasjonsanlegg i 2007.
Det er fremvist dokumentasjon for montering av varmtvannsbereder.
Det er fremvist dokumentasjon for montering av varmepumpe.
Det er fremvist dokumentasjon for utført service på varmepumpe, datert 27.08.2020
Det er fremvist faktura tilsendt fra Fise Bygg, fakturaen omhandler arbeider på terrasse ifølge eier.

Dokumentasjon for elektriske oppgraderinger er nevnt i punkt "elektrisk anlegg"

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Radonmåling er utført i følgende rom: Stue og soveværelse i 1.etasje, og Soveværelse i 2.etasje ifølge fremvist rapport. Startdato 23.12.2016 til 02.04.2017.
Tilstandsvurdering:	Dokumentasjon for radonmåling er fremvist, og det er årsmiddelverdi lavere enn 100 (Bq/m3). Dette er innenfor anbefalte verdier fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Radonmålinger er av eldre dato, og det anbefales ytterlige målinger.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Boligen ligger i skrående terreng.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert. TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid. Panelet er av eldre dato, og er noe preget av alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Valmet tak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Krypeloft med inspeksjonsluke i himling.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv på hele loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken og ved området med gangbart gulv. Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp via luken og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svertesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken må skiftes til en diffusjonstett luke, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Tekkingen er fra byggeåret.
Tilstandsvurdering:	Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen. Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: - Isolerte ytterdører med glassfelt, produsert i 1986. 1. etasje: - Verandadører med trelags isolerglass, produsert i 1986.
Tilstandsvurdering:	Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Underetasje.: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986. - Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1985. 1. etasje: - Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1985.
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca.6 m². Rekkverkshøyden er målt til ca 87 cm. Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon. Veranda i tre og betongkonstruksjon, med adkomst fra stue og hage, ca. 21 m². Rekkverkshøyden er målt til 87 cm. Terrassebord på tilfarergulv, og rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med ringmur og bærende trebjelkelag, og støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Entrè/gang og soverom.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting i kjøkken i underetasjen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt risiko ved konstruksjonen. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i underetasje.
Tilstandsvurdering:	Det er krav til at elementpiper skal ha min. to synlige sider, som er kledd med puss, fliser eller lignende materialer for å kunne avdekke sprekkdannelser. I dette tilfellet er vangene kledd igjen i 2.etasje. TG 2 er gitt på grunn av alder, samt nevnt forhold. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på flislagt i underetasjen.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkken i underetasjen. Stakeluke er ikke lokalisert.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan medføre forhøyet risiko for vannlekkasjer. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2012, montert i kjøkken i underetasjen. Uten fast tilkoblingspunkt.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra våtrom, tilluft i stue, soverom i 1.etasje og kjøkken i underetasje.

Underetasje:
Kjøkken:
- Ventilator.

Bad:
- Mekanisk avtrekk.
- Friskluftsventil på yttervegg.

Øvrige rom i underetasjen:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Friskluftsventil på yttervegg i bod.

1.etasje:
Kjøkken:
- Ventilator.

Bad:
- Mekanisk avtrekk.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Øvrige rom i 1.etasje:
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Luft til luft varmepumpe.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Pumpen er fra 2012, og det er utført regelmessig service. Siste service er ifølge eier utført i 2024.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Dette er en elektrisk installasjon, og vurdering er derfor kun basert på alder. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje: Stue, gang og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i trapp og rekkverk, samt noe mindre knirk/knepping. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i 1.etasje. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Ventilator. Frittstående stekeovn, keramisk topp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ikke komfyrvakt eller automatisk vannstopper. Hvitevarer av eldre dato, vanlig slitasje. Kjøkkeninnredning i underetasjen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med benkebeslag i rustfritt stål. Ventilator. Frittstående platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys, samt opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i rommet. Komfyrvakt er montert i 2017.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje. Det var ikke krav om automatisk vannstopper eller komfyrvakt ved oppføringen av boligen, det anbefales likevel at dette monteres i kjøkkenet som mangler.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: - Flislagte overflater i kjøkken. - Gulv til gulv teppe i ett soverom. - Øvrige gulv overflater i del av underetasjen uten adkomst til hoveddel er belagt med laminat. 1.etasje: - Innvendige overflater i stue er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet hulromslyd under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med hulromslyd i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. Det er registrert noe opphøyde skjøter i stuen. TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater, samt nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:

Underetasje:
- Gulv til gulv teppe i bod og ett soverom.
- Flislagte overflater i entrè/gang.
- For øvrig parkett.

1.etasje:
- Vinylbelegg i kjøkken.
- For øvrig er innvendige overflater belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

Underetasje:
- Malt glassfiberstrie, tapetserte overflater og malte plater.

1. etasje:
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

Innvendige himlingsoverflater
- Takessplater.
- Himlingsplater.
- Malt glassfiberstrie.

Himlingshøyder:
ca. 2,30 m målt i kjøkken i underetasjen.
ca 2,35 m målt i entrè/gang i underetasjen.
ca. 2,44 m målt stue i 1.etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Eier opplyser om at det har vært el-tilsyn i 2021. Sikringstavle med jordfeilautomater. Samsvarserklæring signert og datert 26.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Ny kurs til bad. - Nytt punkt for dimmer. - Rehabilitering av sikringsskap. Samsvarserklæring signert og datert 12.05.2021 er fremvist for følgende arbeider: - Utbedring av rapport. Samsvarserklæring signert og datert 07.03.2017 er fremvist for følgende arbeider: - Tre nye kurser kjøkken. Samsvarserklæring signert og datert 2.08.2012 er fremvist for følgende arbeider: - Opplegg ny kurs til varmepumpe. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: - Entrè/gang. - Bad i underetasjen. Det er montert luft til luft varmepumpe. For øvrig oppvarming elektrisk oppvarming. Eier informerer om at sentralstøvsuger er demontert. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Sikringsskap fra 2025, for øvrig av eldre dato. Gjort noen oppgraderinger underveis. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse finnes. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2021.
Tilstandsvurdering:	Deler av anlegget er av eldre dato. Det fremkommer i egenerklæringen at det er utført arbeid på det elektriske anlegget uten dokumentasjon. "Garasjen fikk skiftet ut belysningen med led lys (egeninsats med hjelp av elektriker-kompis)." For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. , dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Bad av eldre dato. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger/modernisering.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på gulv.
Sluk/avløpsrør er under dusjkabinett og derfor ikke besiktiget.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Det er ikke mulig å måle fall helt frem til sluket, grunnet plassering av dusjkabinett. Det er målt fall mot dusjkabinettet.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusjkabinett og servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entrè/gang Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Bad av eldre dato.
Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsplater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Grunnmur i lettklinkerbetong. Pusset og malt grunnmur. Tak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sonia Borsheim	9578-5993-4-2081043	2026-04-01 14:58:50

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
1. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0445/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ørnevegen 8, 2070 RÅHOLT

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Sonia Borsheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1282285
Forsikret i: Winterbergh

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: Bad i hoveddel: Hull i dør reparert med sparkel og folie, 2011 og senere malt 2025. Panel på veggene i dusjnisjen ble skiftet april 2012 Vaskeservant ble skiftet med ny i juni 2025 Taket, og skapene er malt flere ganger, sist høsten 2025 Gulvet ble malt i mars 2026 - bortsett fra gulv i dusjnisje. Bad i utleiedelen: Dusjkabinett ble instalert i 2008 Toalett byttet ut med nytt pga dårlig funksjon i 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Har aldri blitt fornyet eller oppgradert - fungerer bra.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrass ble revet og ny bygget opp i 2017 egeninnsats Vedskjulet fikk veggene dekket med mørtel og pusset utvendig og innvendig (Fino Bygg, Nordkisa) og ny takpapp lagt på taket (Eidsvoll Tak og Håndverkstjenester as Dal)) Garasjen fikk skiftet ut belysningen med led lys (egeninsats med hjelp av elektriker-kompis). Inngangsparti satt opp tak på 4 stolper 2020 egeninnsats Tak på bolig og garasje vasket og pusset og påført impregnering og maling i 2018 - 2019 egeninnsats Gammel etasjeovn i gangen 1.etg. ble bytet ut med ny rentbrennende ovn: Dovre - 40 cbs, i 2019. Etter pålegg fra feiervesenet ble det lagt inn sotlukestein og bekledning rundt skosteinen i 1 etg. ble gjort avtagbar, egeninnsats. Enkel uisolert redskapsbod ble montert i hagen på terrassegulv, egeninnsats.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke nødvendig

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg ny kurs varmepumpe aug.2012 - Årnes Elektro AS Nye kurser til kjøkken og komfyrvakt i utleiedel mars 2017 - GK Elektro. Ny kurs til bad i 1. etg. Rehabilitering av sikringsskap, installering av Dimbryter ved kjøkkeninngang og installert overspenningsvern nov. 2025 Dal Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Juni 2021

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mai 2025 reparert lekkasje i vannintak til toalett i utleiedel (B&O Forberg A/S) installert nytt toalett - egeninnsats. Juni 2025 installerte ny vannmåler, trykkventil og tilbakeslagsventil (B&O Forsberg A/S)

---

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen endring foretatt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet kommunal vann- og avløpssystem

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonen fikk installert nytt agregat i 2007 da det tidligere aggregatet trakk luft fra kjøkkenvifte med mye fett og fuktighet og førte til lekkasje om vinteren da drenering fra aggregatet frøs til. Avtrekk fra kjøkken ble ledet fra kjøkkenvifte gjennom ytterveggen og ut. Nytt aggregat (VR 400E) suger luft fra de to badene og blåser innluft til stue, soverom i 1.etg og kjøkken i utleiedel. Luften filtreres i to filtre og kan varmes opp før den sendes til utkanalene. En enkel kontroll ble utført ifm endringen. Egeninnsats

---

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Des. 2016 til April 2017 Radonsertifikat og resultat fra målingene utstedt av Norsk Radonrådgiving AS med konklusjonen: Radonnivået er under faregrensen, ingen tiltak nødvendige.

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

Eventuell kommentar: Bortsett fra dør til bad som har blitt reparert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bortsett fra pålegg fra feiervesenet om sotlukestein og enkel tilgang til skorstein bak paneler i 1.etg.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen feil oppdaget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen utettheter, men vinduene i stue i 1.etg. har problemer med svingmekanismen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eventuelle feil har blitt utbedret med nye kretser m.m.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Veldig lite høydeavvik i gulv.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Aldri hatt problemer

---

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.

Ja

Beskriv: Bare sett at noen mus har hatt bolig i vedskjulet som ikke har dør, men har aldri opplevd å få utøy innn i boligen eller leiligheten.

---

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

Ja

Beskriv: Det opprinnelige aggregatet i ventilasjonsannlegget sugde luft fra kjøkkenventilatoren - utbedret og forklart tidligere.

---

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

Eventuell kommentar: Det foreligger ingen eksplisitt godkjennelse, men kommunen begynte i 2023 å ta betalt for to boenheter på eiendommen og de har derfor akseptert utleiedelen som boenhet egnet for varig opphold.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke sett dokumentasjon på det

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for bolig og hybel utarbeidet av Tyder april 2026

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi- og lånetakst fra NorTakst DA Juni 2001

---

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

Ja

Beskriv: Midlertidig brukstillatelse datert mai 1986 foreligger

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke hørt noe. Skogen som ligger på andre siden av Råholt Skogvegen er fredet pga jernalderminner

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt er på stell

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kommentar

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen konflikter i området

---

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

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen tank

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kommentar

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: 14-0445/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sonia Borsheim	**2026-04-01**

Identifikasjon

Sonia Borsheim

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

enova

Energiattest



Adresse **Ørnevegen 8, 2070 RÅHOLT**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287666**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6983383**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **538**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **186,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **200,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 610 kWh**



Ørnevegen 8, 2070 RÅHOLT

Detaljering

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



Ørnevegen 8, 2070 RÅHOLT

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 538	**Kommune:**	3240	Eidsvoll
Adresse:				
Veiadresse:	Ørnevegen 8, gatenr 10001 2070 Råholt	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	614 2	Råholt skog Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	2070304 675	Råholt Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 193	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.10.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	873,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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	3240/92/538	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/92/538	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.10.1985	Avgiver	3240/92/59	-874,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3240/92/538	874,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ørnevegen 8	Bolig	171,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.10.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	171,0	Igangset.till.:	18.10.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	171,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.05.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6983383			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			84,0		84,0				
H01	1		87,0		87,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.09.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.10.1994
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.12.1996
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	15261811			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

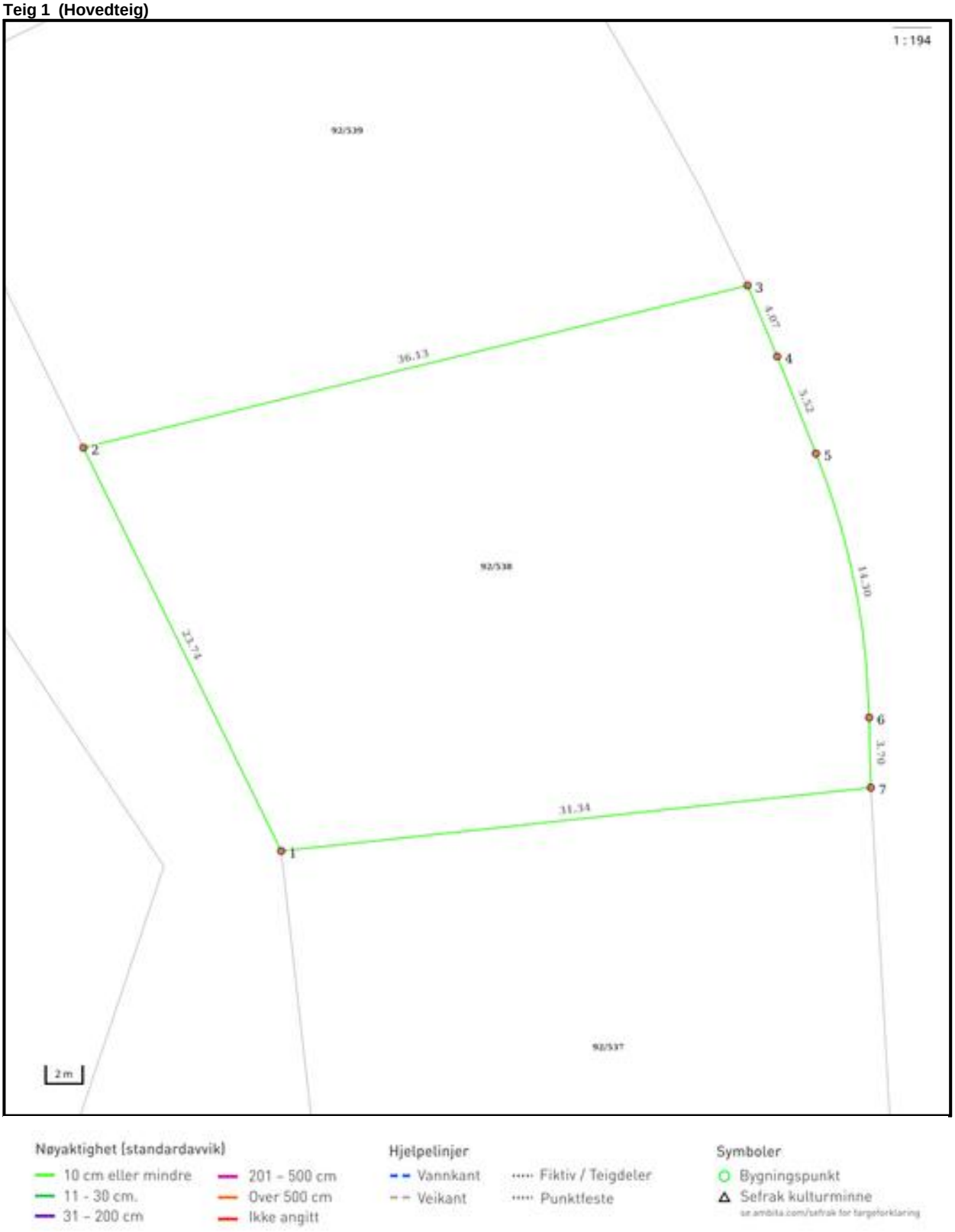
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 873,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 683 727,91	621 600,35	23,74m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 683 748,18	621 588,00	36,13m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 683 759,90	621 622,18	4,07m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	96,04	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 683 756,31	621 624,09	5,52m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 683 751,39	621 626,59	14,30m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	39,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 683 737,76	621 630,66	3,70m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 683 734,08	621 631,08	31,34m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CIE0680
Matrikkel: 3240-92/538/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Sonia Borsheim



Adresse:
Ørnevegen 8, 2070
RÅHOLT

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 9 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Feilsøking - reparasjon	DAL ELEKTRISKE AS	ELFAG	2021-06-02
Samsvarserklæring	DAL ELEKTRISKE AS	ELFAG	2021-06-02
Risikov. og Sluttkont.- Enkel Service Lav risiko (Sikringsskap, kurs for vaskemaskin)	DAL ELEKTRISKE AS	ELFAG	2025-12-02
Samsvarserklæring (Ombygging sikringsskap, kurs for vaskemaskin bad 2etg.)	DAL ELEKTRISKE AS	ELFAG	2025-12-02
Sluttdokumentasjon 19918	B & O FORBERG AS	Rørlegger	2025-05-08
Sluttdokumentasjon 19968	B & O FORBERG AS	Rørlegger	2025-07-18
FDV Tilbakeslagsventil	B & O FORBERG AS	Rørlegger	2025-07-18
Nek AS serviceskjema luft-luft varmepumpe	NEK AS	Ventilasjon/kulde	2020-08-27
Nek AS serviceskjema luft-luft varmepumpe	NEK AS	Ventilasjon/kulde	2022-09-09

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Råholt Skog Huseierlag

Org nr 996 071 839

VEDTEKTER

Følgende vedtekter, revidert siste gang på Råholt skog huseierlags årsmøte 28.02.2017 gjelder som vedtekter for Råholt Skog Huseierlag.

§ 1 LAGSFORM

Råholt Skog huseierlag er en sammenslutning av alle tomteeierne på Råholt Skog boligfelt.

§ 2 FORMÅL

Huseierlaget har som formål å ivareta tomteeiernes felles interesser innad og utad. Heri ligger at huseierne ikke fritt kan foreta installasjoner på hus/eiendom som kan være til sjenanse for naboene uten først å konferere med styret. Laget skal bl a disponere de fellesareal og fellesanlegg som ikke overtas av Eidsvoll kommune og bl a ordne med drift og vedlikehold av fellesanlegg som private veier, lekeplasser, gangveier, parkeringsplasser og evt andre fellesanlegg eller felles oppgaver innen området.

§ 3 MEDLEMSKAP

Alle tomteeiere på Råholt Skog boligfelt er medlemmer i huseierlaget. Medlemskapet er kontraktsforpliktet i tinglyst kjøpekontrakt på eiendommen. Ved salg av eiendom plikter selger å gjøre kjøper kjent med huseierlagets vedtekter. Selger skal også informere styret om eierskiftet,

§ 4 STYRET

Årsmøtet velger personer til følgende verv:

- Styre – bestående av leder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer
  - Leder velges særskilt
  - Styremedlemmer velges slik at 2 medlemmer er på valg hvert år, dette for å sikre kontinuitet
  - Varamedlemmer velges på samme måte slik at det hvert år er 1 eller 2 medlemmer på valg

  Styret konstituerer seg selv og velger sekretær og kasserer på første styremøte etter årsmøtet.

- Aktivitetskomité – 4 medlemmer
  Medlemmene velges slik at 2 personer er på valg hvert år
- Valgkomité – 3 medlemmer
  Medlemmene velges slik at det annet hvert år er 1 eller 2 medlemmer på valg
- Revisor

Alle velges for 2 år

§ 5 STYRETS ARBEID OG VEDTAK

Styret skal forestå driften av huseierlaget, og holde styremøter så ofte som det er nødvendig. Varamedlemmene kan innkalles til alle styremøtene. De har tale- og forslagsrett, men stemmerett bare når de erstatter ordinære styremedlemmer. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og når et forslag får minst 3 stemmer.

§ 6 MEDLEMSKONTINGENT

Størrelsen av den årlige medlemskontingent fastsettes av årsmøtet på grunnlag av framlagt budsjett og vedtas med simpelt flertall. Kontingenten innkreves i februar i det året den gjelder for, Medlemmene gis en frist på 30 dager til å innbetale beløpet. Innbetaling etter fristens utløp medfører en tilleggskontingent på 10 %. Styret kan likevel fravike dette tillegget dersom særlige grunner taler for det.

§ 7 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i huseierlaget er årsmøtet, som holdes minst en gang i året, eller når styret bestemmer det, eller når minst 8 medlemmer krever det. Vedtak på årsmøtet krever simpelt flertall for å bli vedtatt. Forslag som endrer huseiernes opparbeidede rettigheter i fellesareal eller fellesanlegg, eller som vil bety kostnader utover den årlig kontingenten eller forslag om vedtektsendringer, krever ¾ flertall av avgitte stemmer i to påfølgende årsmøter. Styret kan i slike saker eventuelt i stedet velge å innkalle til et ekstraordinært årsmøte i forkant av det ordinære årsmøtet. Det skal gå minst 30 dager mellom de to møtene. I slike saker må følgende saksopplysninger alltid framkomme:

a) Hvilke praktiske følger forslaget får.
b) Hvilke økonomiske rammer forslaget binder medlemmene til.
c) Opplysninger om eventuelle nye vedtekter vi blir bundet av

På årsmøtet har de som har part i eiendom, tale- og forslagsrett. Hver eiendom har en stemme. Det kan stemmes ved skriftlig fullmakt, men begrenset til 2 fullmakter pr frammøtte stemmeberettigede.

§ 8 FELLESAREAL

Huseierlaget har ikke anledning til å foreta fradeling eller bruksendring av fellesarealet.

Parkeringsplassen ved Orrevegen er en felles parkeringsplass som alle husstander på Råholt skog kan bruke som gjesteparkering for privat/varebiler inntil 3,5 tonn.

§ 9 OPPLØSNING

Huseierlaget kan ikke oppløses uten samtykke fra Eidsvoll kommune og Mathiesen-Eidsvold Værk.

Utskriftsdato: 22.03.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	538	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørnevegen 8, 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** 873 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023703100
Navn	Råholt skog, gbnr. 92/59

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.01.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/245/023703100.pdf
Delarealer	**Delareal** 859 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Felt 5
	Delareal 14 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** Veg 24 og 25

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 22.03.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	538	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørnevegen 8, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 530,28 kr
Eiendomsskatt	4 882,15 kr
Feiing	526,40 kr
Renovasjon	9 995,00 kr
Vann	2 752,56 kr
Sum	**21 686,39 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	2 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	3 774,00 kr	943,50 kr
Avfallsbeholder 240 L.	25%	1 STK	6571.00	1/1	0 %	6 571,00 kr	1 642,75 kr
Grunngebyr avløp	15%	2 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	4 800,01 kr	1 200,00 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	46.5 m^3	47.00	1/1	0 %	2 185,50 kr	2 185,50 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	46.5 m3	43.24	1/1	0 %	2 010,66 kr	2 010,66 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	90 m3	38.00	1/1	0 %	3 419,64 kr	854,91 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-5 m^3	47.00	1/1	0 %	-235,00 kr	-235,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-5 m3	43.24	1/1	0 %	-216,20 kr	-216,20 kr
Grunngebyr vann	15%	2 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	3 304,00 kr	826,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	76,00 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	46.5 m^3	34.00	1/1	0 %	1 581,00 kr	1 581,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	46.5 m3	31.28	1/1	0 %	1 454,52 kr	1 454,52 kr
Forskudd vanngebyr	15%	90 m3	26.00	1/1	0 %	2 340,13 kr	585,03 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-5 m3	34.00	1/1	0 %	-170,00 kr	-170,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-5 m3	31.28	1/1	0 %	-156,40 kr	-156,40 kr
Feiegebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	79,50 kr
Tilsynsgebyr	0%	1 PIPE	318.00	1/1	0 %	318,00 kr	79,50 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2434700 prom	1.80	1/1	0 %	4 382,00 kr	1 095,50 kr
					Sum	**35 984,86 kr**	**13 836,77 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.

Utskriftsdato: 22.03.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	538	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørnevegen 8, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
8SEN0100009545	1491	28.04.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	93	28.04.2025
53793053	91	27.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	93	-

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.

Kulturminnerapport

Eiendom	3240 92/538		
Utskriftsdato	22.03.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

GNR. 92, BNR. 59, RÅHOLT SKOG

- Planen er datert: 04.11.1975
- Bestemmelsene er datert: 18.01.1977
- Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus: 18.01.1977
- Bebyggelsesplan vedtatt av bygningsrådet: 13.09.1988

§ 1

a. Det regulerte området (planområdet) er vist med reguleringsgrenser på planen.

b. Byggeområdene er betegnet med bokstavene A, C, D, E og F.

c. Bebyggelsens art og karakter skal bestemmes gjennom bebyggelsesplaner, som skal utarbeides for hver utbyggingsetappe og være godkjent av bygningsrådet før søknad om byggetillatelse kan behandles.

d. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, husplassering, garasjer, biloppstillingsplasser, avkjøringer, veier, stier, plasser, lekeplasser, antyde plassering av boder, tørkestativ og utførelse av skjermer og grensemarkering samt behandling av tomteareal mot veier og plasser.

e. Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av husplassering, samt hvorledes tomten tenkes planert med skråninger og forstøtningsmurer påført. Plassering av garasje skal være vist selv om denne ikke skal oppføres samtidig med huset.

§ 2

a. Byggeområdene A, C, D og F skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, kjedehus, rekkehus og/eller konsentrert småhusbebyggelse innenfor en utnyttelsesgrad på 0,2.

b. I byggeområde E skal oppføres bygninger for allmennyttige formål innenfor en utnyttelsesgrad på 0,2.

SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DEN ENKELTE BEBYGGELSESTYPE.

§ 3

Områder for frittliggende småhusbebyggelse.

a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss kjeller med grunnmurshøyde på inntil 70 cm over terreng. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje og loft i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b. Når det er vist i bebyggelsesplanen kan frittliggende bolighus ligge nærmere nabogrense enn fastsatt i bygningslovens § 70.2, og byggeforskriftenes kap. 26:11 om avstand mellom frittliggende boliger kan komme til anvendelse.

c. Utnyttelsesgraden for hver tomt må ikke overstige 0,2.

d. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Foran garasjen skal det være plass til parkering av bil slik at garasjeporten kan åpnes uten å flytte bilen.

§ 4

Områder for rekke- og kjedehus samt konsentrert småhusbebyggelse.

a. Bebyggelsen skal oppføres som gruppebebyggelse.

b. Hver gruppe skal anmeldes samlet.

c. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller med grunnmurshøyde på inntil 70 cm. over terreng. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje og loft i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

d. Når det er vist i bebyggelsesplanen kan bolighus ligge nærmere nabogrense enn fastsatt i bygningslovens § 70.2, og byggeforskriftenes kap. 26:11 om avstand mellom frittliggende boliger kan komme til anvendelse.

e. Garasjer og biloppstillingsplasser kan utføres som fellesanlegg eller for hver boligenhet. Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet inkl. garasje når parkering skjer på tomta.

Ved felles parkeringsanlegg, skal beregnes 1,3 biloppstillingsplasser pr. leilighet inkl. garasje.

§ 6

Område for allmennyttig formål.

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal romme lokale for barneinstitusjon, møter etc. og det kan også innpasses annen sosial/kulturell virksomhet.

b. Areal som i fremtiden evt. ikke blir brukt til det regulerte formål, skal inngå i fellesarealet.

§ 7

Friområde.

a. Innen området er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse, oppsetting av reklameskilt e.l..

b. Kommunen skal opparbeide og holde området vedlike.

§ 8

Fellesarealer.

a. Det bør være minst 1 sandlekeplass pr. 25 boligenheter, og avstanden til/fra ytterdør bør ikke overstige 50 m.
Plassen bør ha en størrelse på min. 150 m2. Plasseringen er antydet på illustrasjonsplanen og vil fastsettes gjennom bebyggelsesplanene.

b. Utbyggeren (tomteselgeren) skal opparbeide lekeplasser og andre fellesarealer i takt med den øvrige utbygging. Beboerne skal utføre vedlikeholdet.

§ 9

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, gjerder/boder (også takflater), og se til at bygningenes form og synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng/vegetasjon.

b. Hver tomteeier må påse at de ubebygde deler av deres eiendom gis en tiltalende form og behandling.

c. Ingen tomt må beplantes på en måte som virker sjenerende på naboer eller trafikkforholdene.

d. Verdifull eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og innpasset i bebyggelsen.

e. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak. Bygningsrådet kan gi dispensasjon fra denne bestemmelse i særlige tilfeller.

f. Parkeringsplasser, gangveier og lekeplasser skal opparbeides samtidig med hovedveinettet.

g. Arealet innenfor frisiktslinjene må ikke bli brukt slik at frisikt på noe tidspunkt blir hindret.

h. Adkomst fra offentlig vei skal ha slik beliggenhet og utforming at inn- og utkjøring kan skje tilfredsstillende uten a hindre den off. ferdsel.

i. Sokkelhøyden og gesimshøyden på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

j. Bygningsrådet skal godkjenne gjerder/skjermer. Godkjenningen skal gjelde materiale, konstruksjon, utforming, høyde og farge.

k. Alle områder skal ha felles antenne anlegg for radio og TV.

l. I bolighus er det ikke tillatt med næringsvirksomhet. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate en begrenset næringsvirksomhet når dette etter rådets skjønn ikke er til sjenanse for naboer eller den offentlige ferdsel forøvrig.

§ 10

I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Eidsvoll kommunes vedtekter til bygningsloven.

§ 11

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller reguleringsbestemmelsene.

§ 12

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, godkjennes av bygningsrådet, innen rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Eidsvoll kommune.

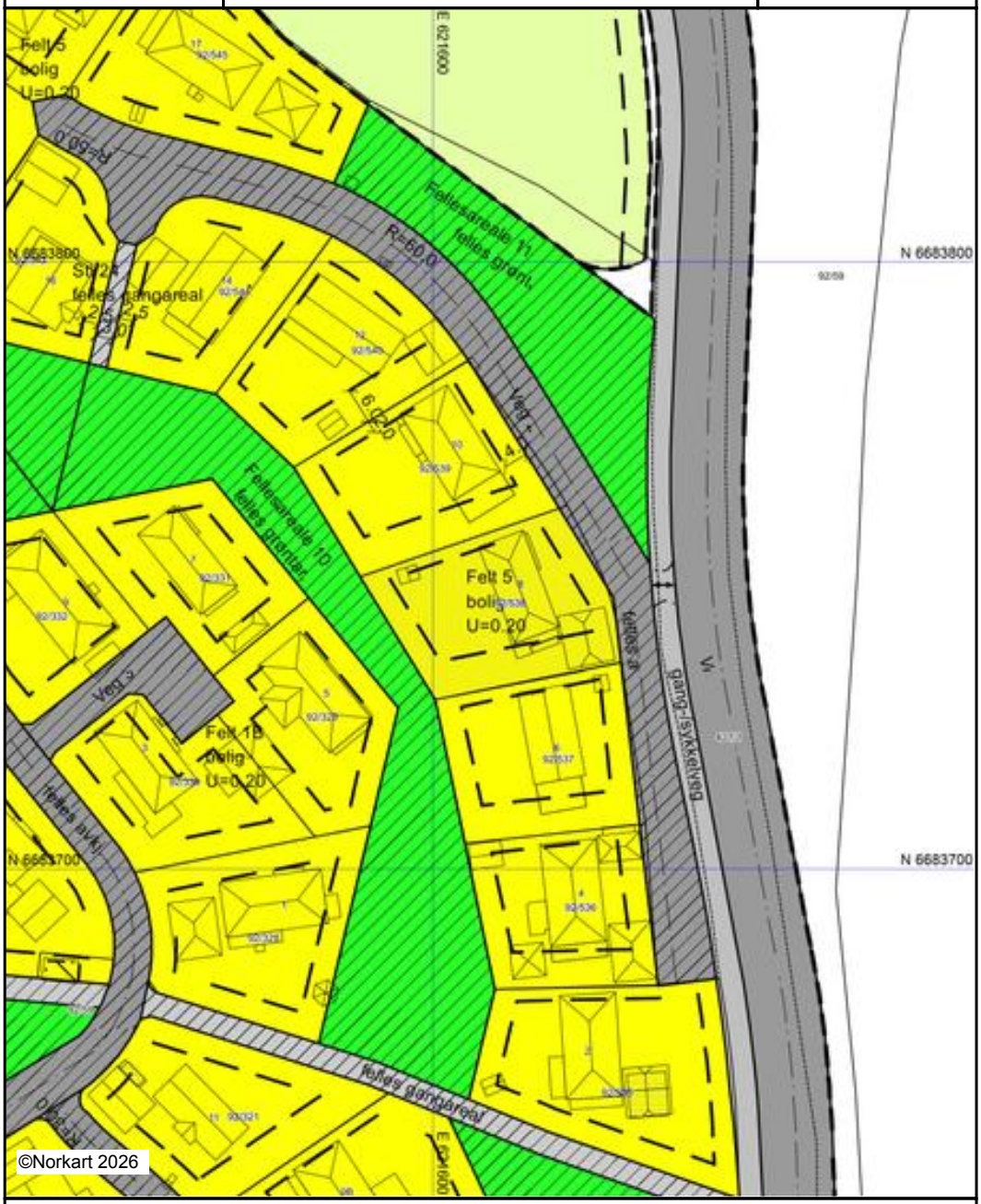
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/538
Adresse: Ørnevegen 8
Utskriftsdato: 22.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



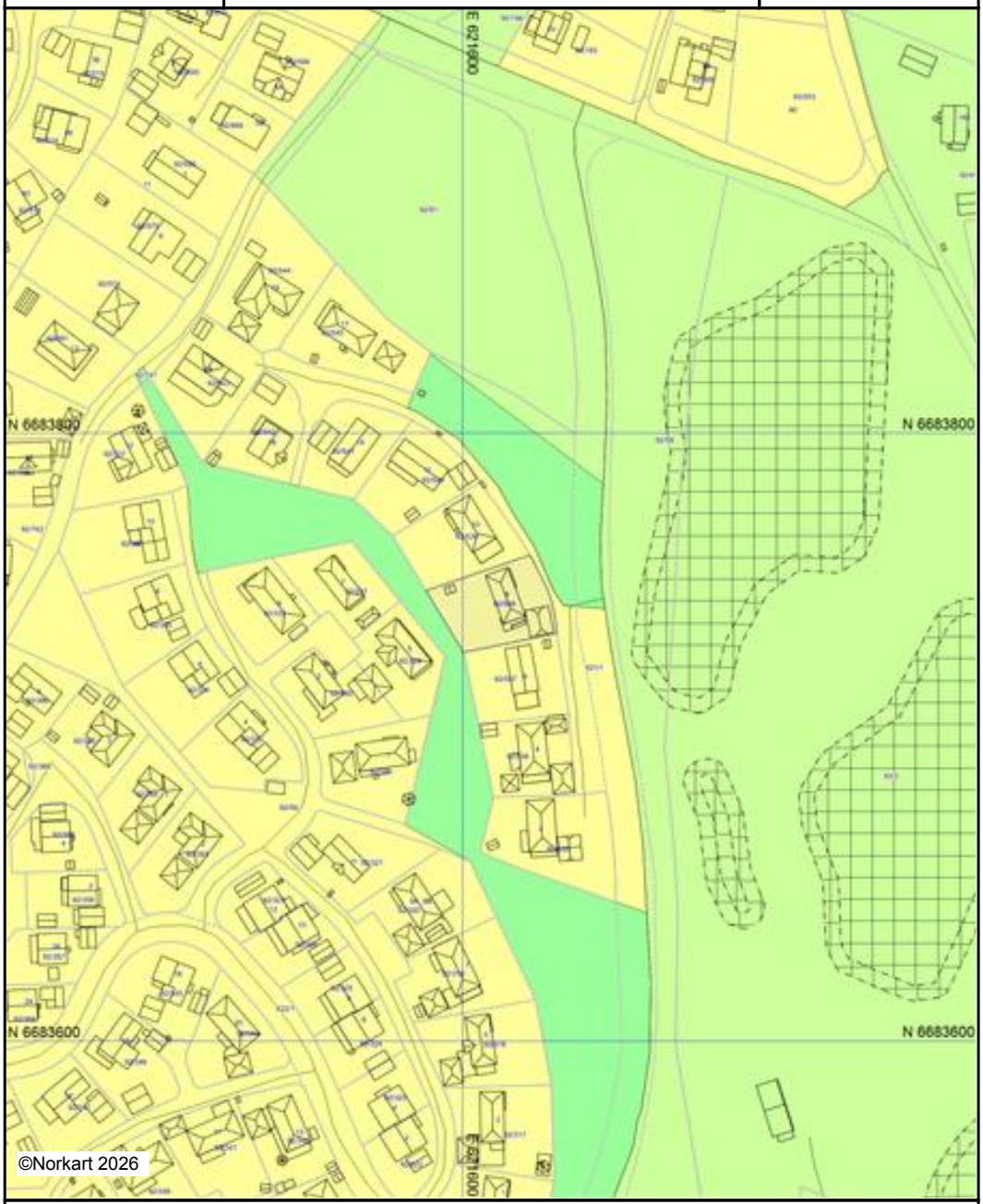
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/538
Adresse: Ørnevegen 8
Utskriftsdato: 22.03.2026
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



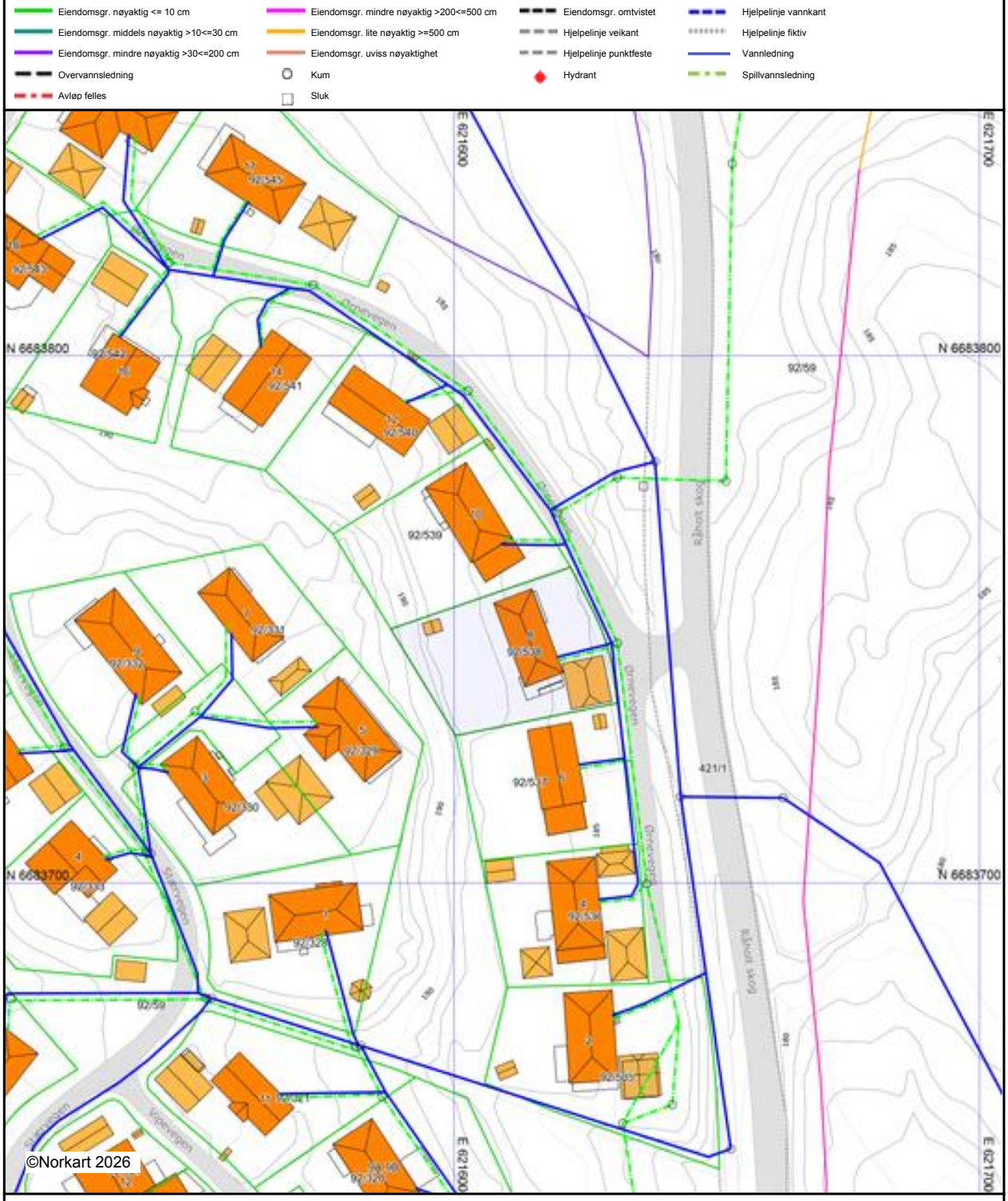
Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 92/538
Adresse: Ørnevegen 8
Dato: 22.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

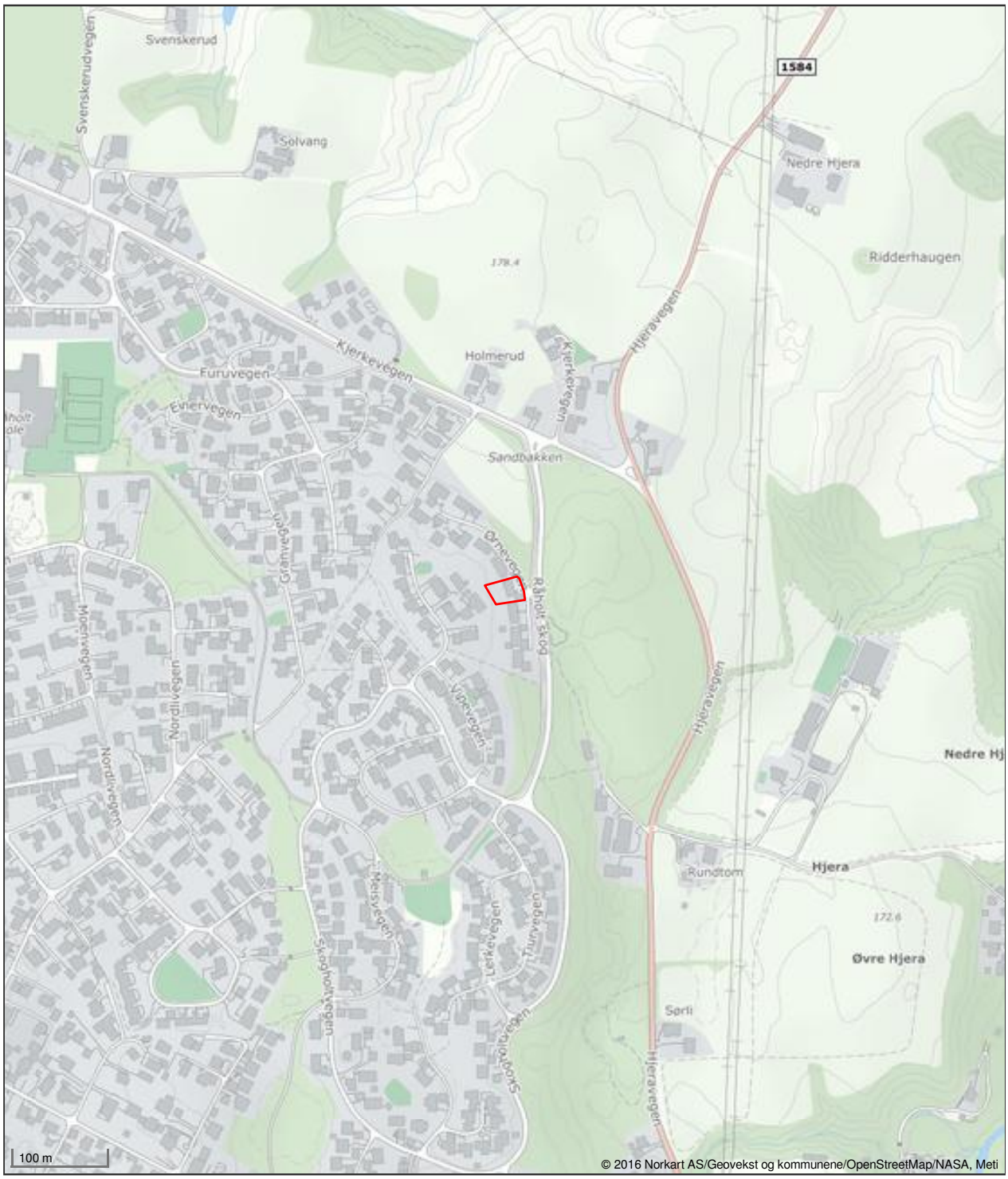
UTM-32



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: 22.03.2026

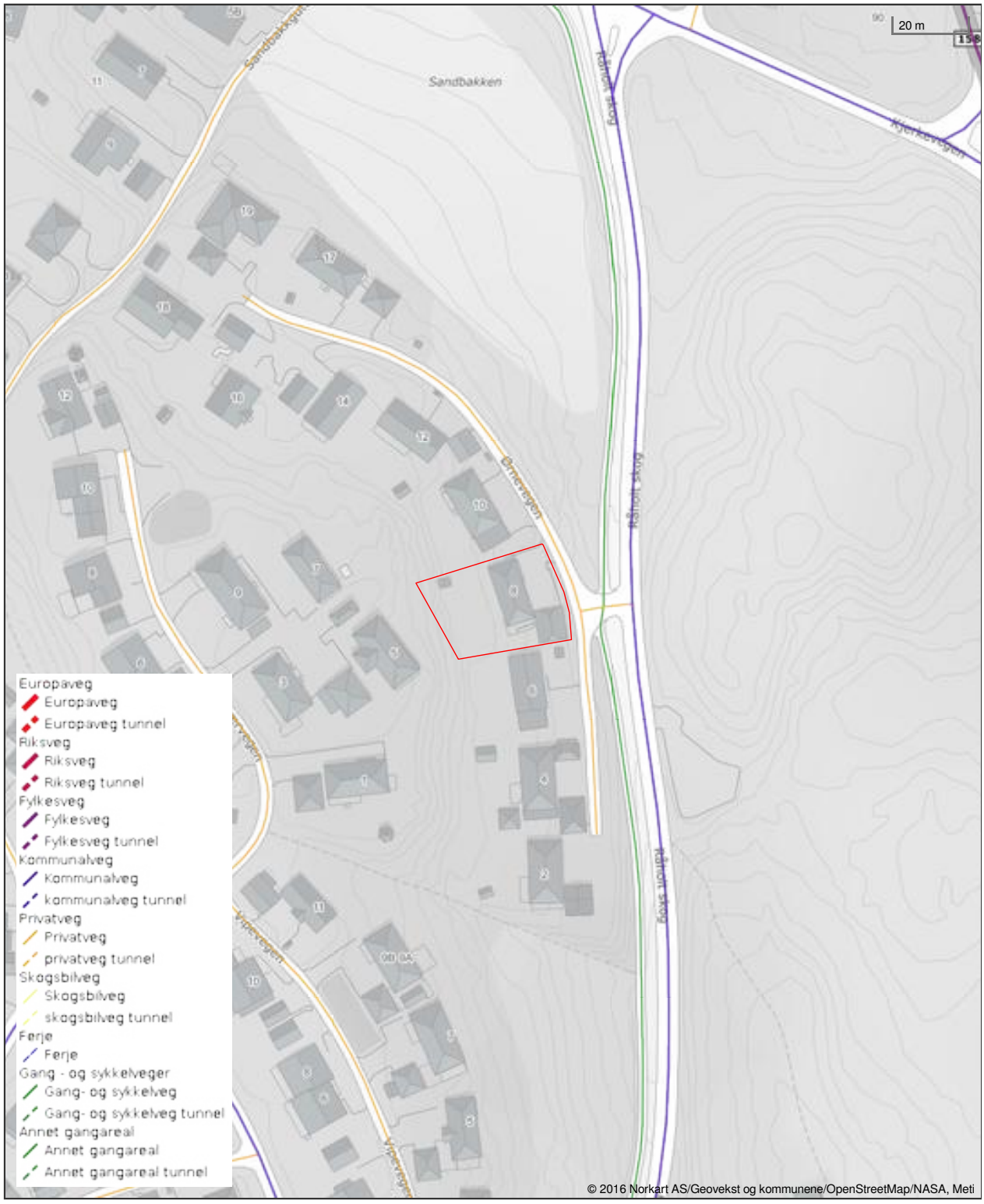
Oversiktskart for eiendom 3240 - 92/538//



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.

Utskriftsdato: 22.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 92/538//



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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Ørnevn.8			gnr.92 bnr.538	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	2/10-85	16/10-85	566/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Øyvind Gustavseon		Ørnevn.8,2070 Råholt		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Grunnmur og pipe:Tom Arild Johansen Råholt Skog,2070 Råholt Treoverbygget:Geir Solbrekken,M-EV,2073 Bøn				

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Hovedetg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. List over kant på belegg som går opp på terskel på bad.
2. Underligger som list mot karm på vindu ved balkong må tette bedre.
3. Pusse mur utv.over terreng.Pusse/liste inn vinduer og dør i underetg. Montere/støpe sålebenker for vinduer i underetg, Montere beslag under hovedinngangsdør.
4. Terrasse og rekkverk med minst 90 cm høgde.Terrassedør holdes forsvarlig stengt til arbeidet er ferdig. Montere permanente søyler på terrasse-vindu.
5. Pipe ført over tak.
6. Oppfylling/igjenfylling og planering rundt huset med fall 1:50 i avstand 2 m fra muren.

Arbeidet må være utført innen: 15/8-86

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

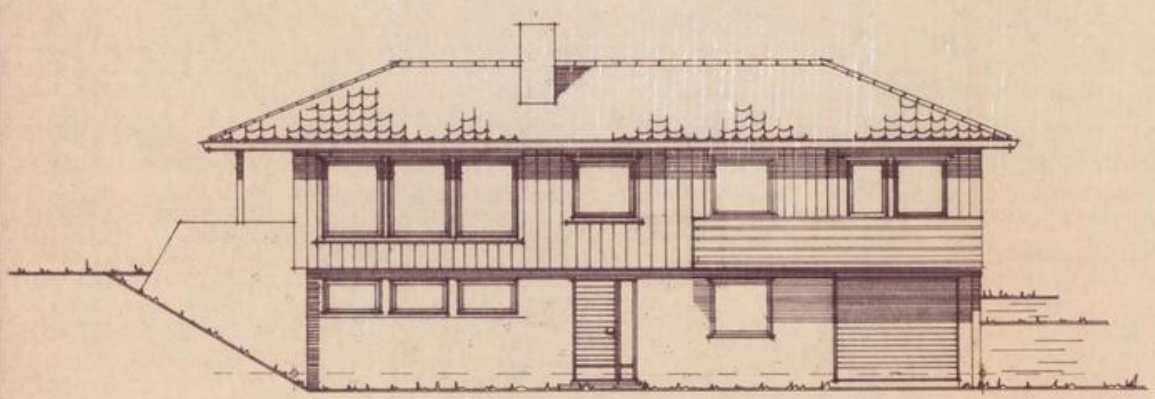
Sted og dato	Stempel
Eidsvoll 27.=5.86	Helge Sandahl Bygningskontrollør
	Underskrift

Sendes til

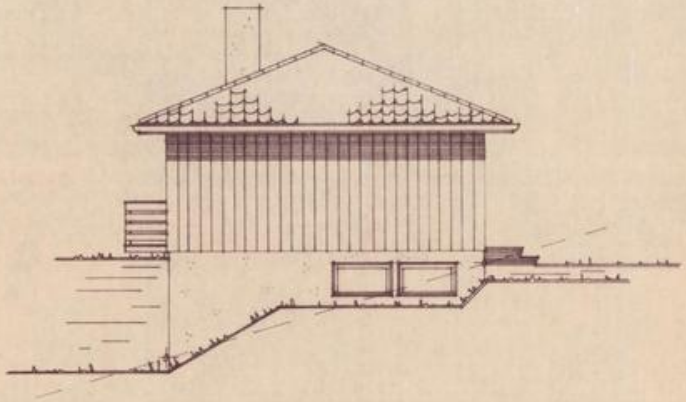
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

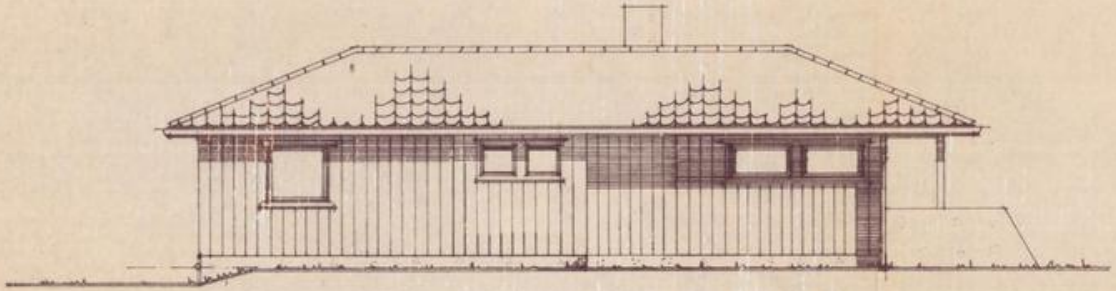


FASADE MOT – ØST



FASADE MOT – NORD

Godkjent
Eidsvoll bygningsråd



FASADE MOT – VEST

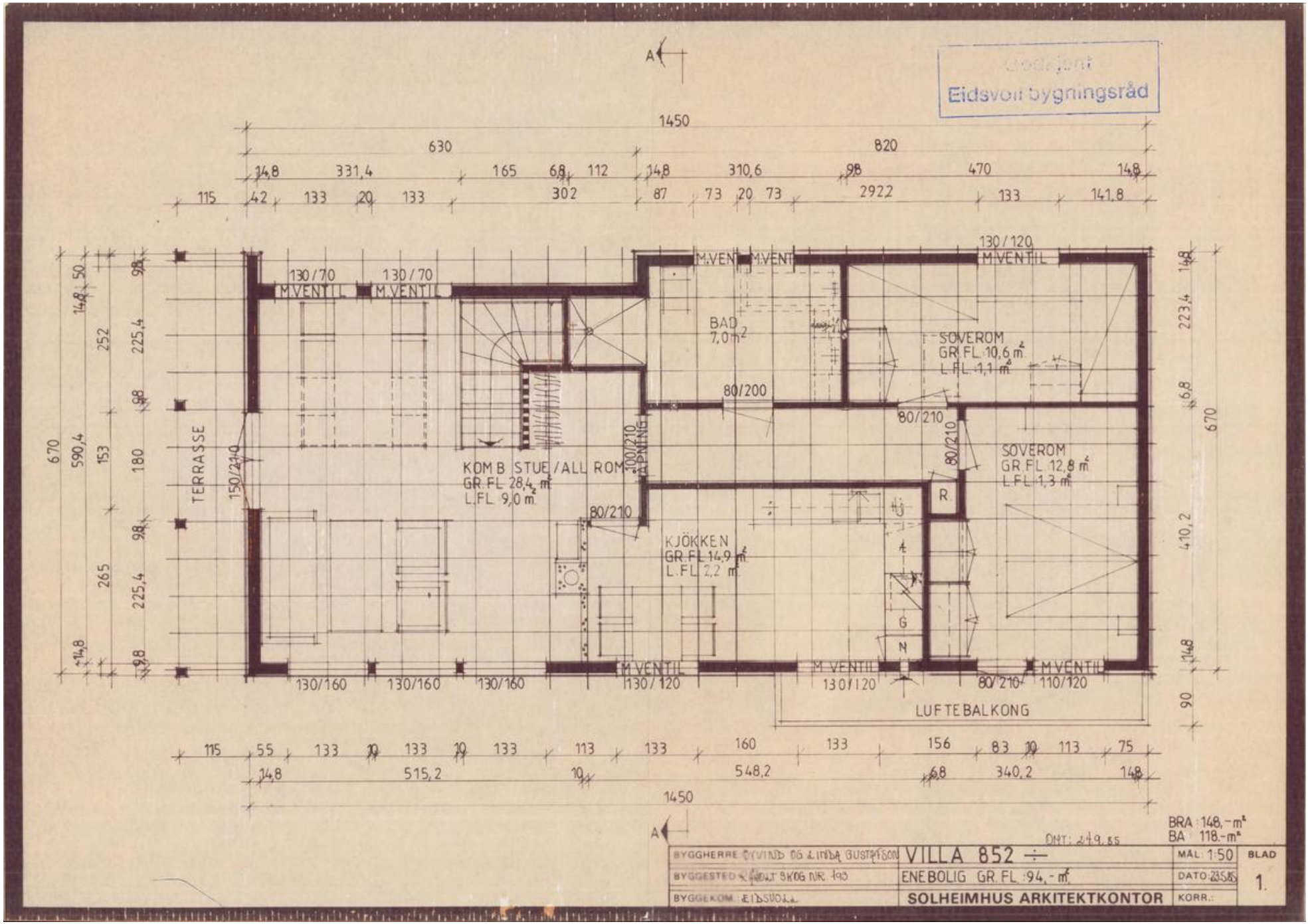


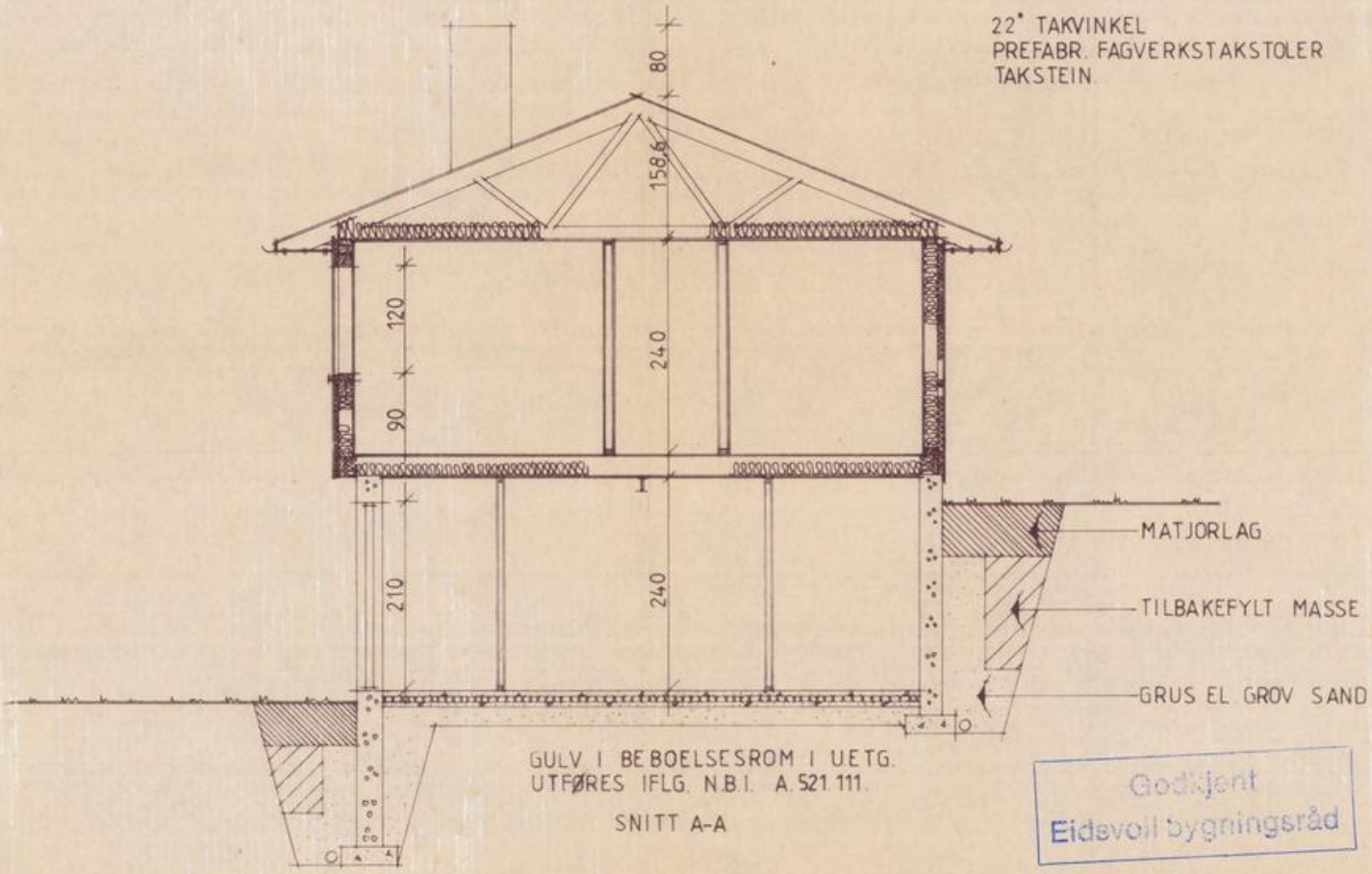
FASADE MOT – SYD

BRA: 148,- m²
BA: 118,- m²

PLANERT TERRENG
OPPRINNELIG TERRENG
ONT: 24.9.85

BYGGHERRE: ØYVIND OG LINDA GUSTAFSON	VILLA 852 ÷	MÅL: 1:50	BLAD 4.
BYGGESTED: RÅHOLT SKOG NR. 193	ENEBOLIG GR. FL.: 94,- m²	DATO: 23.8.85	
BYGGEKOM.: EIDSVOLL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	


Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
A
1450
630
820
14,8
331,4
165
68
112
14,8
310,6
98
470
148
115
42
133
20
133
302
87
73
20
73
2922
133
141,8
130/120
M.VENTIL
M.VENT
M.VENT
130/70
130/70
M.VENTIL
M.VENTIL
BAD
7,0 m²
SOVEROM
GR.FL. 10,6 m²
L.FL. 1,1 m²
80/200
80/210
80/210
SOVEROM
GR.FL. 12,8 m²
L.FL. 1,3 m²
TERRASSE
150/210
KOMB STUE/ALL ROM
GR.FL. 28,4 m²
L.FL. 9,0 m.
100/210
ÅPNING
80/210
KJØKKEN
GR.FL. 14,9 m²
L.FL. 2,2 m²
R
G
N
M.VENTIL
M.VENTIL
M.VENTIL
130/160
130/160
130/160
130/120
130/120
80/210
110/120
LUFTEBALKONG
670
590,4
153
180
98
265
98
225,4
98
14,8
252
225,4
98
148
50
98
223,4
6,8
670
410,2
148
90
115
55
133
10
133
10
133
113
133
160
133
156
83
10
113
75
14,8
515,2
10
548,2
6,8
340,2
148
1450
A
BRA 148,- m²
BA 118.- m²
DMT: 29.9.85
BYGGHERRE ØYVIND OG LINDA GUSTAFSON
BYGGESTED KNAUT SKOG NR. 193
BYGGEKOM. EIDSVOLL
VILLA 852 ÷
ENEBOLIG GR.FL. 94,- m²
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL: 1:50
DATO: 23.5.85
KORR.:
BLAD
1.



GULV I BEBOELSESROM I UETG.
UTFØRES IFLG. N.B.I. A.521.111.

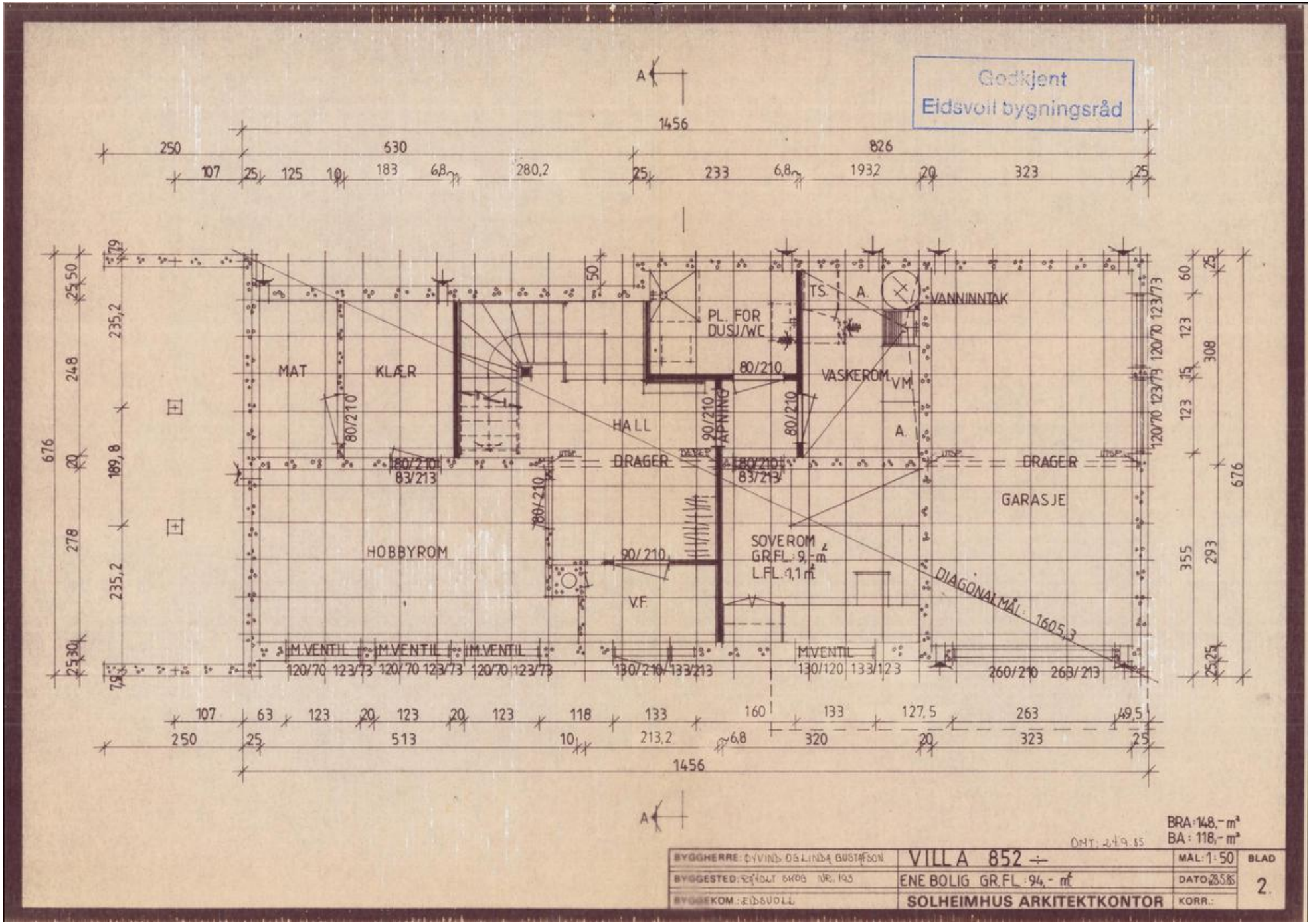
SNITT A-A

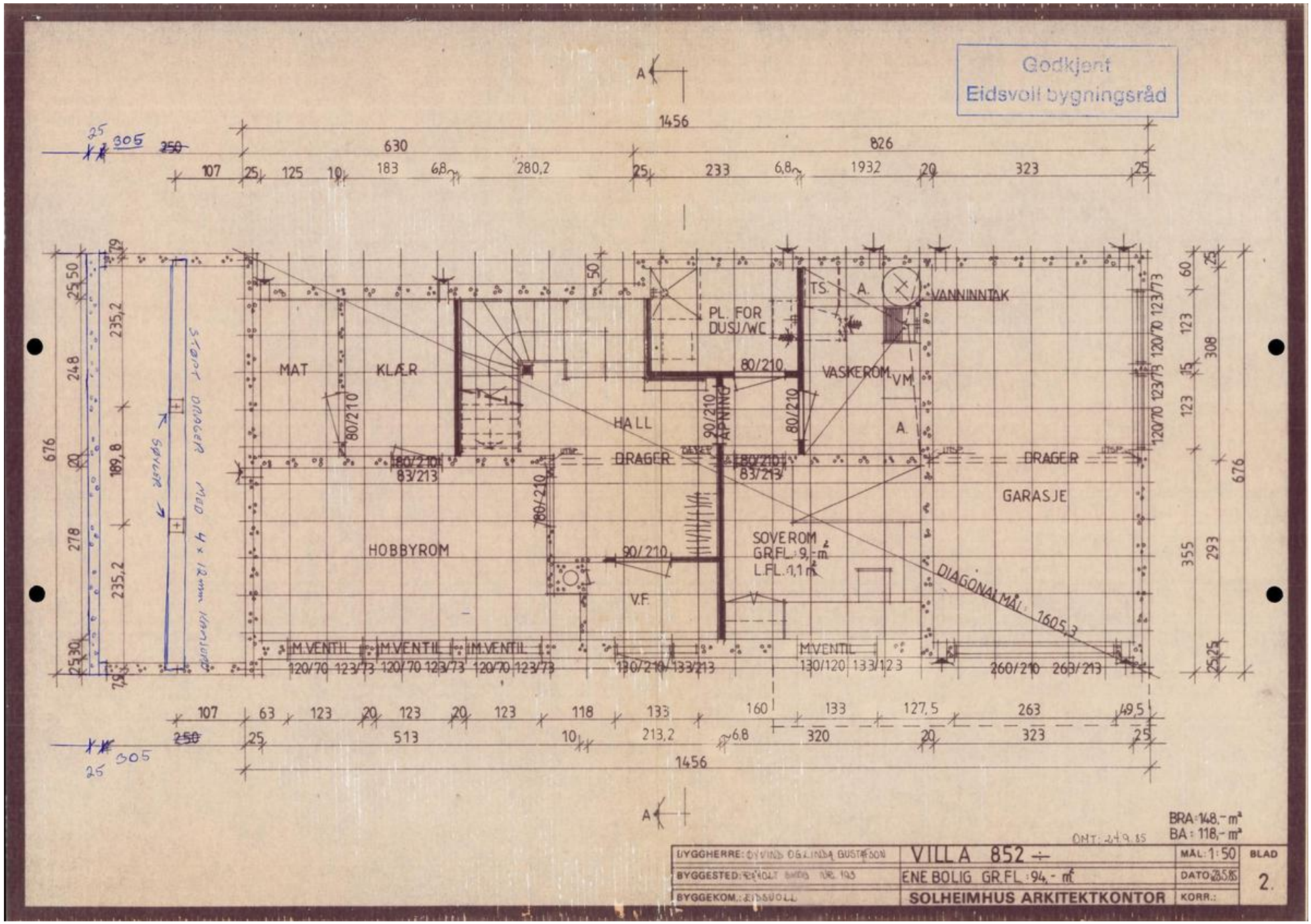
Godkjent
Eidsvoll bygningsråd

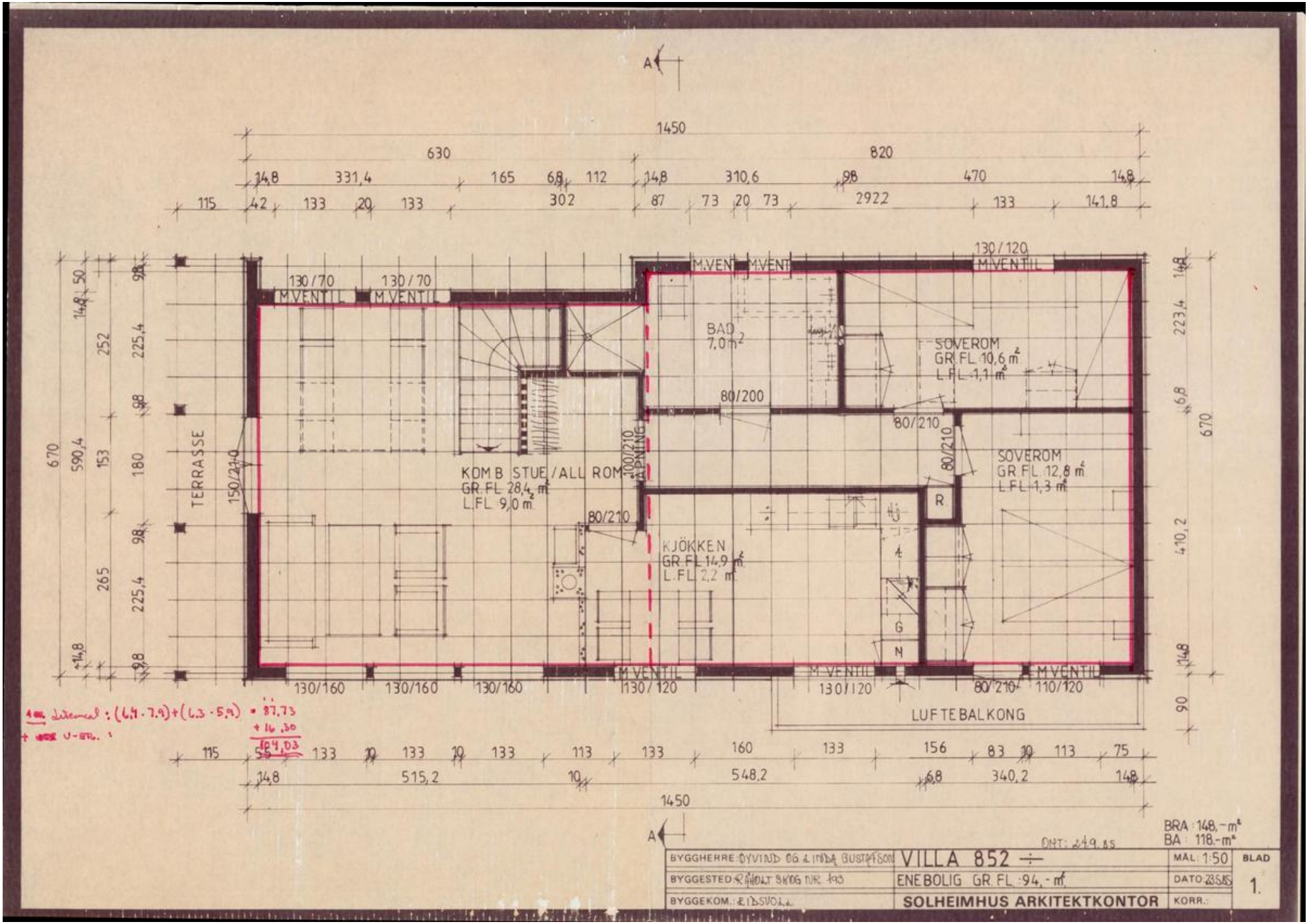
BRA: 148,- m²
BA: 118,- m²

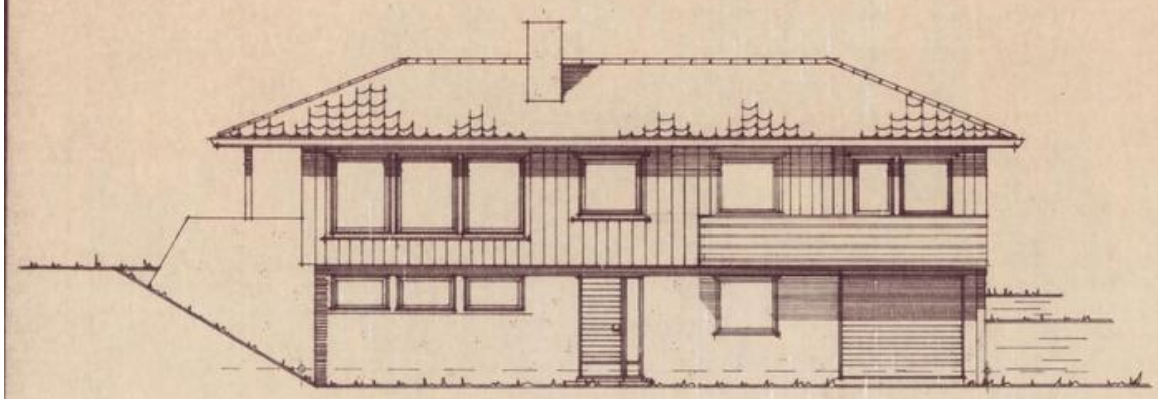
ONT: 24.9.85

BYGGHERRE: ØYVIND OG LINDA GUSTAFSON	VILLA 852 ÷	MÅL: 1:50	BLAD
BYGGESTED: REFHOLT SKOG NR. 195	ENEBOLIG GR.FL. 94,- m²	DATO: 20.5.85	3.
BYGGEKOM.: EIDSVOLL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	

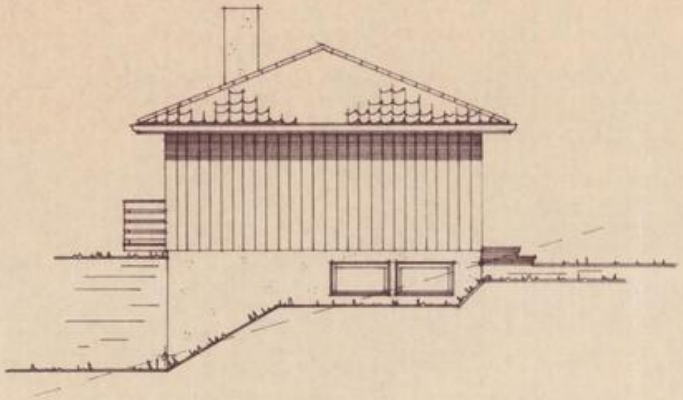

Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
A
1456
250
630
826
107
25
125
10
183
6,8
280,2
25
233
6,8
1932
20
323
25
MAT
KLÆR
HALL
PL. FOR DUSJ/WC
TS.
A.
VANNINNTAK
VASKEROM
VM
A.
DRAGER
DRAGER
GARASJE
HOBBYROM
SOVEROM
GR.FL.: 9,- m²
L.FL.: 1,1 m²
V.F.
V
80/210
90/210
APNING
80/210
83/213
80/210
83/213
80/210
90/210
DIAGONALMÅL: 1605,3
M.VENTIL
120/70 123/73
M.VENTIL
120/70 123/73
M.VENTIL
120/70 123/73
130/210 133/213
M.VENTIL
130/120 133/123
260/210 263/213
676
248
189,8
278
235,2
235,2
25,50
25,30
60
123
308
15
123
293
355
676
25,25
107
63
123
20
123
20
123
118
133
160
133
127,5
263
49,5
250
25
513
10
213,2
6,8
320
20
323
25
1456
A
BRA: 148,- m²
BA: 118,- m²
DNT: 249,85
BYGGHERRE: ØYVIND OG LINDA GUSTAFSON
BYGGESTED: RØDALT 6K08 NR. 193
BYGGEKOM.: EIDSVOLL
VILLA 852 ÷
ENE BOLIG GR.FL.: 94,- m²
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL: 1:50
DATO: 28.5.85
KORR.:
BLAD
2.


Godkjent
Eidsvoll bygningsråd
A
1456
630
826
MAT
KLÆR
HALL
PL. FOR DUSJ/WC
VASKEROM
VM
VANNINNTAK
TS.
A.
DRAGER
GARASJE
HOBBYROM
SOVEROM
GR.FL.: 9,- m²
L.FL.: 1,1 m²
V.F.
SKRÅ DRAGER MED 4 x 12 mm KANTLIST
SPÆRER
DIAGONALMÅL: 1605,3
M.VENTIL
120/70 123/73
130/210 133/213
130/120 133/123
260/210 263/213
80/210
90/210
APNING
83/213
BRA: 148,- m²
BA: 118,- m²
ONT.: 24.9.85
BYGGHERRE: ØYVIND OG LINDA GUSTAVSON
BYGGESTED: [illegible]
BYGGEKOM.: EIDSVOLL
VILLA 852 ÷
ENE BOLIG GR.FL.: 94,- m²
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL: 1:50
DATO: 28.5.85
KORR.:
BLAD
2.

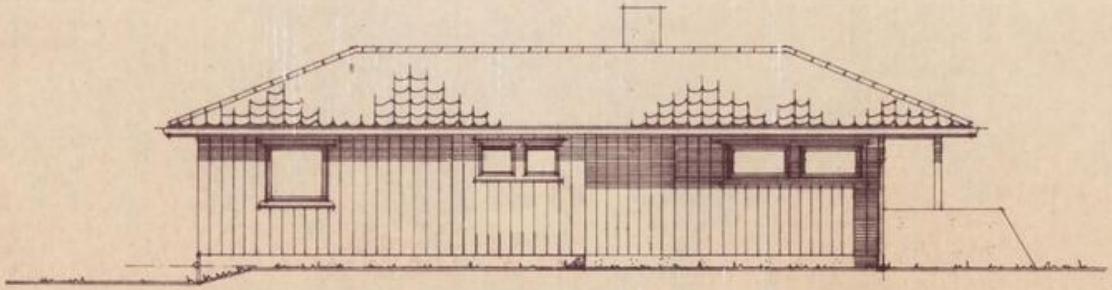

A
1450
630
820
14,8
331,4
165
68
112
14,8
310,6
98
470
14,8
115
42
133
20
133
302
87
73
20
73
292,2
133
141,8
130/120
M.VENTIL
130/70
M.VENTIL
130/70
M.VENTIL
BAD
7,0 m²
SOVEROM
GR.FL 10,6 m²
L.FL 1,1 m²
80/200
80/210
80/210
SOVEROM
GR.FL 12,8 m²
L.FL 1,3 m²
TERRASSE
150/210
KOMB STUE/ALL ROM
GR.FL 28,4 m²
L.FL 9,0 m²
100/210
SKYVEDØR
80/210
KJØKKEN
GR.FL 14,9 m²
L.FL 2,2 m²
R
G
N
M.VENTIL
M.VENTIL
M.VENTIL
130/160
130/160
130/160
130/120
130/120
80/210
110/120
LUFTEBALKONG
670
590,4
14,8
50
252
225,4
98
153
180
98
265
98
225,4
98
14,8
223,4
14,8
6,8
670
410,2
14,8
90
115
42
133
20
133
10
133
10
133
113
133
160
133
156
83
10
113
75
14,8
515,2
10
548,2
6,8
340,2
14,8
1450
A
BRA: 148,- m²
BA: 118,- m²
ANT: 249,85
BYGGHERRE: ØYVIND OG ELINDA GUSTAFSSON
VILLA 852 ÷
MÅL: 1:50
BLAD
1.
BYGGESTED: RØDT SKOG NR. 193
ENEBOLIG GR.FL.: 94,- m²
DATO: 23.5.85
BYGGEKOM.: ELDSVOLL
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
KORR.:



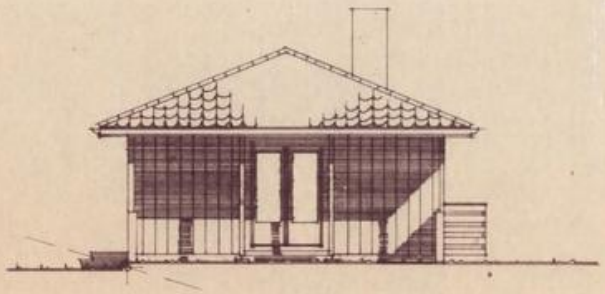
FASADE MOT – ØST



FASADE MOT – NORD



FASADE MOT – VEST

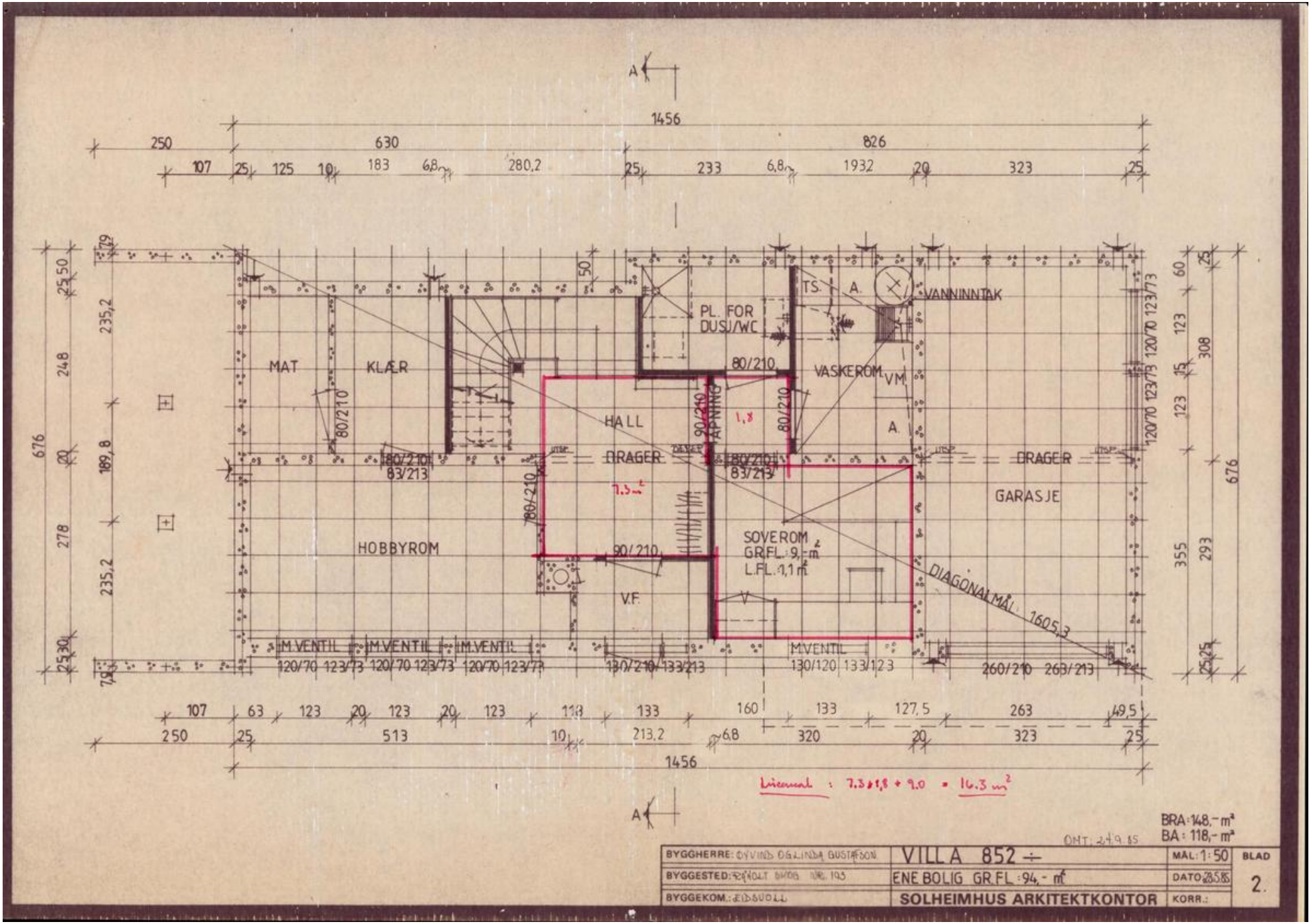


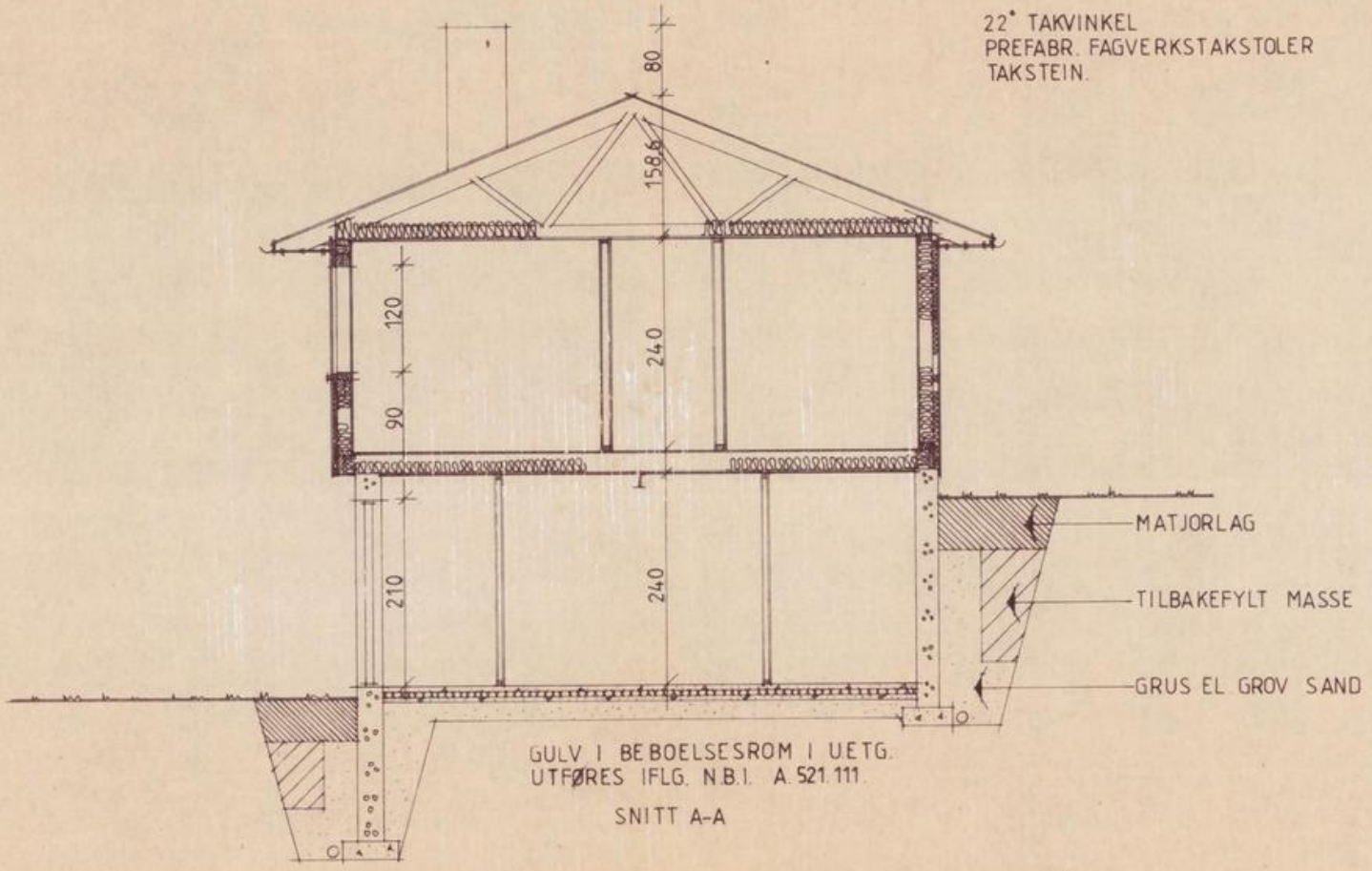
FASADE MOT – SYD

BRA: 148,- m²
BA: 118,- m²

PLANERT TERRENG
OPPRINNELIG TERRENG
ONT.: 24.9.85

BYGGHERRE: ØYVIND OG LINDA GUSTAFSSON	VILLA 852 ÷	MÅL: 1:50	BLAD 4.
BYGGESTED: EIVOLT SKOG NR. 193	ENEBOLIG GR. FL.: 94,- m²	DATO: 23.8.85	
BYGGEKOM.: EIDSVOLL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	

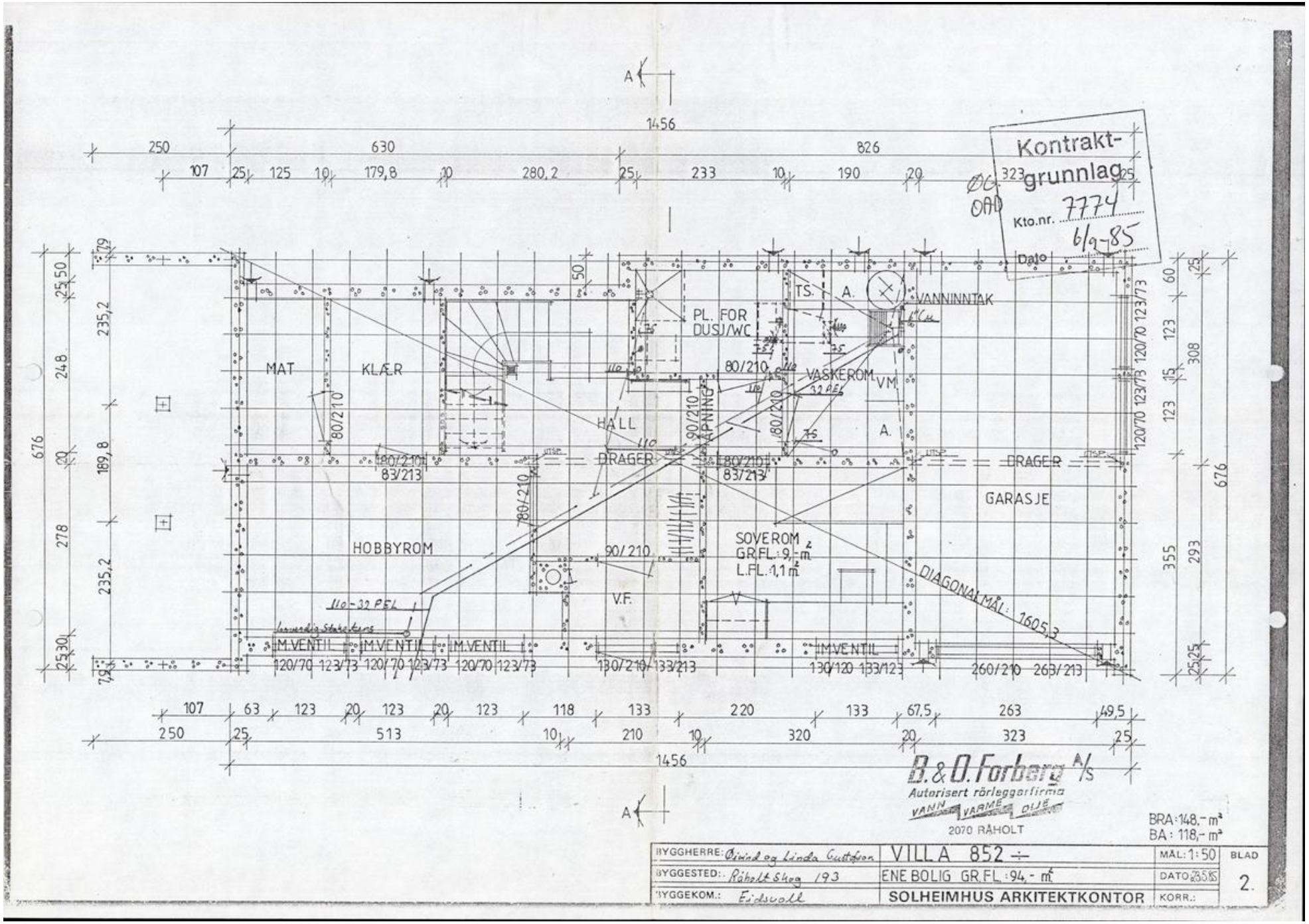

A
1456
250
630
826
107 25 125 10 183 6,8 280,2 25 233 6,8 1932 20 323 25
MAT
KLÆR
80/210
HALL
PL. FOR DUSJ/WC
80/210
VASKEROM
VM
A
TS.
A
VANNINNTAK
90/210 ÅPNING
1,8
80/210
80/210
83/213
DRAGER
7,3 m²
80/210
80/210
83/213
DRAGER
GARASJE
HOBBYROM
90/210
SOVEROM
GR.FL.: 9,- m²
L.FL.: 1,1 m²
V.F.
DIAGONALMÅL 1605,3
M.VENTIL 120/70 123/73
M.VENTIL 120/70 123/73
M.VENTIL 120/70 123/73
130/210 133/213
M.VENTIL 130/120 133/123
260/210 263/213
676
248
235,2
189,8
278
235,2
355
293
676
308
123
123
123
120/70 123/73
120/70 123/73
107 63 123 20 123 20 123 118 133 160 133 127,5 263 49,5
250 25 513 10 213,2 6,8 320 20 323 25
1456
Lisenat : 7,3 x 1,8 + 9,0 = 16,3 m²
A
BRA: 148,- m²
BA: 118,- m²
ONT. 24.9.85
BYGGHERRE: ØYVIND OG LINDA GUSTAFSON
VILLA 852 ÷
MÅL: 1:50
BLAD
2.
BYGGESTED: RØHOLT SVEIEN NR. 195
ENE BOLIG GR.FL.: 94,- m²
DATO: 28.5.85
BYGGEKOM.: EIDSVOLL
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
KORR.:

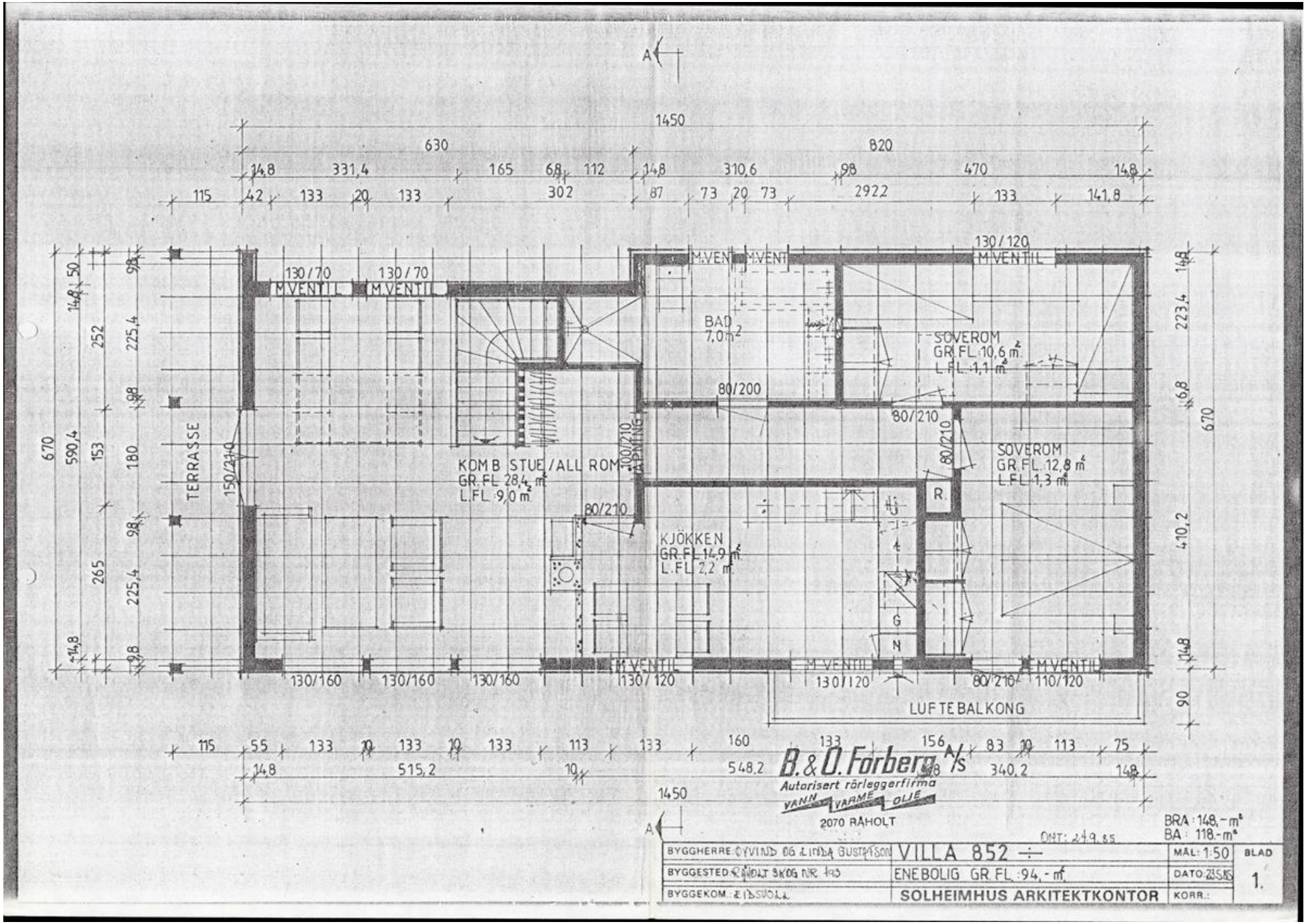


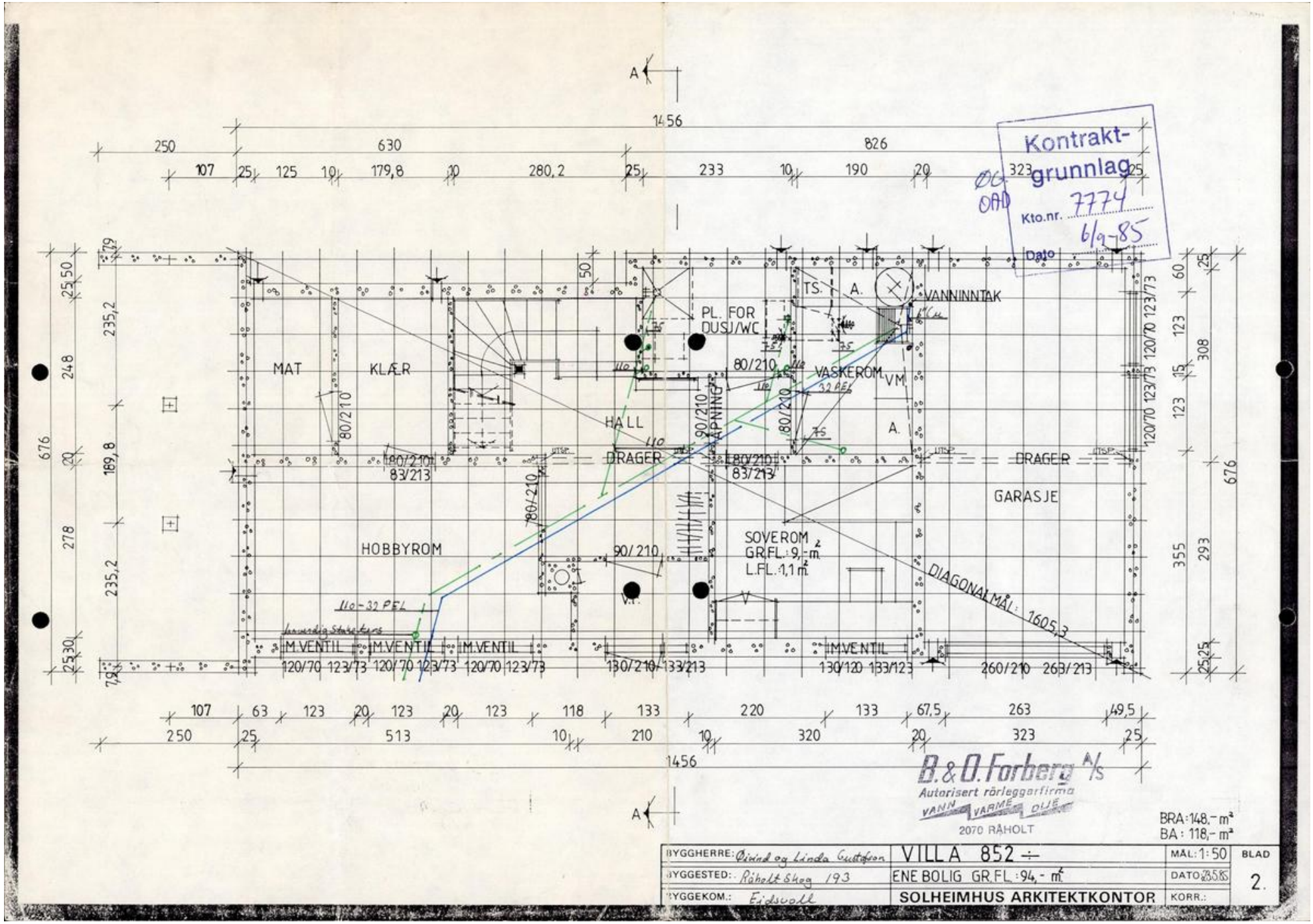
BRA: 148,- m²
BA: 118,- m²

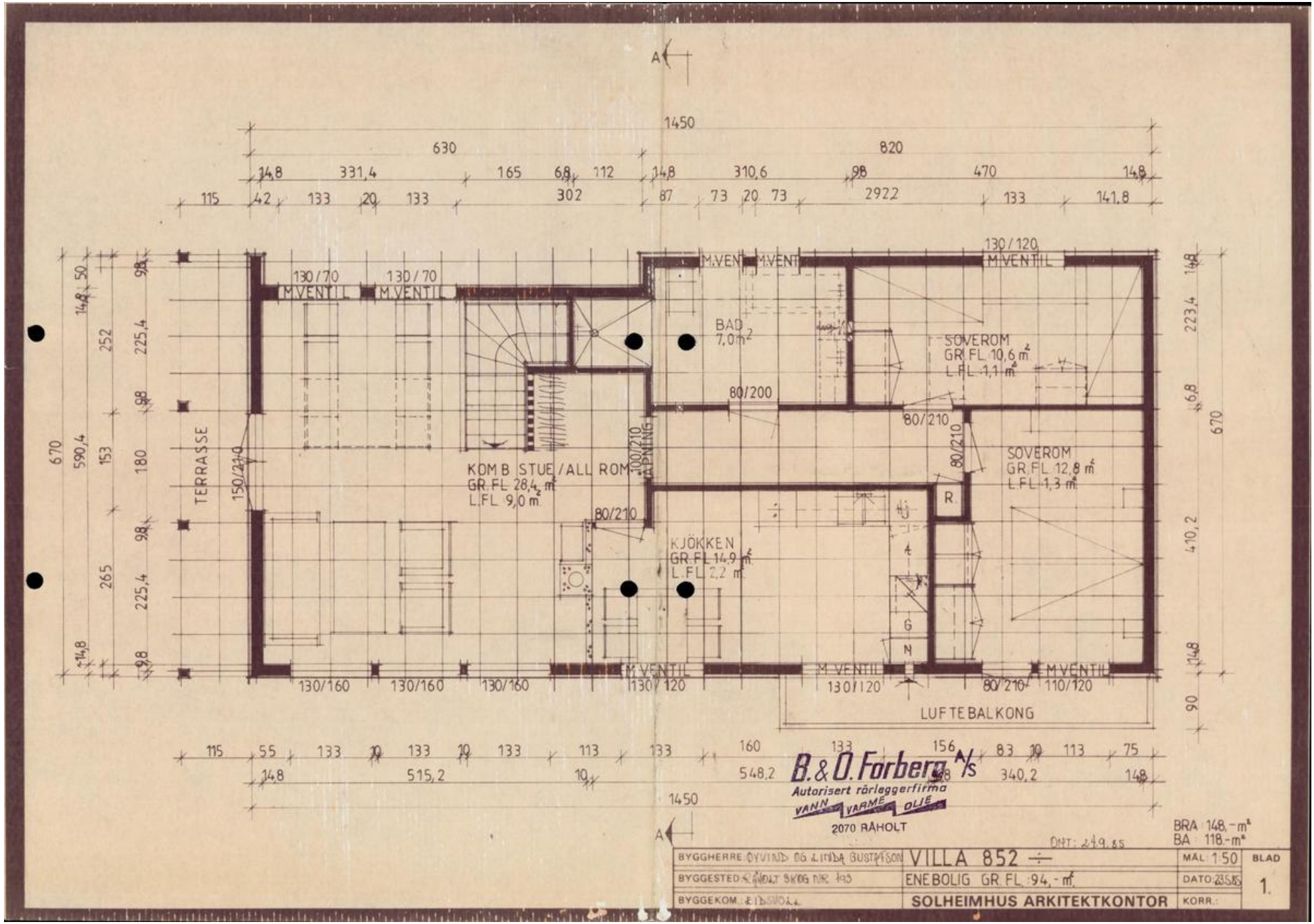
ONT: 24.9.85

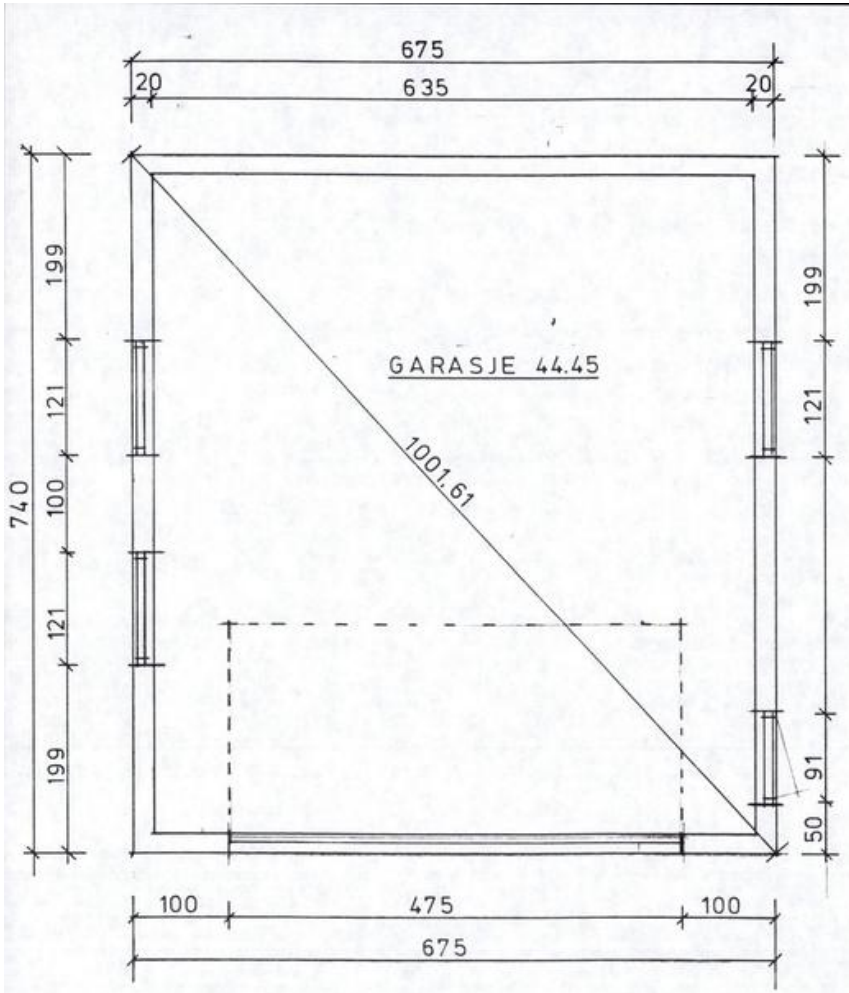
BYGGHERRE: ØYVIND OG LINDA GUSTAFSON	VILLA 852 ÷	MÅL: 1:50	BLAD
BYGGESTED: REGHOLT SKOG NR. 193	ENEBOLIG GR.FL. 94,- m²	DATO: 23.5.85	3.
BYGGEKOM.: KIBSVOLL	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	KORR.:	


Kontrakt-grunnlag
Kto.nr. 7774
Dato 6/9-85
1456
250
630
826
107
25
125
10
179,8
10
280,2
25
233
10
190
20
323
25
MAT
KLÆR
HALL
PL. FOR DUSJ/WC
TS.
A.
VANNINNTAK
VASKEROM
VM
80/210
90/210 ÅPNING
DRAGER
83/213
GARASJE
HOBBYROM
SOVEROM
GR.FL.: 9,- m²
L.FL.: 1,1 m²
90/210
V.F.
110-32 PEL
DIAGONALMÅL: 1605,3
M.VENTIL
120/70 123/73
130/210 133/213
130/120 133/123
260/210 263/213
676
248
235,2
189,8
278
235,2
355
293
308
513
210
320
B. & O. Forberg A/S
Autorisert rørleggerfirma
VANN VARME OLJE
2070 RÅHOLT
BRA: 148,- m²
BA: 118,- m²
BYGGHERRE: Øivind og Linda Gustafson
VILLA 852 ÷
MÅL: 1:50
BLAD 2.
BYGGESTED: Råholt Skog 193
ENE BOLIG GR.FL.: 94,- m²
DATO 23.5.85
BYGGEKOM.: Eidsvoll
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
KORR.:

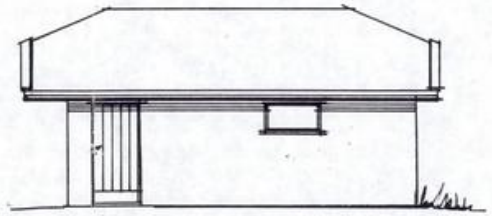

1450
630
820
148
331,4
165
68
112
310,6
98
470
115
42
133
20
302
87
73
2922
141,8
130/120
M.VENTIL
130/70
BAD
7,0 m²
SOVEROM
GR.FL. 10,6 m²
L.FL. 1,1 m²
80/200
80/210
SOVEROM
GR.FL. 12,8 m²
L.FL. 1,3 m²
TERRASSE
150/210
KOMB STUE/ALL ROM
GR.FL. 28,4 m²
L.FL. 9,0 m²
KJØKKEN
GR.FL. 14,9 m²
L.FL. 2,2 m²
R.
G
N
130/160
110/120
LUFTEBALKONG
670
590,4
252
225,4
153
180
265
223,4
410,2
90
515,2
548,2
340,2
160
156
83
75
B. & O. Forberg A/S
Autorisert rørleggerfirma
VANN VARME OLJE
2070 RÅHOLT
BRA: 148,- m²
BA: 118,- m²
BYGGHERRE: ØYVIND OG LINDA GUSTAFSON
VILLA 852
BYGGESTED: RÅHOLT SKOG NR. 193
ENEBOLIG GR.FL.: 94,- m²
BYGGEKOM.: ELBSVOLL
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL: 1:50
DATO: 23.5.85
KORR.:
BLAD
1.


A
1456
250
630
826
107
25
125
10
179,8
10
280,2
25
233
10
190
20
323
25
Kontrakt-grunnlag
Kto.nr. 7774
Dato 6/9-85
ØG
OAD
MAT
KLÆR
HALL
PL. FOR DUSJ/WC
TS.
A.
VANNINNTAK
VASKEROM
VM
A.
ÅPNING
DRAGER
DRAGER
GARASJE
HOBBYROM
SOVEROM
GR.FL.: 9,- m²
L.FL.: 1,1 m²
DIAGONALMÅL: 1605,3
80/210
90/210
83/213
110-32 PEL
M.VENTIL
120/70 123/73
130/210-133/213
130/120 133/123
260/210 263/213
676
248
278
235,2
189,8
235,2
25,50
25,30
107
63
123
20
123
20
123
118
133
220
133
67,5
263
49,5
250
25
513
10
210
10
320
20
323
25
1456
B. & O. Forberg A/S
Autorisert rørleggerfirma
VANN VARME OLJE
2070 RÅHOLT
BRA: 148,- m²
BA: 118,- m²
BYGGHERRE: Øivind og Linda Gustafson
VILLA 852 ÷
MÅL: 1:50
BLAD
BYGGESTED: Råholt Skog 193
ENE BOLIG GR.FL.: 94,- m²
DATO 23.5.85
2.
BYGGEKOM.: Eidsvoll
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
KORR.:

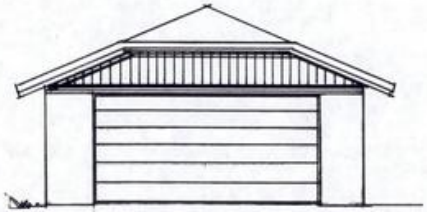

A
1450
630
820
148
331,4
165
68
112
148
310,6
98
470
148
115
42
133
20
133
302
87
73
20
73
2922
133
141,8
130/120
M.VENTIL
130/70
130/70
M.VENTIL
M.VENTIL
BAD
7,0 m²
SOVEROM
GR.FL 10,6 m²
L.FL 1,1 m²
80/200
80/210
80/210
SOVEROM
GR.FL 12,8 m²
L.FL 1,3 m²
TERRASSE
150/210
KOMB STUE/ALL ROM
GR.FL 28,4 m²
L.FL 9,0 m
100/210
ÅPNING
80/210
KJØKKEN
GR.FL 14,9 m²
L.FL 2,2 m²
R
G
N
M.VENTIL
M.VENTIL
M.VENTIL
130/160
130/160
130/160
130/120
130/120
80/210
110/120
LUFTEBALKONG
670
590,4
153
180
98
225,4
98
265
98
225,4
98
252
148
50
148
223,4
6,8
670
410,2
148
90
115
55
133
10
133
10
133
113
133
160
133
156
83
10
113
75
148
515,2
10
548,2
148
340,2
148
1450
A
B.&O. Forberg A/S
Autorisert rørleggerfirma
VANN VARME OLJE
2070 RÅHOLT
OMT: 249,65
BRA 148,- m²
BA 118,- m²
BYGGHERRE ØYVIND OG LINDA GUSTAVSON
VILLA 852 ÷
MÅL 1:50
BLAD
1.
BYGGESTED ÅNDALT SKOG NR. 193
ENEBOLIG GR.FL 94,- m²
DATO 23.5.85
BYGGEKOM. KOMMUNE
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
KORR.:



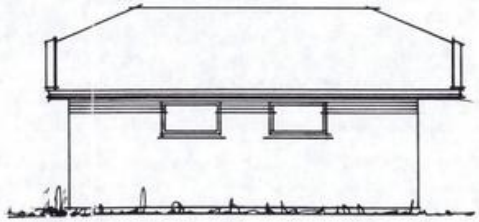
PLAN



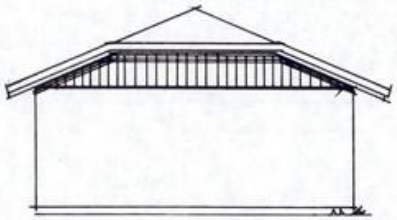
vest



nord



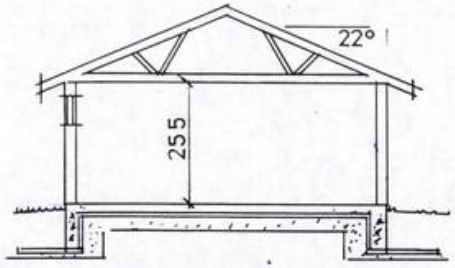
øst



syd

FASADER

GODKJENT
04. 10. 94
Eidsvoll bygningsr



SNITT

GARASJE: ØRNEVN 8 G.NR/BNR 92/538		
PLAN. SNITT. FASADER	1:50 1:100	12.9.94 4d
ØYVIND GUSTAFSON . 2070 RÅHOLT		

DAGBOKFØRT
10.12.85 12183
SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL
A 232

K J Ø P E K O N T R A K T

MATHIESEN-EIDSVOLD VÆRK v/Haaken S. Mathiesen (f.nr. 031026 [redacted]

og

Linda Gustafson (f.nr. 171062-[redacted]

Øyvind Gustafson (f.nr. 020161-[redacted]

har inngått slik avtale:

---

1. Mathiesen-Eidsvold Værk selger til:

Linda og Øyvind Gustafson

538

tomt nr.193 av eiendommen Råholt Skog, gnr. 92 bnr. 59 i Eidsvoll.

Tomtens nummer refererer seg til godkjent bebyggelsesplan datert 26.04.85 for felt V.

Tomten vil ved oppmålings- og skylddelingsforretning få eget bruksnummer.

2. Forutsetning

Kjøp av Solheimhus av Eidsvold Værk Forum for oppføring på tomten er en forutsetning for gjennomføring av nærværende kjøpekontrakt. Alternative hustyper på den enkelte tomt er bestemt gjennom bebyggelsesplanen. Se også pkt. 4 C.

3. Beregning av kjøpesum

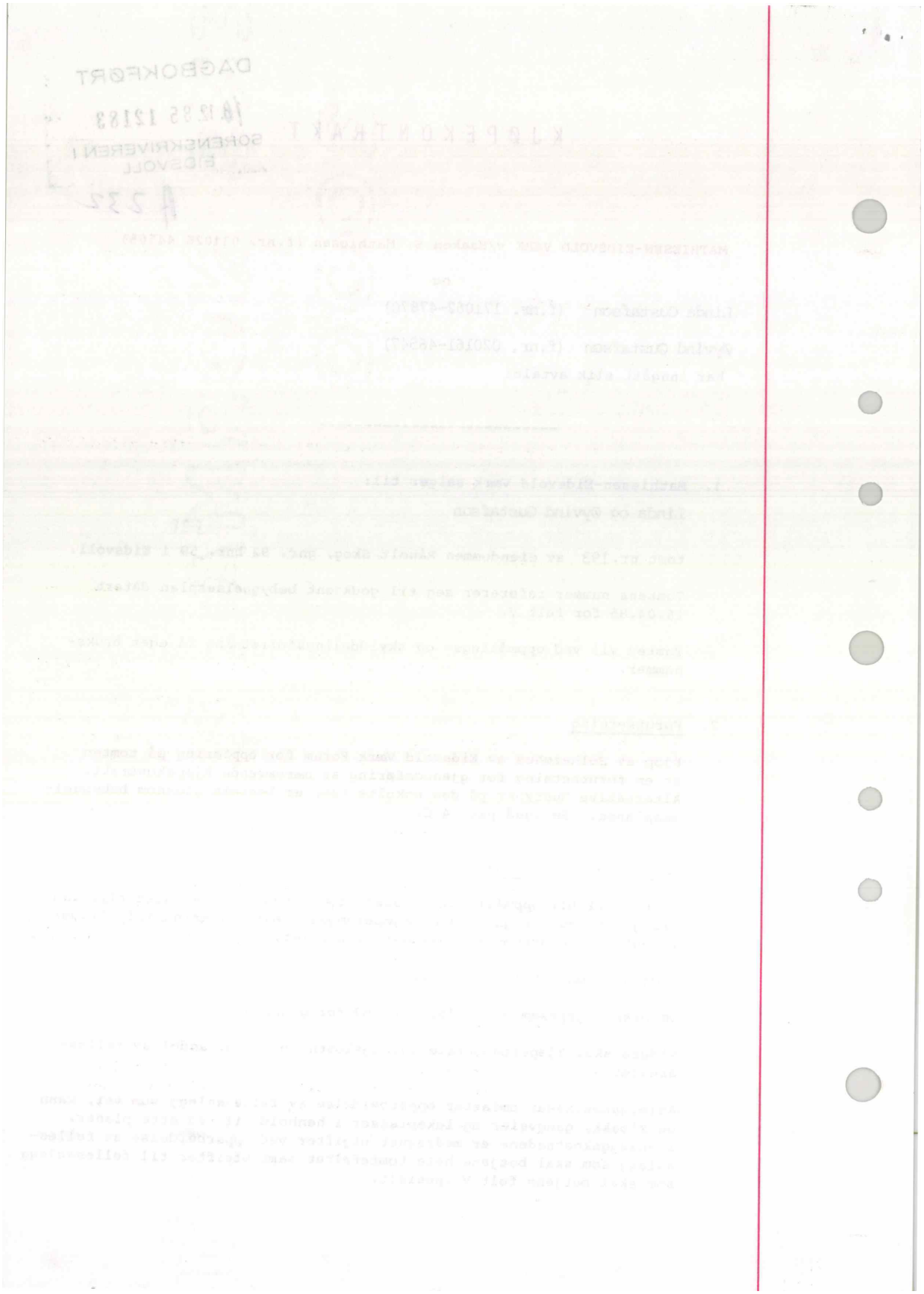
Tomten vil bli oppmålt til regulert tomtegrense, og arealet blir lagt til grunn ved utregningen av kjøpesummen. Evt. skjæringer/fyllinger innenfor tomtegrense er inkludert i arealet.

Tomten er målt til 856 m2.

Omforent kjøpesum er kr 15,- pr. m2 for grunnen.

Videre skal kjøperen betale anleggskostnader, samt andel av fellesarealet.

Anleggskostnader omfatter opparbeidelse av fellesanlegg som vei, vann og kloakk, gangveier og lekeplasser i henhold til vedtatte planer. I anleggskostnadene er medregnet utgifter ved opparbeidelse av fellesanlegg som skal betjene hele tomtefeltet samt utgifter til fellesanlegg som skal betjene felt V spesielt.



Tomteprisen er beregnet slik:

Tomtens nettoareal 856 m2 à kr 15,-	kr	12.840,-
Andel anleggskostnader (inkl. planlegging og adm.utg.)	"	74.983,-
Andel fellesareal	"	4.125,-
Sum	kr	91.948,-

Skulle det som følge av krav fra offentlige myndigheter eller av andre grunner bli nødvendig med tiltak som medfører utgifter som ikke er dekket i kjøpesummen, kommer andel av disse utgifter i tillegg til den endelige fastsatte tomteprisen.

4. Betaling av kjøpesum

A. Som forskudd på kjøpesummen betales ved denne kontrakts underskrift kr 40.000,-. Av dette er kr 1.800,- kontraktsgebyr som ikke - i noe tilfelle - vil bli tilbakebetalt.

B. Restbeløpet kr 51.948,- betales når tinglyst oppmålings- og skyldelingsforretning foreligger, slik at skjøtet kan utstedes.

Av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen betaler kjøperen 12 % rente p.a. fra kontrakts dato til betaling skjer.

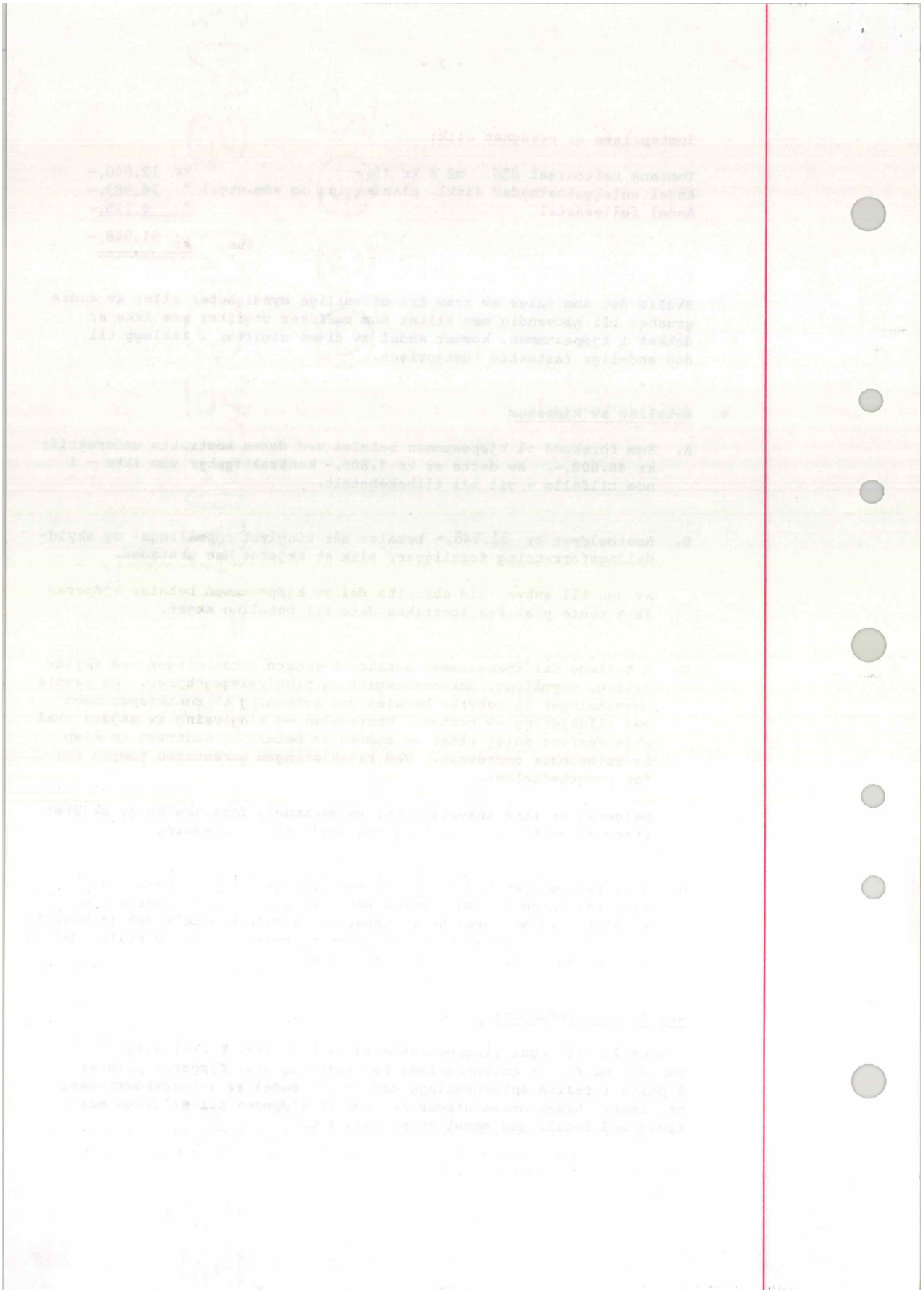
C. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen omkostninger ved skyldeling, oppmåling, dokumentavgift og tinglysingsgebyrer. De nevnte omkostninger og gebyrer betales ved avregning av restkjøpesummen ved tilskjøting av tomten. Utstedelse og tinglysing av skjøte skal skje snarest mulig etter at tomten er betalt og kontrakt om kjøp av Solheimhus opprettet. Ved tilskjøtingen garanteres tomten fri for pengeheftelser.

Selgeren er ikke ansvarlig for en eventuell forsinkelse av skjøtet etter at dette er utstedt og oversendt til tinglysning.

D. Hvis restbeløpet med renter og omkostninger ikke er betalt av kjøperen innen 1 - en - måned etter at han er blitt avkrevet og varslet, kan selgeren heve kjøpet ved å tilbakebetale det innbetalte beløp med fradrag av kontraktsgebyr og renter på den ubetalte del av kjøpesummen, regnet fra kontraktsdato.

5. Avgifter og refusjoner

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 10 pkt. K skal alle områder ha felles antenneanlegg for radio og TV. Kjøperne plikter å delta i felles antenneanlegg med en lik andel av anleggskostnadene pr. tomt. Disse omkostninger refunderer kjøperen til selgeren samtidig med betalingen nevnt under pkt. 4 C.



Fremtidig drift og vedlikehold av felles antenneanlegg er selgeren uvedkommende, og må ordnes av tomtekjøperne i fellesskap.

I tillegg må kjøperen selv innbetale tilknytningsgebyr for elektrisk strøm til Eidsvoll Elverk samtidig medd at strømabonnement bestilles.

Videre må kjøper innbetale tilknytningsavgift for vann og kloakk til Eidsvoll kommune samt årsavgiften for vann og kloakk i samsvar med gjeldende lover og vedtekter.

6. Disponering av tomten

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer først i kraft når skjøtet er tinglyst og de tekniske anlegg på feltet er utført og godkjent.

7. Felles tekniske anlegg

Vei, vann og kloakkanlegg, gangveier og lekeplasser samt jordkabel og/eller luftspenn for antenne, telefon- og elanlegg opparbeides etter vedtatte planer og omfatter bare fellesanlegg.

Selger har rett til, uten vederlag, å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkanlegg samt jordkabel inne på den enkelte tomt. Ved eventuell skade blir skaden å erstatte av den som har voldt skaden.

8. Private tekniske anlegg

Adkomst og ledninger inn til den enkelte tomt opparbeides og bekostes av den enkelte tomtekjøper, som etter utført arbeid plikter å sette området og vei/ledningsanlegg i samme stand som før.

Den enkelte tomteeier er berettiget til å anlegge og vedlikeholde nødvendige stikkledninger for vann, kloakk og overvann samt jordkabel og/eller luftspenn for antenne, telefon- og elanlegg over tilstøtende tomter frem til fellesanlegg. Ved skade på annen manns eiendom, blir skaden å erstatte av den som har voldt skaden.

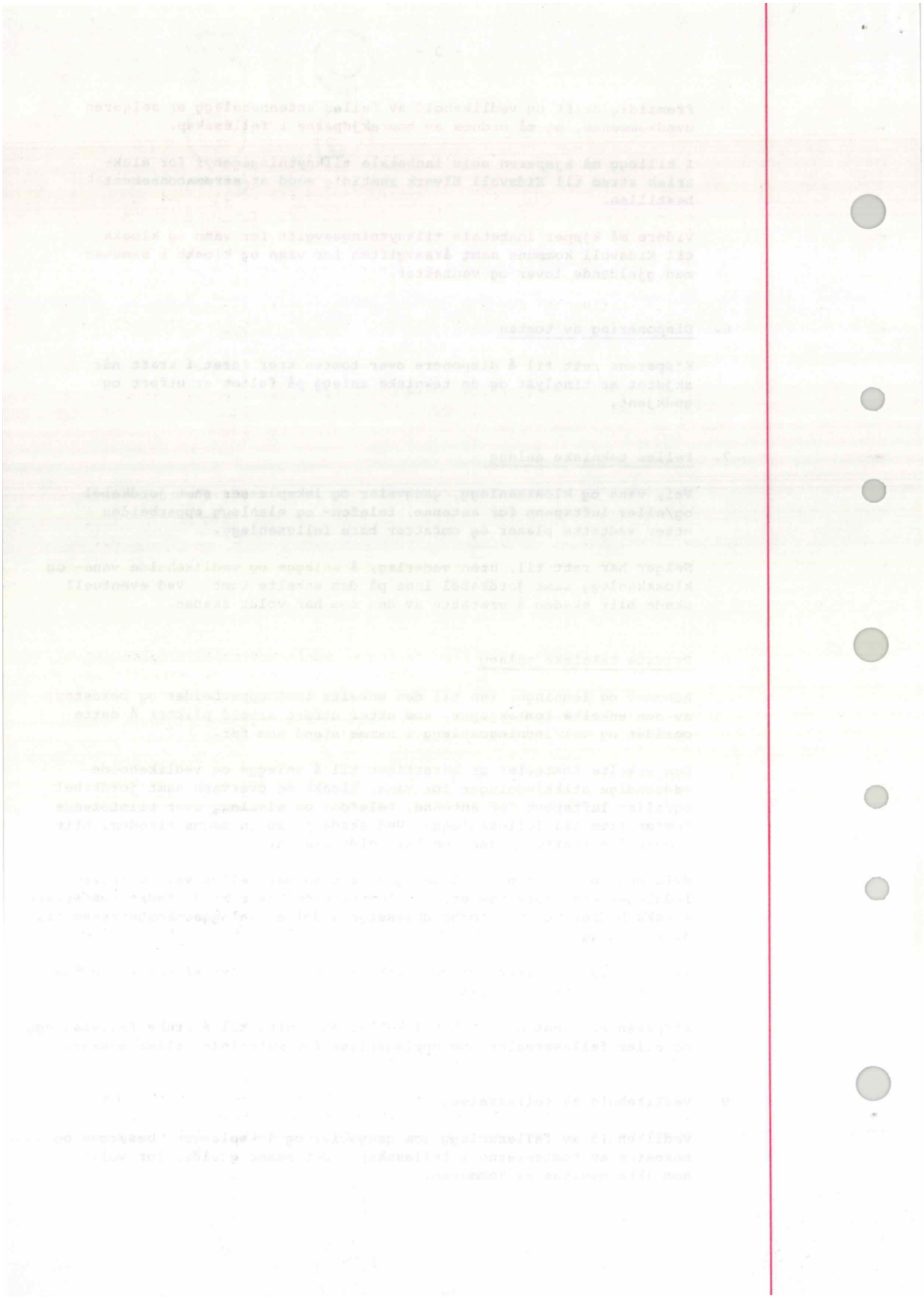
Hvis en tomt i henhold til bebyggelsesplan har felles vei og felles ledninger med andre tomter, kan tomteeieren kreve at de andre tomteeiere straks bidrar med sin forholdsmessige andel av anleggsomkostningene til disse anlegg.

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

Kjøperen er kjent med at han ikke har anledning til å bruke fellesanlegg og/eller fellesarealer som opplagsplass for materialer eller masser.

9 Vedlikehold av fellesanlegg

Vedlikehold av fellesanlegg som gangveier og lekeplasser, besørges og bekostes av tomteeierne i fellesskap. Det samme gjelder for veier som ikke overtas av kommunen.



I tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon og kommunen overtar anleggene, kan kjøperen bli pålagt å sørge for og/eller delta i omkostningene til vedlikehold og snørydding på vei som skal bli offentlig vei, samt hovedledninger for vann og kloakk.

10. Rettigheter for offentlige instanser

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

Likeledes har Eidsvoll kommune uten vederlag rett til legging og vedlikehold av skjæringer, fyllinger, ledninger for vann, overvann og spillvann utenfor regulert vei

11. Gjerde og/eller hekkskille

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

12. Bebyggelse og utnyttelse av tomten

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og tilhørende bebyggelseplan. Avskrift av bestemmelsene følger som bilag til denne kontrakt.

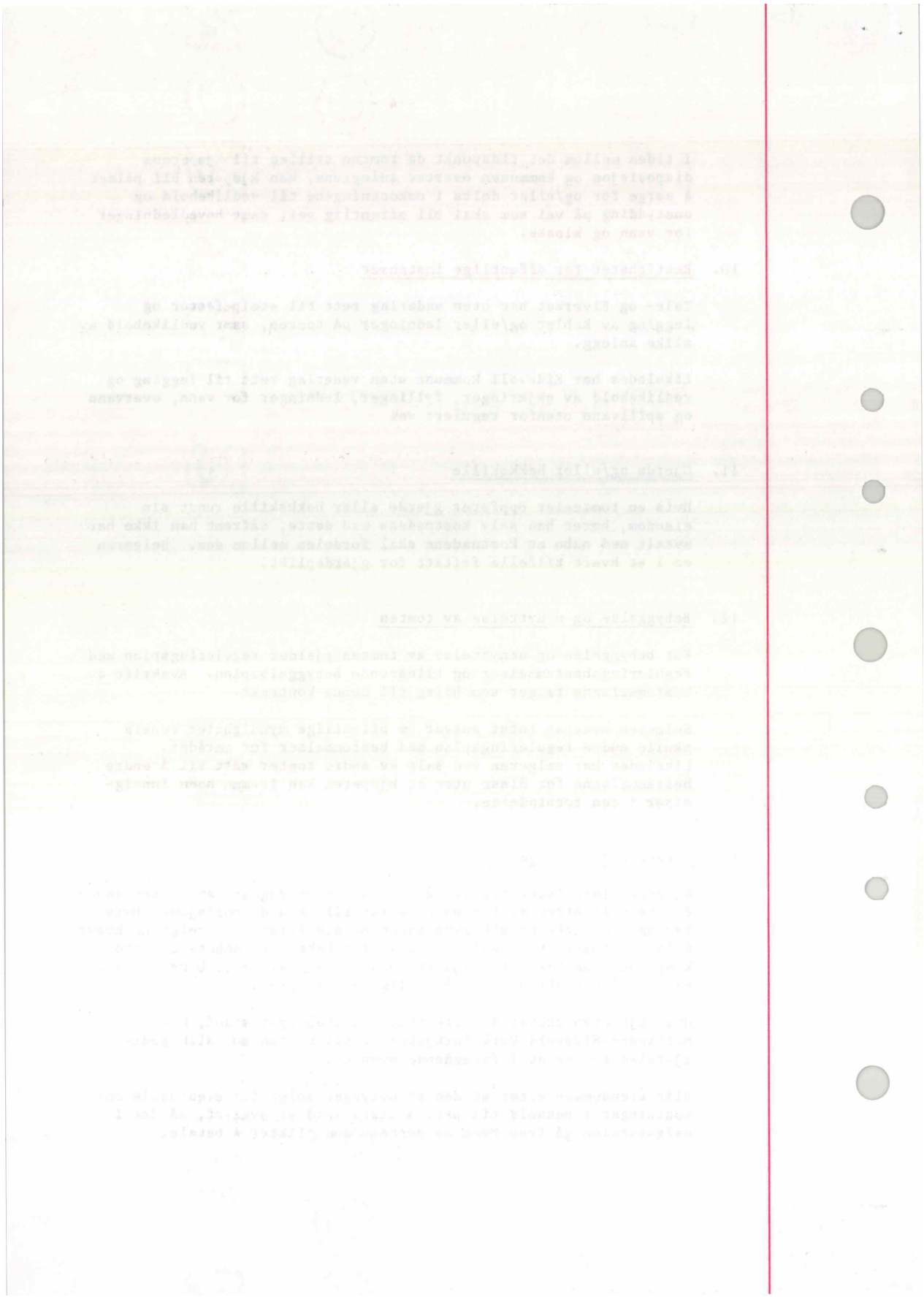
Selgeren overtar intet ansvar om offentlige myndigheter senere skulle endre reguleringsplan med bestemmelser for området. Likeledes har selgeren ved salg av andre tomter rett til å endre bestemmelsene for disse uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

13. Byggefrist - forkjøpsrett

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år etter at tomten er stilt til hans disposisjon. Hvis bebyggelsen ikke er påbegynt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få seg tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum i henhold til skjøtet, med tillegg av rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på vanlige sparevilkår.

Hvis kjøperen ønsker å selge tomten i ubebygget stand, har Mathiesen-Eidsvold Værk forkjøpsrett til tomten mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

Blir eiendommen etter at den er bebygget solgt før eventuelle omkostninger i henhold til pkt. 3 siste ledd er avklart, må det i salgsavtalen gå frem hvem av partene som plikter å betale.



14. Utbyggingstiden

Kjøperen er kjent med at utbyggingen av tomtefeltet vil pågå gjennom flere år, og at han må avfinne seg med de ulemper dette eventuelt måtte medføre.

15. Huseierlag

Kjøperen plikter å være medlem av Råholt Skog Huseierlag, og godtar lagets vedtekter av 24.09.1979.

Huseierlaget skal bl.a. ordne med vedlikeholdet av fellesanlegg som lekeplasser, gangveier, antenneanlegg og eventuelle andre felles-anlegg og felles oppgaver innen området.

16. Skade på tomt

Om trær og/eller grunn skulle bli skadet på tomten under opparbeidelsen av området, overtar selgeren ikke noe ansvar for dette. Heller ikke overtar selgeren noe ansvar om trær som står på tomten senere av anleggs- eller vedlikeholdsmessige grunner blir skadet eller fjernet.

17. Mulige forsinkelser

Selgeren påtar seg ikke noe ansvar om opparbeidelsen av området skulle bli forsinket etter planene, slik at tomten blir senere byggeklar enn beregnet.

18. Voldgift

Såfremt det måtte oppstå tvist i anledning denne kontrakt, skal tvisten - hvis den ikke kan løses gjennom forhandlinger - avgjøres av en voldgifts-rett bestående av 3 medlemmer. Partene velger hvert sitt medlem, mens rettens formann oppnevnes av Sorenskriveren i Eidsvoll.

19. Særskilte bestemmelser

Eksisterende vegetasjon må ikke fjernes fra tomten uten etter nærmere avtale.

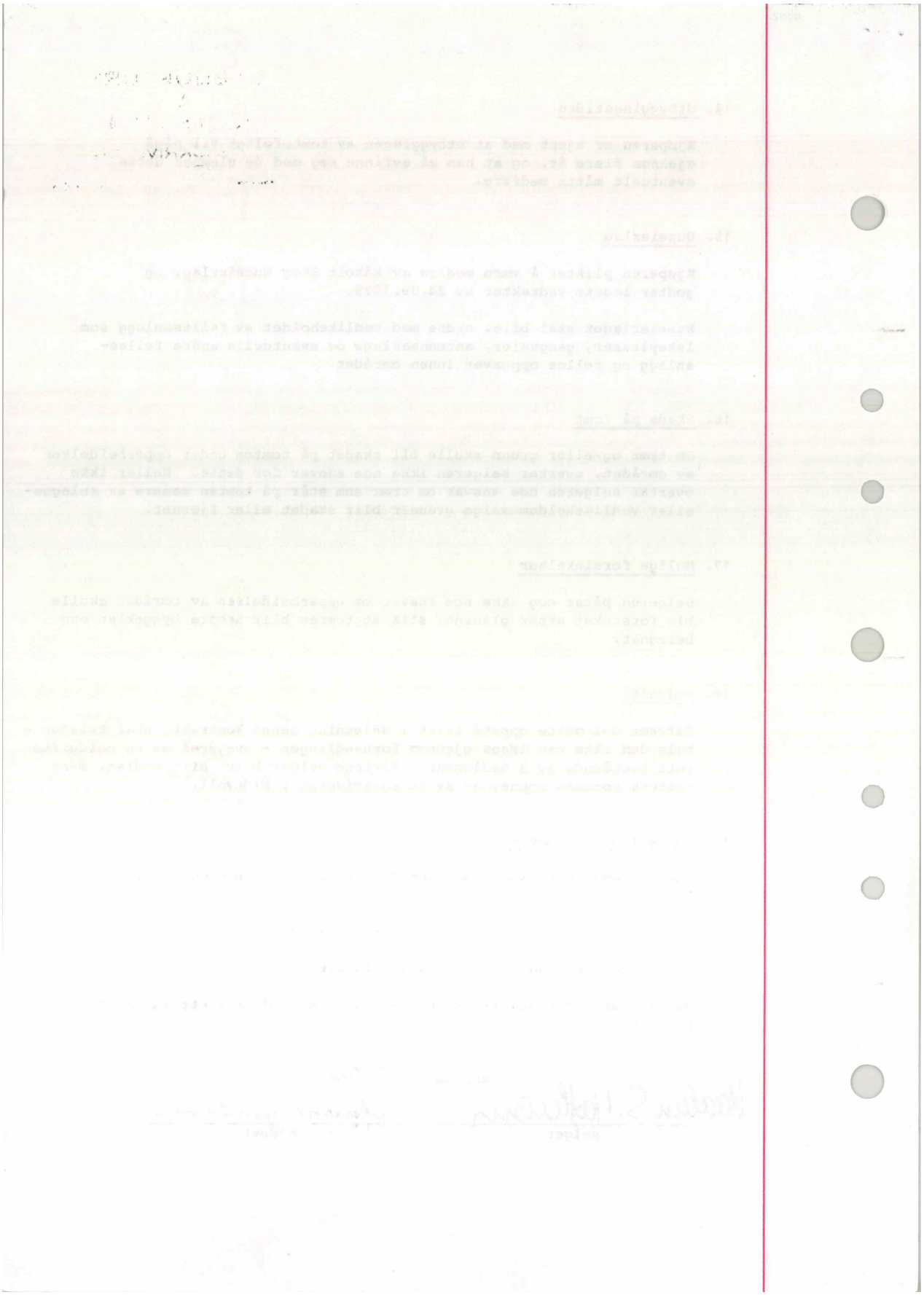
Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

Nærværende kjøpekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Bøn, den 9. desember 1985

Haakon S. Mathiesen
selger

Sigurd Gulbrandsen
kjøper

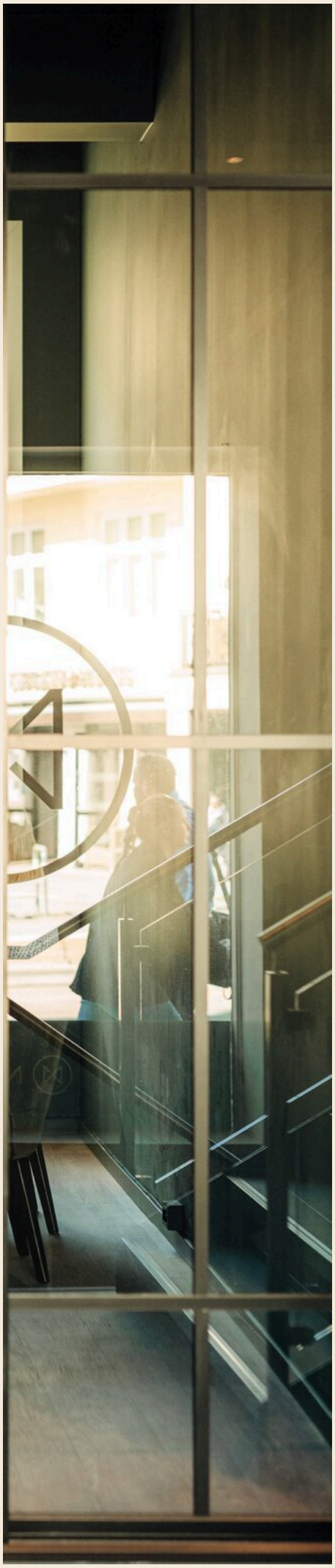


Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, 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.

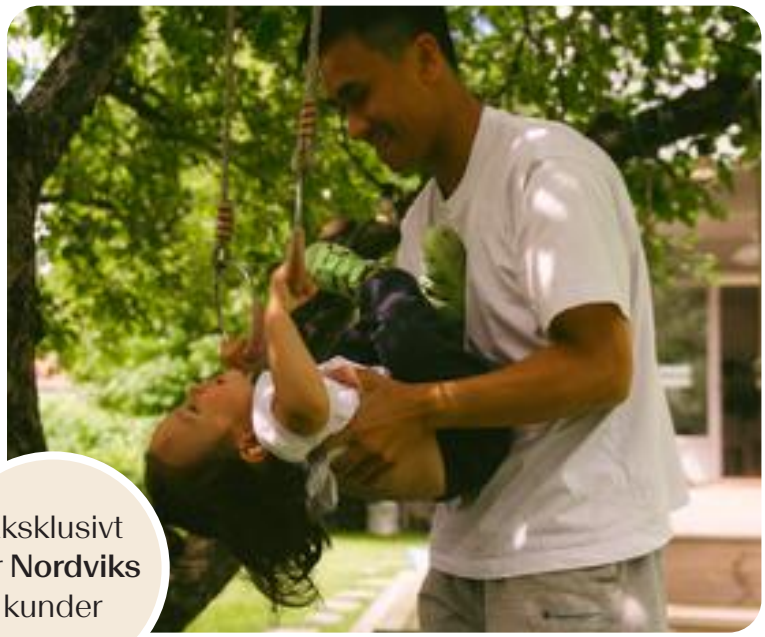


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0445/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ørnevegen 8 2070 RÅHOLT
Matrikkel: Gnr 92, bnr 538 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905