



aktiv.

Finnbråta 27, 2080 EIDSVOLL

**Enebolig i barnevennlig  
boligområde. Solrikt tomt med  
garasje, hage og flotte uteplasser.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** vibeke.voksøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 104 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 254 990,-  
**Selger:** Erling Aleksander Hansen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 167/192 kvm  
**Tomtstr.:** 755.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 15, bnr. 152  
**Oppdragsnr.:** 1206240074

# Enebolig i barnevennlig boligområde. Solrikt tomt med garasje, hage og flotte uteplasser.

Finnbråta 27 er en familievennlig bolig med god standard. Eiendommen ligger i en stille og rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk. Det er ca. 3 km fra Eidsvoll sentrum som byr nærhet til skoler for alle trinn, barnehage, busstop og dagligvarehandel. Det bygges ny barneskole på Tynsåkjordet som ferdigstilles i 2025, ca 1,8 km fra eiendommen. Det er gode pendlermuligheter med hyppige avganger fra Eidsvoll togstasjon, toget herfra bruker 35 min til Oslo S.

Eiendommen har garasje, stor hage og to nye, flotte terrasser med gode solforhold. Innvendig er store deler av boligen oppusset og oppgradert i senere tid og inneholder en stor stue med utgang til balkong, IKEA-kjøkken fra 2018, bad fra 2018, wc, vaskerom, to disponible rom, tre soverom, omkleddingsrom og tre boder.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	80
Energiattest .....	85
Nabolagsprofil .....	92
Budskjema .....	145

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 167 m<sup>2</sup>

BRA - e: 25 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 192 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, toalettrom, soverom 1, omkleddings garderobe, bod 2, kjellerstue og kontor.

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> Integrert garasje.

#### 1. etasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Gang med trapp, bad, bod 3, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

44 m<sup>2</sup> Terrasse over garasjen og veranda.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i underetasjen 2.10m, 2.32m og 2.35m.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2.35m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler). Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Integrert garasje med overbygd terrasse, innvendige vegger i lettklinkerbetong, tak/himling i ubehandlet trekonstruksjon, synlige bjelkelag, ubehandlet støpt betongdekke og manuell vippeport.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

755.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Lett skrånet tomt med gruset ankomstområde inn til inngangsparti og garasje. Opparbeidet gressplen med beplantning.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde med kort avstand til de fleste servicetilbud. Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus-/eneboligbebyggelse og landbrukseiendommer.

Det er ca. 3 km til Sundet som er kommunesentrum med godt utvalg av matbutikker, apotek, vinmonopol, bensinstasjoner og andre forretninger som blant annet Sundet legesenter, Eidsvoll bibliotek, Rådhus. Her er også barnehage, barneskole, ungdomsskole, skole, videregående skole. Det er gang- og sykkelsti til barnehage og Vilberg barneskole. Det bygges ny barneskole på Tynsåkjordet som ferdigstilles i 2025, ca 1,8 km fra eiendommen. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Coop Prix og Kiwi. Det er ca. 14 min med bil til Råholt Bad og til Råholt kjøpesenter Amfi som er flott og moderne med over 50 butikker og serveringssteder, et eget helsesenter med lege, tannlege, kiropraktor, foterapeut og tanntekniker. Det tar a. 25. min med bil til Jessheim Storsenter med ca. 150 butikker & serveringssteder - midt i hjertet av Jessheim by. Buss hvert 15 min fra Sundet til Jessheim.

Om sommeren har man bademuligheter i Mjøsa, Vormå, Hurdalssjøen og Hoelsjøvassdraget. Kort vei til Gullverket som er et av de flotteste friluftsområdene i Eidsvoll og byr på særdeles gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Kort vei til gode skiløyper/lysløpe om vinteren, tur- og sykkelstier, bademuligheter på varme sommerdager, samt gode jakt- og fiskemuligheter.

For info angående Eidsvoll Kommune se <https://www.eidsvoll.kommune.no>. Se også vedlagt nabolagsprofil som forteller mer om nærområdet.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Det er gode togforbindelser fra Eidsvoll stasjon. Fra Eidsvoll stasjon går det både lokaltog og intercitytog. Reisetid til Gardermoen er 10 minutter. Reisetid til Oslo er 35 minutter. Perfekt for pendlere. Lokaltoget til Eidsvoll Verk tar 5 minutter. 4-felts motorvei til Gardermoen, Oslo og til Hamar gjør området enda mer sentralt. Med bil fra Eidsvoll tar det forøvrig ca. 12 min til Minnesund, 14 min til Råholt, 24 min til Oslo Lufthavn og 47 min til Oslo S.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Enebolig over 2 plan med innebygd garasje oppført i 1981, huset har valmtak teknet med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående og noe liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav antatt med mineralull. Lettbetongelementer i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Vaskerom underetasje Overflate gulv: Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet). Det er skade på belegget under vaskemaskin og belegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG3

Vaskerom underetasje: Membran, tettesjiktet og sluk: Belegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det er skade på belegget under vaskemaskin og belegget er ikke lagt under klemring i sluk. TG3

Det ble fuktsøkt høye fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på gulvet hvor det registres høye fuktverdier. TG2

Det ble ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til vaskerom, grunnet at vegger er av lettklinkerbetong og at rør er ført opp i etasjeskille. TGIU Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:  
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:  
Grunnmur fremstår som fra byggeår med noe værslitasje og har behov for behandling og vedlikehold. TG2

Det er synlig setningsprekker og riss på grunnmur på alle sider av eneboligen. TG2  
Grunnmursplasten mangler klemlist og står disponibel for funktinntrenging. TG2  
Det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier i gulv på vaskerom og i garderoben i underetasje, dette er en indikasjon at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn under fundament. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Dreneringen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Terrengforhold: Lett skrånet terreng på beggesider av gavlvegger og skrånet terreng fra nabo på baksiden av boligen. Tilnærmet flatt terreng på fremsiden og baksiden av boligen. TG2

Yttervegger: Ytterkledningen fremstår i grei stand med noe tørrsprekker og ytterkledningen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen. TG2

Hjemmelshaver opplyser at:

- Malt ytterkledning i sommer 2024.

- Baderomsvindu har blitt flyttet og gjort litt mindre, dette er fasadeendring som ikke er byggemeldt inn til kommunen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vinduer og ytterdører: Terrassedør ut mot terrassen over garasjen har katteluke. TG2  
Det ble registrert punktert glass på vinduer i stue 1.etasje på befaringsdagen. TG2  
Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme flere glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, hvor enkelte vinduer subber i karm og noe avflassing av maling karmen og vinduer, terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Innerdører fra byggeår har bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Det er noe merker på nedre del av gerikter og ned mot fotlister. TG2

Det er en liten sprekk i dørterskel mellom kontor og kjellerstue. TG2

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Det er mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2

Yttertak er i fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

TG2

Takstein på ytre ende mot hvert enkelt hjørne ligger noe for langt ut og har behov for vedlikehold. TG2

Takrenner på alle sider har ikke tilstrekkelig fall og viker noe ut. TG2

Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid. TG2

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): Det er noe fukt merker og skadet dampspærre mot gavlside og baksiden av undertaket. TG2

Undertaket fremstår som fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Skorsteinen er fra byggeår og brannmur har en liten riss/sprekker bak peisovn i stue 1.etasje. TG2

Skorstein er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

TG2

Peisovner fremstår i god stand men peisovn i underetasjen er antatt fra byggeår. TG2

Loft (konstruksjonsoppbygging): Fra stige fremstår loft i grei stand, det er noe skader på dampspærren i undertaket og loft er fra byggeår. TG2

Balkonger, verandaer og lignende: Det ble målt litt motfall mot yttervegger, terrassebord står ubehandlet med noe svertesopp på rekkverk og grønske på deler av terrassen. Terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Rekkverket er ikke tilstrekkelig høyt og det mangler håndrekke i trapp ned til hage. TG2

Kravet er 1m.

Det ble målt høye fuktverdier på omramming mellom trapp og terrassen. TG2

Bjelkelaget under terrassen har stedvis fuktskjolder. TG2

I.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt tetsjiktet under terrassen, ytterligere undersøkelse anbefales.

Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling: Vegger og tak/himling fremstår som fra byggeår, det noe svertesopp på nedre del av vegger mot terreng. TG2

Bad 1.etasje Overflate gulv Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater.

TG2

Vinylbelegget fremstår i normalt god stand, det er noe rust på bunnlist under badekar.



Entré, gang, kjellerstue, kontor , soverom, wc, boder og gardero Veggenes og himlingens overflater: Det noe svertesopp i tak/himling i bod og på nedre del av vegger på vaskerom. TG2

Det er noe avflassing av puss/maling på vegg i bod og bod fremstår som fra byggeår. TG2

Vegger og tak/himlinger ellers fremstår i grei stand, det er mindre skjevheter observert i tak/himlinger i soverom (normalt iht. til alder/ byggeår). Det er merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk.

Entré, gang, kjellerstue, kontor , soverom, wc, boder og garderom: Gulvets overflate: Det er knirk og noe svank i gulv mellom garderobe og kjellerstue. TG2

Det nivåforskjell på flis under peisovn og bom (hul rom) under flis ved dørterskel til garderoben. TG2

Det er setningsprekk i bodgulv. TG2

Etasjeskiller i betongelementer og bjelkelag i tre : Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i bod og i gang på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Entré, gang, kjellerstue, kontor , soverom, wc, boder og gardero Fuktmåling og ventilasjon: Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige steder på bodgulv der det registreres forhøyde fuktverdier som er enn indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under støpt betongdekke. TG2

WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det er noe korrosjon (irr) på kobberør, stoppekran og noe av røroppheng i underetasjen er fra byggeår. TG2  
Rørføring i etasjeskille og igjennom vegger er ikke tilstrekkelig tett. TG2

#### Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og i boder i underetasjen Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Totalrehabilitering av bad i hovedetasje. Arbeid utført av: Kjells Byggservice AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Gulvet ble støpt på nytt med nye varmekabler, sluk og våtromsbelegg.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: I forbindelse med rehabilitering av bad ble det lagt opp rør-i-rør-anlegg til dette badet. Arbeid utført av E&H Rørleggerbedrift AS.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: Noe skjevhet i gulv stue/kjøkken hovedetasje iflg. tidligere takstrappport. Sprekk i garasjergulv som har vært stabil i min eiertid.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja. Beskrivelse: Skjeggkre eller sølvkre (art er ikke bekreftet) er observert, hovedsaklig i boligens underetasje. Forekomsten oppleves som beskjeden pr. nå.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Elektrisk anlegg er oppgradert i flere omganger siden 2018. Hovedsaklig i 2018 da sikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern i sikringskap ble byttet ut. Samtidig ble nytt ledningsnett til kjøkken, stue og soverom i hovedetasje installert. Ved rehabilitering av bad ble også det elektriske oppgradert der. I tillegg er det gjort en del elektriske arbeider i kjelleretasje i forbindelse med oppussing av toalettrom og bygging av kjellerstue. Varmtvannsberederens tilkobling er byttet ut til bryter i henhold til nyere forskrifter. Arbeid utført av Sigvartsen Elektro AS og Benu AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Det elektriske anlegget ble kontrollert av Elvia 11.03.2020. Ett avvik ble registrert: Manglende jordforbindelse til varmtvannsbereder. Feilen ble utbedret av Sigvartsen Elektro AS og stikkontakt ble byttet ut forriftsmessig med bryter. Tilsynssak avsluttet fra Elvia 04.08.2020 etter melding fra elektriker om at avvik var utbedret.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja. Beskrivelse: En del oppussingsprosjekter er utført av eier: Bygging av kjellerstue (unntatt elektro som er utført av faglært), oppussing av toalettrom kjeller (med unntak av vann, avløp og elektro som er utført av faglærte), bygging av 2 stk. veranda, flislegging av gulv i gang.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Begge verandaer er bygget av eier.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja. Beskrivelse: Omgjort bod i kjeller til kjellerstue i 2019. Dette arbeidet er ikke byggmeldt.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja. Beskrivelse: I mars 2024 oppsto det et brudd på boligens stikkledning for vann til boligen. Det ble derfor gravd opp for å lokalisere bruddet og det ble funnet ved anbringen til det kommunale vannettet. Skaden ble reparert av E&H Rørleggerbedrift og Brødrene Hansen Graveservice AS. Det ble i den forbindelse montert to nye stoppekraner, en ved anbringspunkt til tre boliger i området og en til denne boligen.

### **Innhold**

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, 2 boder, toalettrom, soverom, omkleddingsgarderobe og to disponible rom.

1.etasje: Gang med trapp, bad, bod, 2 soverom, kjøkken og stue.

### **Standard**

Underetasje vegger: Malt trepanel, ubehandlet trepanel, malte MDF plater, malt tapet, malt strie, malt mur og fliser.

Underetasje tak/himlinger: Malte betongelementer, malt trepanel og malte MDF plater.

Underetasje gulv: Fliser, laminat, linoleumsbelegg, vinylbelegg og malt betong.

1.etasje vegger: Malt trepanel, malt tapet, malt mur og våtromsplater.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malte MDF plater.

1.etasje gulv: Laminat og vinylbelegg.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Totalrenovert bad i hovedetasje 2018. Her ble alt gammelt revet og det ble blant annet støpt inn nye varmekabler, byttet sluk, lagt våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og installert vann rør-i-rør og nytt elektrisk opplegg med spotter og stikk.
- Nytt IKEA-kjøkken installert i 2018 med hvitevarer. Det ble koblet til eksisterende vann- og avløpsrør. Vannrør type kobber.
- Etterisolert loft med 250mm blåseisolasjon over eksisterende isolasjon på loftet som antakelig var 100mm. Loftsluke ble etter dette låst igjen med skrue da loftet ikke lenger kan anvendes til lagring eller lignende.
- Det elektriske anlegget i huset ble renovert i 2018 hvor mye av det elektriske i hovedetasjen ble skiftet ut. Alle sikringer ble byttet ut til nye automatsikringer med tilhørende jordfeilbrytere og overspenningsvern. Store deler av ledningsnettets ble også skiftet ut og nye, jordede stikk ble montert.
- I sokkeletasje er deler av det elektriske anlegget oppgradert i forbindelse med oppussing av toalettrom og bygging av kjellerstue. For VVB er stikk byttet ut med bryter. Øvrig kabling og stikk er fra før min tid i huset.
- El-kontroll gjennomført i 2020 med ett avvik og det var manglende jordforbindelse på stikk til VVB. Denne ble da byttet ut til bryter og el-kontroll ble godkjent uten øvrige avvik eller anmerkninger.
- To stk. veranda ble revet og bygget på nytt av meg i hhv. 2023 og 2024. Dette gjelder veranda over garasje (2023) som i sin helhet ble revet og gjenoppbygd i samme størrelse. Veranda/altan over inngangsparti (2024) er bygget noe større enn den originale, men er siktet inn på 15 kvadratmeter.
- For øvrig er det gjort forholdsvis store utbyttinger av gulv, type Pergo-laminat i begge etasjer, samt lagt nye fliser over eksisterende varmekabler i gang i sokkeletasje.

### **Parkering**

Parkering i garasje.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

**Polisenummer**

82855244

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

## Energi

**Oppvarming**

Eneboligen blir oppvarmet av varmematter i kjellerstue, kontor, omkladnings garderobe og på toalettrom, varmekabler i gang og entré i underetasjen. Peisovn i gang underetasjen og i stue 1.etasje. Varmepumpe i trapp i 1.etasje, varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom.

**Info strømforbruk**

Strømforbruk for 2023 var 25 474 kWh og kr 32.351,-. Forbruk vil variere.

**Energikarakter**

E

**Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 150 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 29 140

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

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

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.

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 542

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6 542,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Formuesverdi primær**

Kr 977 416

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 714 182

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

Husforsikring - Gjensidige - Polisenummer: 82855244: Kr. 10.559,- per år.

Internett - Viken Fiber: Kr. 829,- per måned.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 15, bruksnummer 152 i Eidsvoll kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3240/15/152:

24.07.1980 - Dokumentnr: 5792 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3240 Gnr:15 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 868099 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:15 Bnr:152

01.01.2024 - Dokumentnr: 218672 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3035 Gnr:15 Bnr:152

Grunnbok kan ses hos megler.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.06.1982 med følgende anmerkninger:

Utvendig: Planering av fall ut fra bygget og og bortledning av takvann. Balkong mangler.

Innpussing av vinduer og beising av vinduer og dør mangler.

Kjeller: Innpussing av vinduer og pussing av vegger gjenstår. Avtrekk fra bad/wc mangler. Ved naturlig avtrekk skal dette føres over tak.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at disponible rom i underetasje som er innredet og brukt som kjellerstue og kontor ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Vaskerom og bod i kjeller er slått sammen til ett stort vaskerom. Rommet er forøvrig angitt som disponible rom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.06.1982.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp. Offentlig vei til privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, reguleringsplan Elstadlia. I kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.



## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 150 000 (Prisantydning)

---

**Omkostninger**

103 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

104 990 (Omkostninger totalt)

120 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 254 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 270 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 272 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 104 990

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

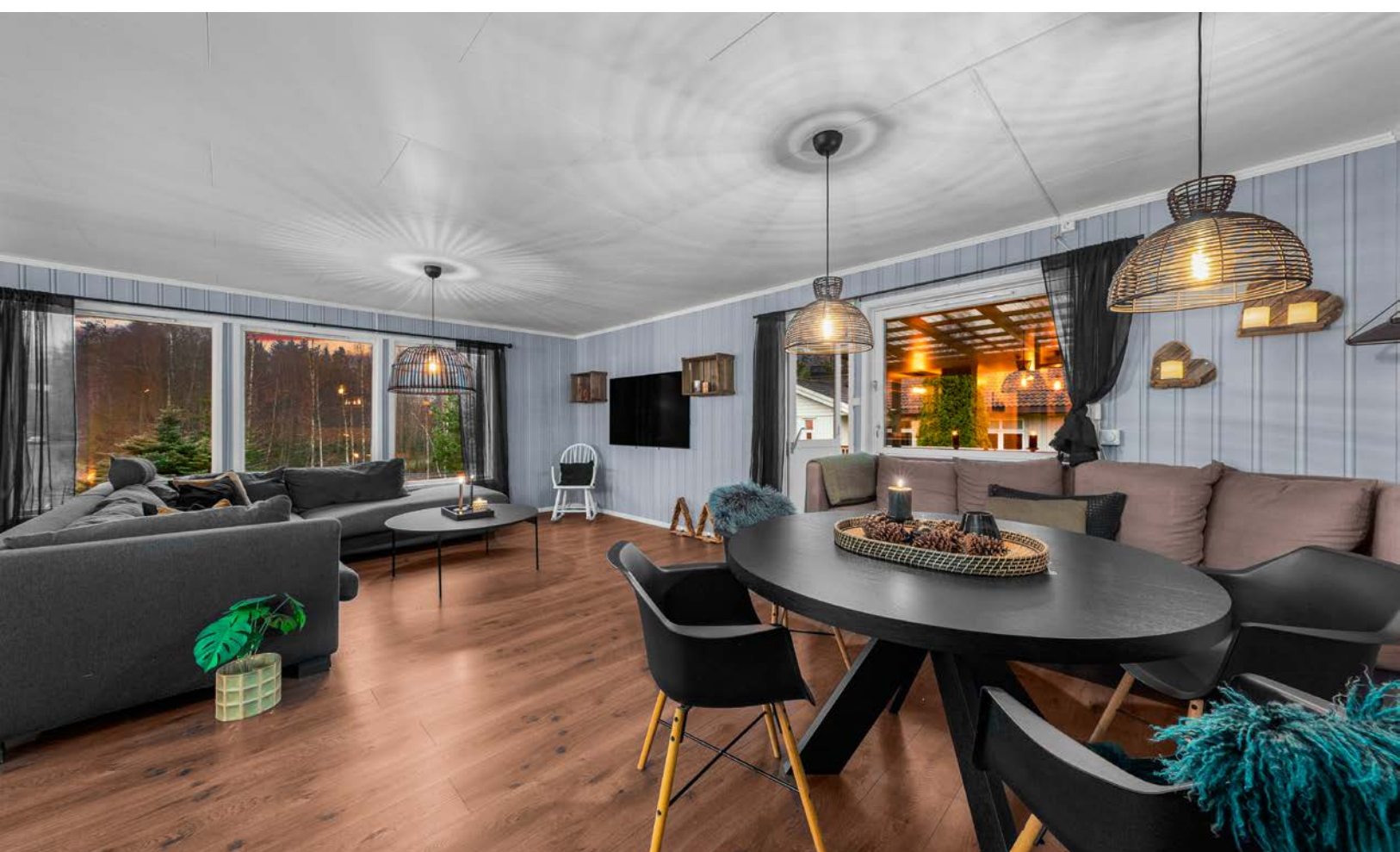
Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto:vibeke.voksoy@aktiv.no)  
Tlf: 402 23 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22  
2070 Råholt  
Tlf: 639 30 000

### **Salgsoppgavedato**

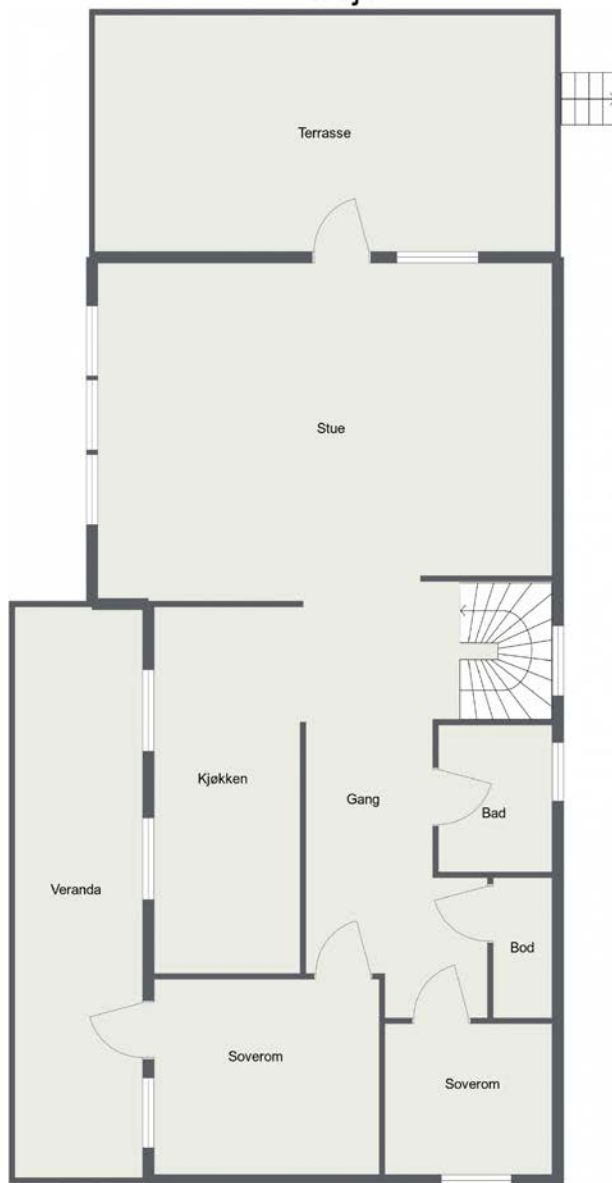
08.11.2024







## 1. Etasje

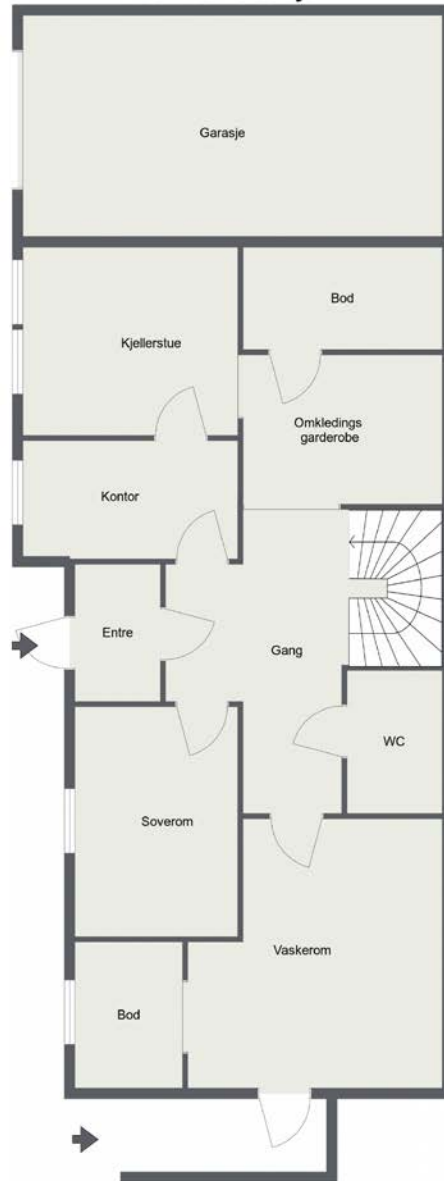


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.  
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



## Underetasje

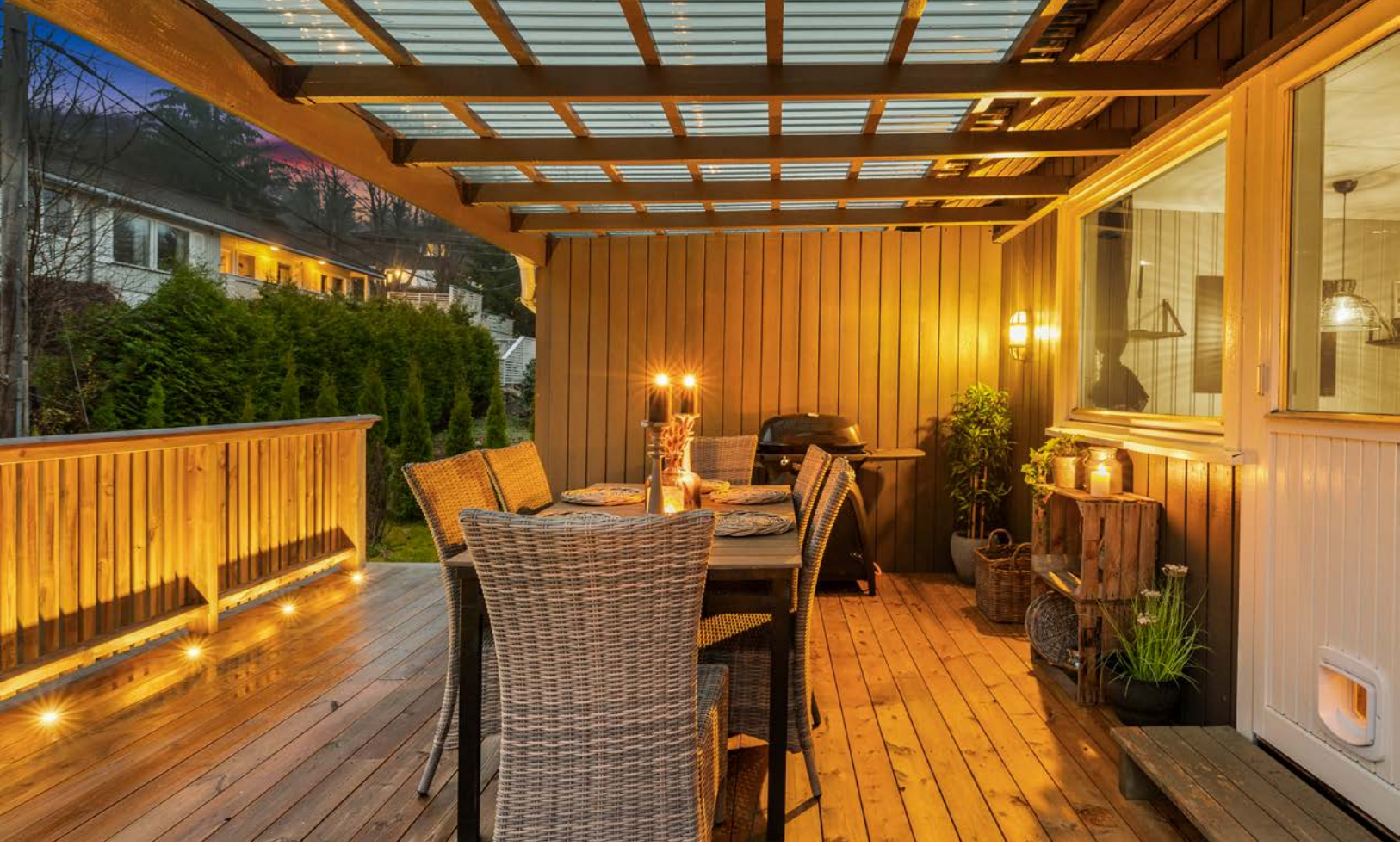


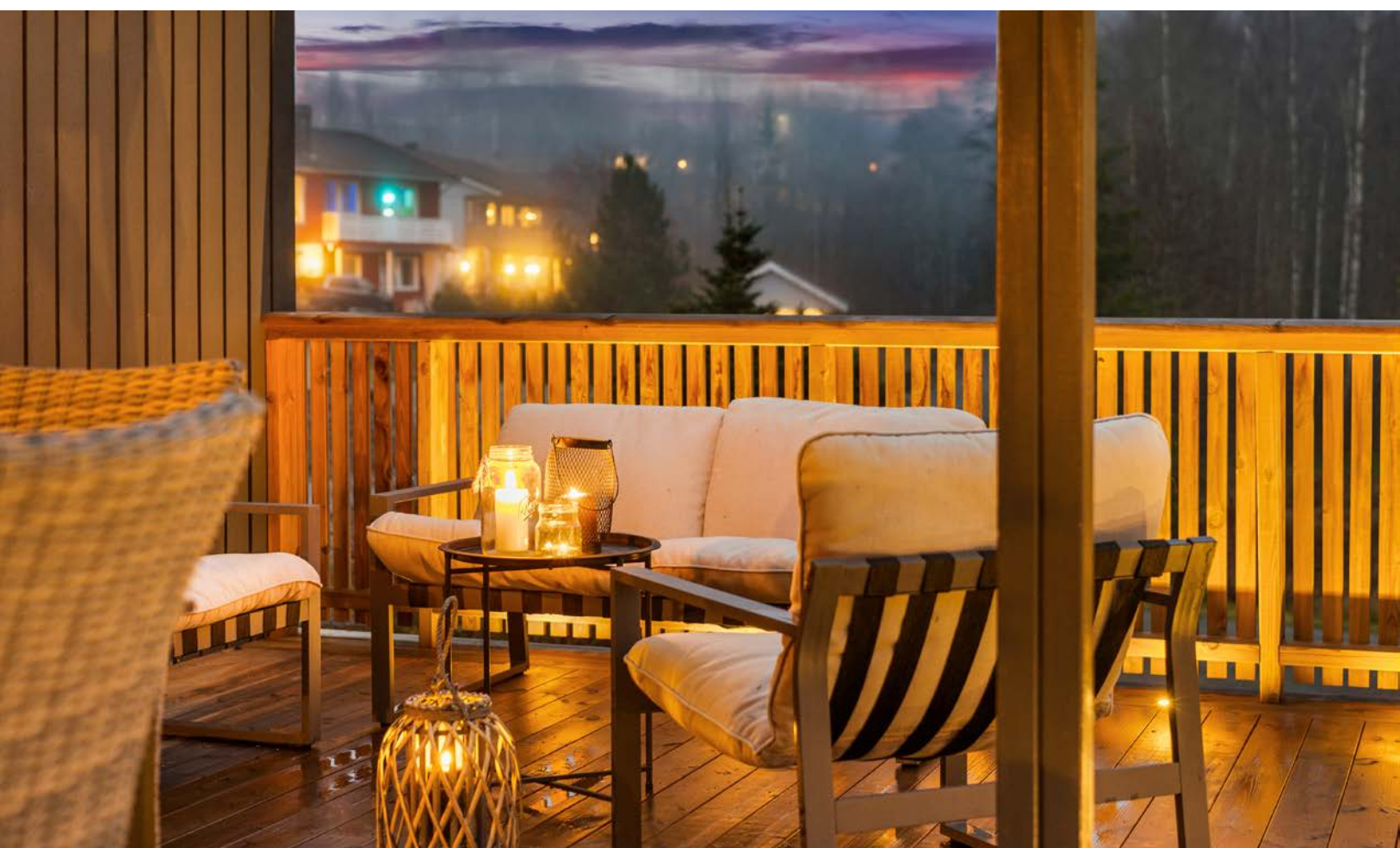
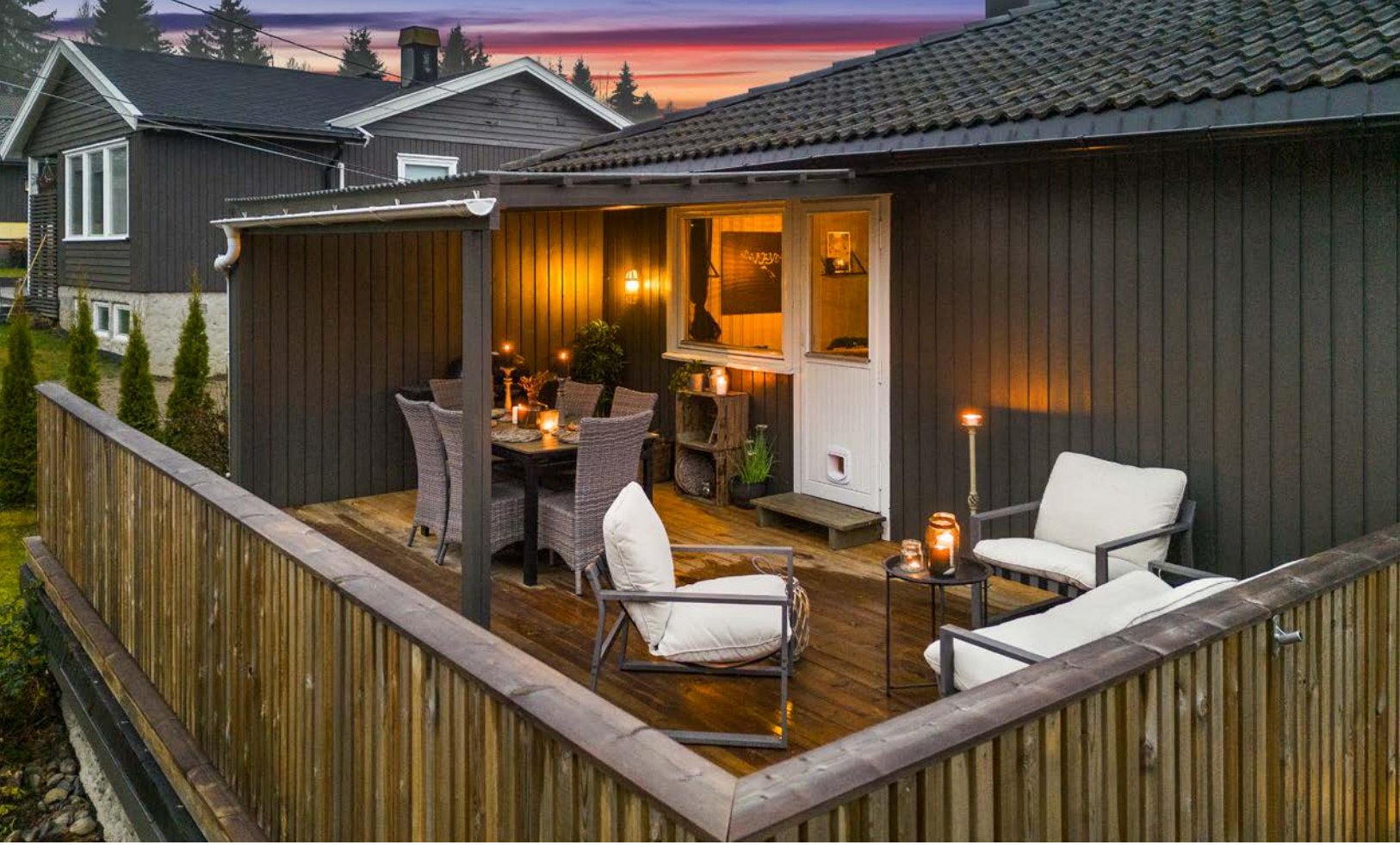
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.  
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

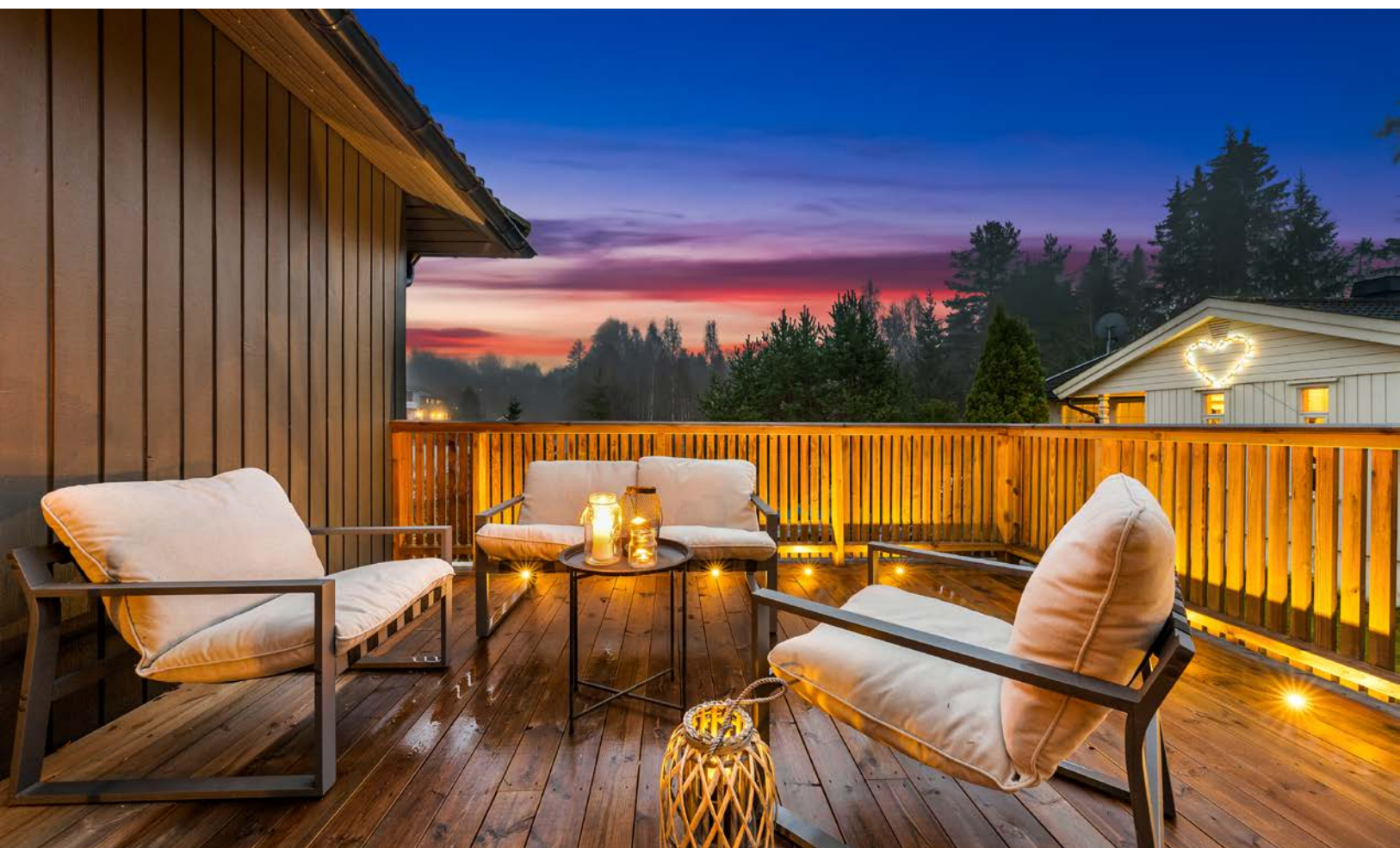
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



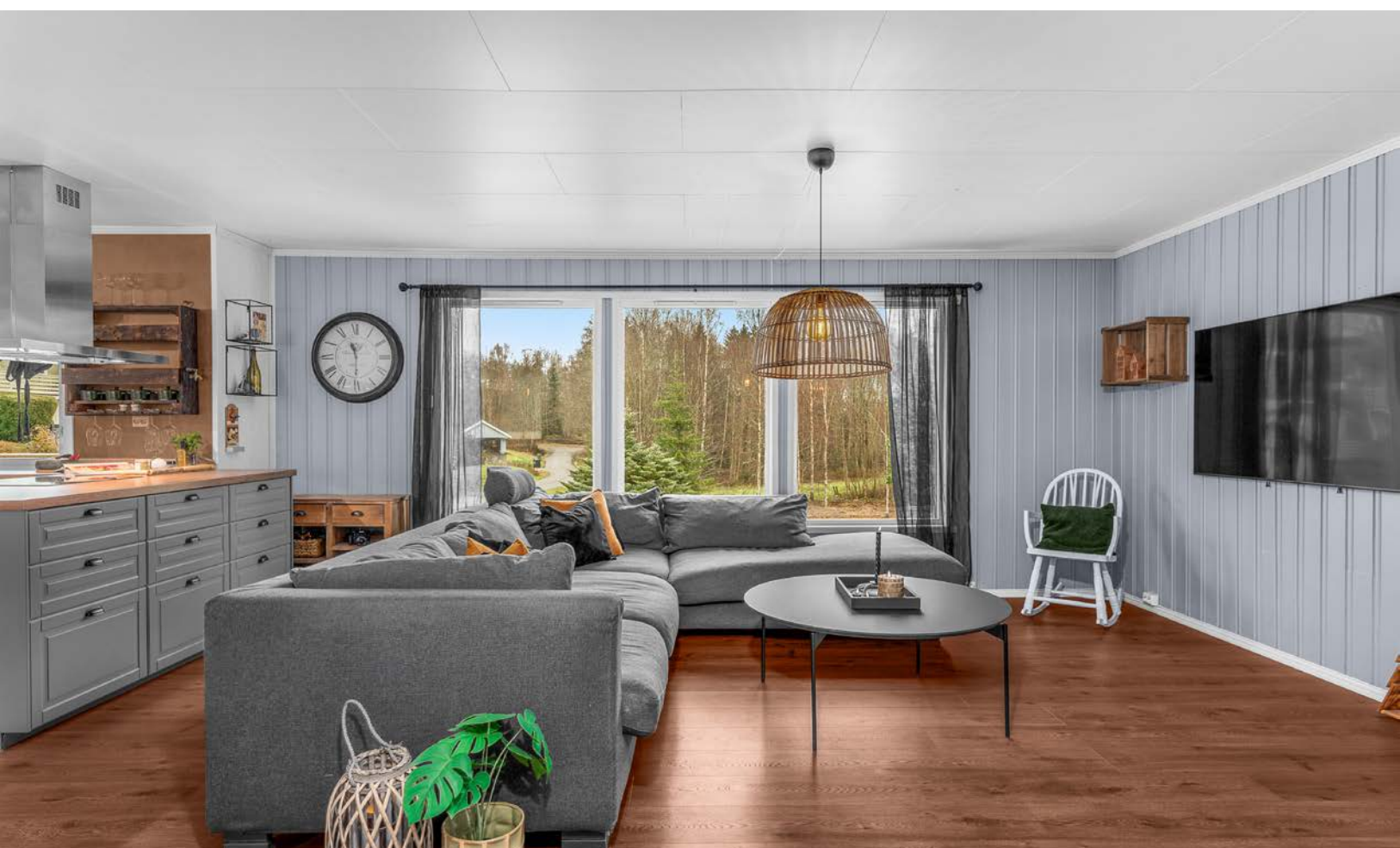










































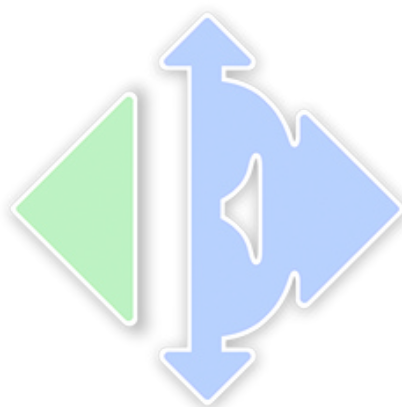




# Vedlegg



Enebolig  
Finnbråta 27  
2080 Eidsvoll



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
**August Magnus**  
Dato: 07/11/2024

Postboks 31  
Jessheim 2051  
98023301  
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:15, Bnr: 152
<b>Hjemmelshaver:</b>	Erling Aleksander Hansen
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festenr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	755,5 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Privat vei
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse-Nåværende Id 0237202001
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke fremlagt
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke fremlagt
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke fremlagt
<b>Byggeår:</b>	1981

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

01.11.2024

Oppholdsvær og 11 plussgrader.  
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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

**Forutsetninger:**

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygnings sakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

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

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

**Oppdragsgiver:**

Erling Aleksander Hansen

**Tilstede under befaringen:**

Erling Aleksander Hansen

**Fuktmåler benyttet:**

MMS3 PROTIMETER

**OM TOMTEN:**

Let skrånet tomt med gruset ankomstområde inn til inngangsparti og garasje. Opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig over 2 plan med innebygd garasje oppført i 1981, huset har valmtak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, grunnmur i lettklinkerbetong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående og noe liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav antatt med mineralull. Lettbetongelementer i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eneboligen fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige straktiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom o.s.v) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Eneboligen blir oppvarmet av varmematter i kjellerstue, kontor, omkleddnings garderobe og på toalettrom, varmekabler i gang og entré i underetasjen. Peisovn i gang underetasjen og i stue 1.etasje. Varmepumpe i trapp i 1.etasje, varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 01.11.2024
- FDV-dokumentasjon utført av E & H RØRLEGGEBEDRIFT AS 27.05.2021
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 08.10.2024
- Samsvarserklæring utført av Benu AS den 02.01.2023
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 26.06.2020
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 02.01.2020
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 16.11.2018
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 09.11.2018
- Samsvarserklæring utført av ELEKTRIKER BEKKEVOLD AS den 11.06.2016
- Avsluttet tilsynssak den 02.01.2023
- Serviceskjema varmpumpe NEK AS den 30.11.2017
- KS for KJELLS BYGGSERVICE AS den 13.04.2019
- Megler (meglerpakken) 29.10.2024
- Egenerklæringsskjema

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

Underetasje vegger: Malt trepanel, ubehandlet trepanel, malte MDF plater, malt tapet, malt strie, malt mur og fliser.

Underetasje tak/himlinger: Malte betongelementer, malt trepanel og malte MDF plater.

Underetasje gulv: Fliser, laminat, linoleumsbelegg, vinylbelegg og malt betong.

1.etasje vegger: Malt trepanel, malt tapet, malt mur og våtromsplater.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malte MDF plater.

1.etasje gulv: Laminat og vinylbelegg.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

1.etasje: Gang med trapp, bod 3, soverom 2, soverom 3 og stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand og greit vedlikeholdt. Det er små merke etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1

Laminatgulv fremstår i grei stand, avslutningen av laminatgulvet mot dørterskler mangler feielister. TG2

Malt trapp opp til 1.etasje fremstår i grei stand, det er noe knirk på enkelte trinn og det mangler håndrekk på veggside. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1.etasje der det ble søkt normale verdier. TG1

Etajeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i gang og stue i 1.etasjer på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

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

Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før utskiifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før utskiiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre og betong er 40 - 60 år.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Totalrenovert bad i hovedetasje 2018. Her ble alt gammelt revet og det ble blant annet støpt inn nye varmekabler, byttet sluk, lagt våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og installert vann rør-i-rør og nytt elektrisk opplegg med spotter og stikk.
- Nytt IKEA-kjøkken installert i 2018 med hvitevarer. Det ble koblet til eksisterende vann- og avløpsrør. Vannrør type kobber.
- Etterisolert loft med 250mm blåseisolasjon over eksisterende isolasjon på loftet som antakelig var 100mm. Loftsluke ble etter dette låst igjen med skrue da loftet ikke lenger kan anvendes til lagring eller lignende.
- Det elektriske anlegget i huset ble renovert i 2018 hvor mye av det elektriske i hovedetasjen ble skiftet ut. Alle sikringer ble byttet ut til nye automatsikringer med tilhørende jordfeilbrytere og overspenningsvern. Store deler av ledningsnettet ble også skiftet ut og nye, jordede stikk ble montert.
- I sokkeletasje er deler av det elektriske anlegget oppgradert i forbindelse med oppussing av toalettrom og bygging av kjellerstue. For VVB er stikk byttet ut med bryter. Øvrig kabling og stikk er fra før min tid i huset.
- El-kontroll gjennomført i 2020 med ett avvik og det var manglende jordforbindelse på stikk til VVB. Denne ble da byttet ut til bryter og el-kontroll ble godkjent uten øvrige avvik eller anmerkninger.
- To stk. veranda ble revet og bygget på nytt av meg i hhv. 2023 og 2024. Dette gjelder veranda over garasje (2023) som i sin helhet ble revet og gjenoppbygd i samme størrelse. Veranda/altan over inngangsparti (2024) er bygget noe større enn den originale, men er siktet inn på 15 kvadratmeter.
- Forøvrig er det gjort forholdsvis store utbyttinger av gulv, type Pergo-laminat i begge etasjer, samt lagt nye fliser over eksisterende varmekabler i gang i sokkeletasje.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje	80				62	18
1.etasje	87			44	85	2
SUM BYGNING	167	0	0	44	147	20
SUM BRA	167					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Integrert garasje		25				25
SUM BYGNING		25	0	0	0	25
SUM BRA	25					

**BRA-i:**

167m<sup>2</sup>.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, toalettrom, soverom 1, omkleddnings garderobe, bod 2, kjellerstue og kontor.  
1.etasje: Gang med trapp, bad, bod 3, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

**BRA-e:**

25m<sup>2</sup>.

Integrert garasje.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

**BRA-i:** 167m<sup>2</sup>.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, toalettrom, soverom 1, omkleddnings garderobe, bod 2, kjellerstue og kontor.  
1.etasje: Gang med trapp, bad, bod 3, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

**BRA-e:** 25m<sup>2</sup>.

Integrert garasje.

**BRA-b:** 0m<sup>2</sup>.

**Sum BRA:** 192m<sup>2</sup>.

Integrert garasje.

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, bod 1, toalettrom, soverom 1, omkleddnings garderobe, bod 2, kjellerstue og kontor.  
1.etasje: Gang med trapp, bad, bod 3, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

**TBA:** 44m<sup>2</sup>.

1.etasje: Terrasse over garasjen og veranda.

**P-rom:**

Underetasje: Entré, gang med trapp, vaskerom, toalettrom, soverom 1, kjellerstue og kontor.  
1.etasje: Gang med trapp, bad, soverom 2, soverom 3, kjøkken og stue.

**S-rom:** 20m<sup>2</sup>.

Underetasje: Bod 1, omkleddnings garderobe og bod 2.

1.etasje: Bod 3.

Målt takhøyde i underetasjen 2.10m, 2.32m og 2.35m.

Målt takhøyde i stue 1.etasje 2.35m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

**GARASJE / UTHUS:**

Inntrert garasje med overbygd terrasse, innvendige vegger i lettklinkerbetong, tak/himling i ubehandlet trekonstruksjon, synlige bjelkelag, ubehandlet støpt betongdekke og manuell vippeport.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det settes ikke tilstandsgrad på garasjen. TGIU

Garasjen fremstår som fra byggeår og har en del bruksslitasje, det er stedvis setningsprekker i lettklinkerbetong og i betongdekke.

På befaringsdagen ble det fuktsøk på tilfeldige utvalgte steder på betongdekke, det ble avdekket høye verdier som indikerer at støpt betongdekke ikke har tetsjikt til grunn.



## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

07/11/2024



August Magnus

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

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

Grunnmur i pusset lettklinkerbetong med noe synlig grunnmursplast fra byggeår.

Grunnmur fremstår som fra byggeår med noe værslitasje og har behov for behandling og vedlikehold. TG2

Det er synlig setningsprekker og riss på grunnmur på alle sider av eneboligen. TG2

Grunnmursplasten mangler klemlist og står disponibel for funktinntreging. TG2

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

Utvendig fuktsikring/drenering er i følge hjemmelshaver fra 1989 som er opplysninger gitt fra tidligere eier.

Det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier i gulv på vaskerom og i garderoben i underetasje, dette er en indikasjon at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn under fundament. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3.

Dreneringen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drensssystem med drensledninger er 2- 5 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller. Se punkt 9.1 om rom under terreng.

#### Merknader:

##### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Lett skrånet terreng på begge sider av gavlvegger og skrånet terreng fra nabo på baksiden av boligen. Tiltærmet flatt terreng på fremsiden og baksiden av boligen. TG2

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

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



## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående og noe liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav fra byggeår.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Ytterkledningen fremstår i grei stand med noe tørrsprekker og ytterkledningen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen. TG2

Hjemmelshaver opplyser at:

- Malt ytterkledning i sommer 2024.

- Baderomsvindu har blitt flyttet og gjort litt mindre, dette er fasadeendring som ikke er byggemeldt inn til kommunen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Vinduer og terrassedører med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert i fra 1980.

Baderomsvindu med PVC og malt ramme har 2-lags isoleringsglass produsert fra år 2018. TG1

Terrassedør ut mot terrassen over garasjen har katteluke. TG2

Det ble registrert punktert glass på vinduer i stue 1.etasje på befaringsdagen. TG2

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme flere glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, hvor enkelte vinduer subber i karm og noe avflassing av maling karmen og vinduer, terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Ytterdører med fabrikkmalte overflater og trekarmer, hvor ytterdør til inngangsparti har glassfelt.

Ytterdører framstår i god stand, det er noe merker på overflaten utvendig. TG1

Innvendige glatt malte overflate antatt fra byggeår og 2 stk malte fyllingsdører fra 2024.

Lakkert innerdør med gassfelt i mellom entré og gang antatt fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører, det ble ikke avdekket noen funksjonssvikt.

Innerdører fra byggeår har bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2

Det er noe merker på nedre del av gerikter og ned mot fotlister. TG2

Det er en liten sprekk i dørterskel mellom kontor og kjellerstue. TG2

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

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

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

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

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

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



### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmtak tekket med takstein fra byggeår.

Befaring ble utført fra bakkeplan, fra stige på baksiden av boligen og fra takluke opp til krypeloft.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Det er mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2

Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2

Yttertak er i fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Takstein på ytre ende mot hvert enkelt hjørne ligger noe for langt ut og har behov for vedlikehold. TG2

Takrenner og nedløp koblet til drenerør ut til terreng i sort lakkert stål fra ukjent år antatt fra noe nyere dato.

Takrenner på alle sider har ikke tilstrekkelig fall og viker noe ut. TG2

Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid. TG2

Det gjøres oppmerksom på at det anbefales å spyle drenerør og nedløp i nær fremtid.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

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



#### **TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon og dampsperre fra byggeår.

Loftet har ikke gangbart gulv.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra stige i tak/himlingsluke opp til loft.

Det er noe fukt merker og skadet dampsperre mot gavlside og baksiden av undertaket. TG2

Undertaket fremstår som fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Teglskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.

Skorsteinen er fra byggeår og brannmur har en liten riss/sprekker bak peisovn i stue 1.etasje. TG2

Skorstein er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Peisovn på stue 1.etasje og i gang i underetasjen.

Peisovner fremstå i god stand men peisovn i underetasjen er antatt fra byggeår. TG2

Vedovn og ildsted:

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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

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

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

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



## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanaljenomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft med adkomst via tak/himlingsluke i gang i 1.etasje.  
 Befaring ble kun tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.  
 Fra stie fremstår loft i grei stand, det er noe skader på dampsperrer i undertaket og loft er fra byggeår. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at det er etterisolert loft med 250mm blåseisolasjon over eksisterende isolasjon på loftet som antakelig var 100mm. Loftsluke blir låst igjen med skrue da loftet ikke lenger kan anvendes til lagring eller lignende.

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

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Terrasse på 26m<sup>2</sup> hvorav deler har ett enkelt overbygg med adkomst via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trekkverk og tretrapp. Rekkverkshøyde på 97cm. Tetsjiktet i asfaltbelegg.

Det ble målt litt motfall mot yttervegger, terrassebord står ubehandlet med noe svertesopp på rekkverk og grønske på deler av terrassen. Terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Rekkverket er ikke tilstrekkelig høyt og det mangler håndrekk i trapp ned til hage. TG2 Kravet er 1m.

Det ble målt høye fuktverdier på omramming mellom trapp og terrassen. TG2

Bjelkelaget under terrassen har stedvis fuktskjolder. TG2

I.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt tetsjiktet under terrassen, ytterligere undersøkelse anbefales.

Veranda på 16m<sup>2</sup> med adkomst via soverom i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, trekkverk med rekkverkshøyde på 1m.

Deler av terrassen er mer eller mindre i vater hvorav deler har noe fall mot terreng. TG2

Terrassebord og rekkverk står i trykkimpregnert materialer og har behov for behandling så fort trykkimpregneringen har fått stått å tørke ut, anbefalt 10 - 12 måneder.

Tretrapp mellom støttemur til underetasjen er i dårlig forfatning og har ingen funksjon slik som den står i dag. TGIU

Det må påberegnes å montre ny trapp.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfaltbelegg er 20 - 30 år.





## 7. Våtrom

### 7.1 Vaskerom underetasje

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Malt pusset lettklinkerbetong og malt tapet.  
 Tak/himling: Malt trepanel.

Vaskerom fra byggeår inneholder:

- Vegghengt vaskekum med ett-greps blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1
- Varmtvannsbered, se punkt 10.2
- Hovedstoppekran.
- Rørstokkskap.

Vegger og tak/himling fremstår som fra byggeår, det noe svertesopp på nedre del av vegger mot terreng. TG2

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

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

#### TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Linoleumsbelegg fra byggeår.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet).

Det er skade på belegget under vaskemaskin og belegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG3

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 25 år.



### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeåret.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Linoleumsbelegget fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at belegget er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Belegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2

Det er skade på belegget under vaskemaskin og belegget er ikke lagt under klemring i sluk. TG3

Det ble fuktsøkt høye fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på gulvet hvor det registrenes høye fuktverdier. TG2

Det ble ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til vaskerom, grunnet at vegger er av lettklinkerbetong og at rør er ført opp i etasjeskille. TGIU

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av belegg er 15 - 25 år.

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



## 7.2 Bad 1.etasje

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte MDF plater.

Bad fra 2018 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd susterne.
- Badekar med vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og glassvegg.

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

Det er noe fuktsveller på nedre del av baderomsdør. TG2

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

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

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

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg fra 2018.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2

Vinylbelegget fremstår i normalt god stand, det er noe rust på bunnlister under badekar.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.



#### TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

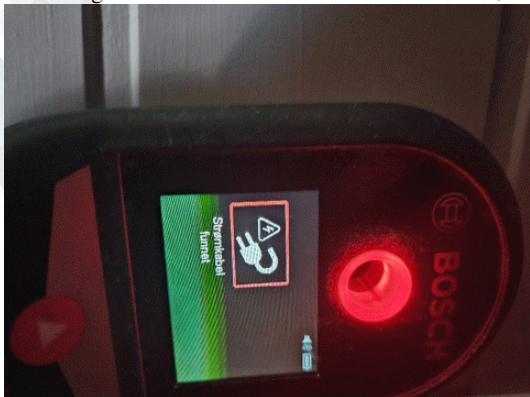
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Belegget er lagt under klemring i sluk. TG1

Det ble ikke foretatt hullboring for å måle fukt fra tilstående rom til bad, grunnet at det ligger elektriske føringer i veggen og ved hullboring der kan det skade kabler. TGIU

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Vegger: Malt trepanel.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2018 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskøketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og frittstående kombi kjøleskap.
- Waterguard montert på vanninstallasjon under kjøkkenbenken.
- Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

Etter inspeksjon under kjøkkeninnredning ble det registrert at kabler ikke er tilstrekkelig festet.

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling fremstår i normalt god stand, det er noe merker på skapskrog som må forventes utifra bruk. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 2 år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Entré, gang, kjellerstue, kontor, soverom, wc, boder og gardero

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
 Det er påvist noen riss eller sprekker.  
 Det er påvist setninger eller jordtrykk.  
 Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Underetasje vegger: Malt trepanel, ubehandlet trepanel, malte MDF plater, malt tapet, malt strie, malt mur og fliser.  
 Underetasje tak/himlinger: Malte betongelementer, malt trepanel og malte MDF plater.

Det noe svertesopp i tak/himling i bod og på nedre del av vegger på vaskerom. TG2  
 Det er noe avflassing av puss/maling på vegg i bod og bod fremstår som fra byggeår. TG2

Vegger og tak/himlinger fremstår ellers i grei stand, det er mindre skjevheter observert i tak/himlinger i soverom (normalt iht. til alder/ byggeår). Det er merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk.

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

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

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

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

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



#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.  
 Det er påvist setninger.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger  
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.  
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Underetasje gulv: Fliser, laminat, vinylbelegg og malt betong.

Det er knirk og noe svank i gulv mellom garderobe og kjellerstue. TG2

Det er nivåforskjell på flis under peisovn og bom (hul rom) under flis ved dørterskel til garderoben. TG2

Det er setningsprekk i bodgulv. TG2

Laminatgulv ellers fremstår i grei stand.

Etasjeskiller i betongelementer og bjelkelag i tre : Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 20mm. TG2

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i bod og i gang på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon og utskifting av ødelagte deler i plasstøpt betonggulv er 40 - 80 år.

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

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

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

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



### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

På befaringdagen ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at vegger er av lettklinkerbetong. TGIU

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

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige steder på bodgolv der det registreres forhøyde fuktverdier som er enn indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under støpt betongdekke. TG2

Det er ikke tilstrekkelig avtrekk på vaskerom eller i bod. se punkt 10.5

**Merknader:** Se punkt 1.1 drenering.

Utbedring av avflassing av maling på nedre del yttervegg i bod er anbefalt i nær fremtid men ikke ett strakstiltak da kjellerbod ikke er ett rom som brukes for varig opphold.

## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC på sokkel på toalettrom og WC med innebygd sistene på bad.
- Sluk på bad og på vaskerom.
- Stoppekran plassert på vaskerom, under kjøkkenbenk og i røstokkskapet.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Utekran. TGIU

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør, stoppekran og noe av røroppheng i underetasjen er fra byggeår. TG2

Rørføring i etasjeskille og igjennom vegger er ikke tilstrekkelig tett. TG2

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

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

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

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





#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 198 L plassert på vaskerom med sluk i gulv er koblet til en fast koblingsboks med egen servicebyr, som er ett krav i TEK 10.

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

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

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

**Merknader:**

#### TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i flere årganger

Eneboligen blir oppvarmet av varmematter i kjellerstue, kontor, omkleddnings garderobe og på toalettrom, varmekabler i gang og entré i underetasjen. Peisovn i gang underetasjen og i stue 1.etasje. Varmepumpe i trapp i 1.etasje, varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom.

Panelovner, varmpumpe, varmekabler, varmematter og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmpumpe er 12 - 15 år.

Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eneboligen har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler, naturlig ventilering på vaskerom og elektrisk takvifte på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og i bodere i underetasjen Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2

Generelt:

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på bodvegg i 1.etasje.  
Automatsikringer med jordfeilbryter.  
15 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger:

- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 08.10.2024
  - Samsvarserklæring utført av Benu AS den 02.01.2023
  - Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 26.06.2020
  - Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 02.01.2020
  - Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 16.11.2018
  - Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS den 09.11.2018
  - Samsvarserklæring utført av ELEKTRIKER BEKKEVOLD AS den 11.06.2016
- Avsluttet tilsynssak den 02.01.2023, avvikene er rettet og saken er avsluttet.

Det er utvendig kabel på baksiden av boligen som ikke er tilstrekkelig festet og under kjøkkenbenk.

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

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

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

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

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med hvordan boligen ser ut i dag.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen eller garasjen.

Innvendig trapp opp til 1.etasje er ikke etter dagens forskrifter, det mangler håndrekke på veggside i trappeløpet.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Omgjorde selv en større bod i sokkeletasje til kjellerstue/soverom i 2019. Denne ble ikke byggemeldt til kommunen og står i dag uten godkjenning. Benyttes i dag som kjellerstue.

- Satte selv opp lettvegg og monterte dør i gang i sokkeletasje. Det nye rommet benyttes i dag som kontor.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Grunnmur fremstår som fra byggeår med noe værslitasje og har behov for behandling og vedlikehold. TG2 Det er synlig setningsprekker og riss på grunnmur på alle sider av eneboligen. TG2 Grunnmursplaten mangler klemlist og står disponibel for funktinntreging. TG2 Det ble fuktsøkt noe forhøyde fuktverdier i gulv på vaskerom og i garderoben i underetasje, dette er en indikasjon at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn under fundament. TG2 Se også punkt 9.1 - 9.1.3. Dreneringen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2
1.3	Terrengforhold
	Lett skrånet terreng på begge sider av gavlvegger og skrånet terreng fra nabo på baksiden av boligen. Tilnærmet flatt terreng på fremsiden og baksiden av boligen. TG2
2.1	Yttervegger
	Ytterkledningen fremstår i grei stand med noe tørrsprekker og ytterkledningen har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen. TG2  Hjemmelshaver opplyser at: - Malt ytterkledning i sommer 2024. - Baderomsvindu har blitt flyttet og gjort litt mindre, dette er fasadeendring som ikke er byggemeldt inn til kommunen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Terrassedør ut mot terrassen over garasjen har katteluke. TG2 Det ble registrert punktert glass på vinduer i stue 1.etasje på befaringsdagen. TG2 Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme flere glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, hvor enkelte vinduer subber i karm og noe avflassing av maling karmen og vinduer, terrassedører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Innerdører fra byggeår har bruksslitasje som må forventes utifra alder og bruk. TG2 Det er noe merker på nedre del av gerikter og ned mot fotlister. TG2 Det er en liten sprekk i dørterskel mellom kontor og kjellerstue. TG2
4.1	Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak
	Det er mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler snøfangere på deler av yttertaket. TG2 Yttertak er i fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Takstein på ytre ende mot hvert enkelt hjørne ligger noe for langt ut og har behov for vedlikehold. TG2 Takrenner på alle sider har ikke tilstrekkelig fall og viker noe ut. TG2 Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid. TG2
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)
	Det er noe fukt merker og skadet dampsperre mot gavlside og baksiden av undertaket. TG2 Undertaket fremstår som fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Skorsteinen er fra byggeår og brannmur har en liten riss/sprekker bak peisovn i stue 1.etasje. TG2 Skorstein er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Peisovner fremstår i god stand men peisovn i underetasjen er antatt fra byggeår. TG2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Fra stie fremstår loft i grei stand, det er noe skader på dampspennen i undertaket og loft er fra byggeår. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det ble målt litt motfall mot yttervegger, terrassebord står ubehandlet med noe svartesopp på rekkverk og grønnske på deler av terrassen. Terrassebord og rekkverk har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Rekkverket er ikke tilstrekkelig høyt og det mangler håndreke i trapp ned til hage. TG2 Kravet er 1m. Det ble målt høye fuktverdier på omramming mellom trapp og terrassen. TG2 Bjelkelaget under terrassen har stedvis fuktskjolder. TG2 I.h.t NS 3600 gis det bestefall tilstandgrad TG2 da hjemmelshaver selv har lagt tetsjiktet under terrassen, ytterligere undersøkelse anbefales.
7.1.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	Vegger og tak/himling fremstår som fra byggeår, det noe svartesopp på nedre del av vegger mot terreng. TG2
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv

## EIERSKIFTERAPPORT™

	Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Gulvet er mer eller mindre i vater. TG2 Vinylbelegget fremstår i normalt god stand, det er noe rust på bunnlist under badekar.
9.1.1	Entré, gang, kjellerstue, kontor, soverom, wc, boder og gardero Veggenes og himlingens overflater
	Det noe svertesopp i tak/himling i bod og på nedre del av vegger på vaskerom. TG2 Det er noe avflassing av puss/maling på vegg i bod og bod fremstår som fra byggeår. TG2 Vegger og tak/himlinger ellers fremstår i grei stand, det er mindre skjevheter observert i tak/himlinger i soverom (normalt iht. til alder/ byggeår). Det er merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk.
9.1.2	Entré, gang, kjellerstue, kontor, soverom, wc, boder og gardero Gulvets overflate
	Det er knirk og noe svank i gulv mellom garderobe og kjellerstue. TG2 Det nivåforskjell på flis under peisovn og bom (hul rom) under flis ved dørterskel til garderoben. TG2 Det er setningsprekk i bodgulv. TG2 Etasjeskiller i betongelementer og bjelkelag i tre : Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 20mm. TG2 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i bod og i gang på 20mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.
9.1.3	Entré, gang, kjellerstue, kontor, soverom, wc, boder og gardero Fuktmåling og ventilasjon
	Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige steder på bodgulv der det registreres forhøyde fuktverdier som er enn indikasjon på at det ikke ligger tettsjikte under støpt betongdekke. TG2
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør, stoppekran og noe av røroppheng i underetasjen er fra byggeår. TG2 Rørføring i etasjeskille og igjennom vegger er ikke tilstrekkelig tett. TG2
10.5	Ventilasjon
	I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller mekanisk ventilasjon, selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det anbefales å montere elektrisk vifte på vaskerom og i boder i underetasjen Det mangler tilstrekkelig lufting i kjelleretasjen. Se punkt 9.1.1. TG2

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv
	<p>Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk (ikke ett krav på oppføring tidspunktet).</p> <p>Det er skade på belegget under vaskemaskin og belegget har passert mer enn sin forventet levetid. TG3</p> <p>Se punkt 7.1.3 for kostnad estimat</p>
7.1.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Belegget har passert mer enn sin forventet levetid som membran. TG2</p> <p>Det er skade på belegget under vaskemaskin og belegget er ikke lagt under klemring i sluk. TG3</p> <p>Det ble fuktsøkt høye fuktverdier på tilfeldige utvalgte steder på gulvet hvor det registres høye fuktverdier. TG2</p> <p>Det ble ikke boret hull for å måle fukt fra tilstøtende rom til vaskerom, grunnet at vegger er av lettklinkerbetong og at rør er ført opp i etasjeskille. TGIU</p> <p>Estimert kostnad er ment å være retningsstyrende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.</p>
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Råholt	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1206240074	
<b>Selger 1 navn</b>	
Erling Aleksander Hansen	
<b>Gateadresse</b>	
Finnbråtalia 27	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalnr.	82855244

Document reference: 1206240074

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: EAH

1



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrehabilitering av bad i hovedetasje.
Arbeid utført av	Kjells Byggservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Gulvet ble støpt på nytt med nye varmekabler, sluk og våtromsbelegg.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med rehabilitering av bad ble det lagt opp rør-i-rør-anlegg til dette badet.
Arbeid utført av	E&H Rørleggerbedrift AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	Noe skjevhet i gulv stue/kjøkken hovedetasje iflg. tidligere takstrappport. Sprekk i garasjegyulv som har vært stabil i min eiertid.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse	Skjeggkre eller sølvkre (art er ikke bekreftet) er observert, hovedsaklig i boligens underetasje. Forekomsten oppleves som beskjeden pr. nå.
-------------	--

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrisk anlegg er oppgradert i flere omganger siden 2018. Hovedsaklig i 2018 da sikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern i sikringsskap ble byttet ut. Samtidig ble nytt ledningsnett til kjøkken, stue og soverom i hovedetasje installert. Ved rehabilitering av bad ble også det elektriske oppgradert der. I tillegg er det gjort en del elektriske arbeider i kjelleretasje i forbindelse med oppussing av toalettrom og bygging av kjellerstue. Varmtvannsberederens tilkobling er byttet ut til bryter i henhold til nyere forskrifter.
Arbeid utført av	Sigvartsen Elektro AS og Benu AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

Document reference: 1206240074

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble kontrollert av Elvia 11.03.2020. Ett avvik ble registrert: Manglende jordforbindelse til varmtvannsbereider. Feilen ble utbedret av Sigvartsen Elektro AS og stikkontakt ble byttet ut forsriftsmessig med bryter. Tilsynssak avsluttet fra Elvia 04.08.2020 etter melding fra elektriske om at avvik var utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

En del oppussingsprosjekter er utført av eier: Bygging av kjellerstue (unntatt elektro som er utført av faglært), oppussing av toalettrom kjeller (med unntak av vann, avløp og elektro som er utført av faglærte), bygging av 2 stk. veranda, flislegging av gulv i gang.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Begge verandaer er bygget av eier.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Omgjort bod i kjeller til kjellerstue i 2019. Dette arbeidet er ikke byggmeldt.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

I mars 2024 oppsto det et brudd på boligens stikkledning for vann til boligen. Det ble derfor gravd opp for å lokalisere bruddet og det ble funnet ved anbringen til det kommunale vannettet. Skaden ble reparert av E&H Rørleggerbedrift og Brødrene Hansen Graveservice AS. Det ble i den forbindelse montert to nye stoppekraner, en ved anbringspunkt til tre boliger i området og en til denne boligen.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

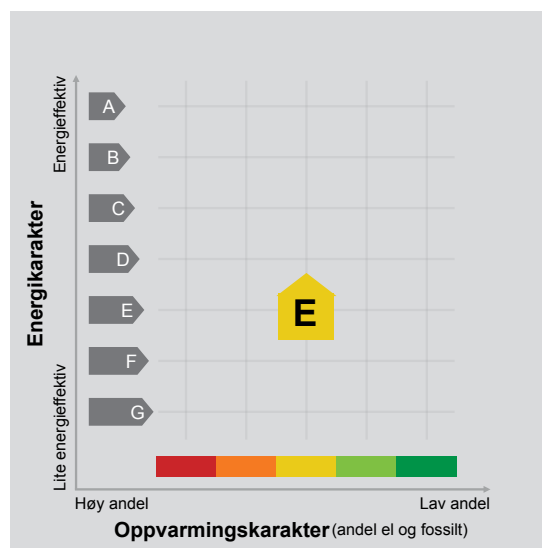
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Aleksander Hansen	1cf35a3899e52af83837406 9a409ad8b7db73a2e	30.10.2024 09:33:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206240074

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Finnbråtalia 27
Postnummer	2080
Sted	EIDSVOLL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151643795
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-44768
Dato	30.10.2024



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

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

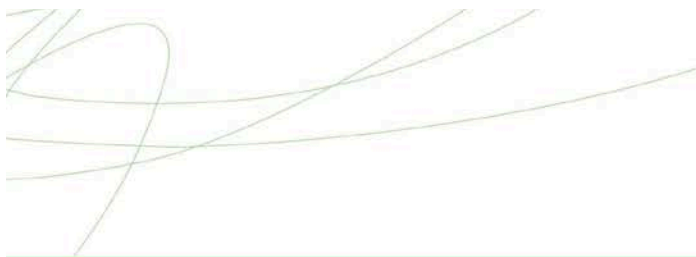
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

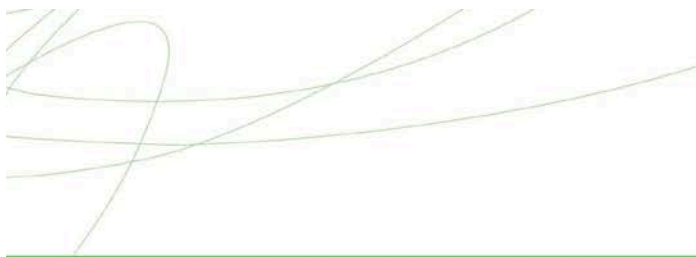
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

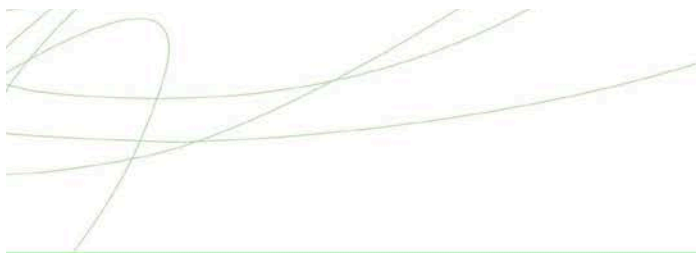
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1981
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	212
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 5: 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 vegg.

#### Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 8: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

### **Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 17: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 18: 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 19: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# Nabolagsprofil

Finnbråta 27

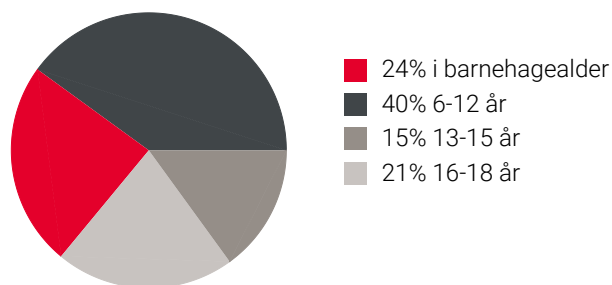
## Offentlig transport

🚏 Lilleborg	13 min 🚶
Linje 121, 442, 444	0.9 km
🚏 Eidsvoll stasjon	7 min 🚆
Linje RE10, RE11, R12, R13	4.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	29 min 🚆

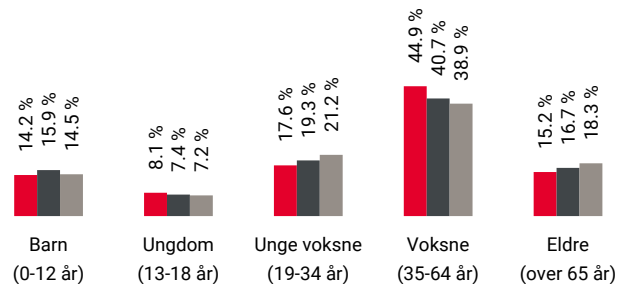
## Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
371 elever, 21 klasser	3.8 km
Ås skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
300 elever, 18 klasser	6.7 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
383 elever, 17 klasser	3.7 km
Eidsvoll videregående skole	7 min 🚶
700 elever	2.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Finnbråtan	781	354
📍 Kommune: Eidsvoll	26 716	11 437
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

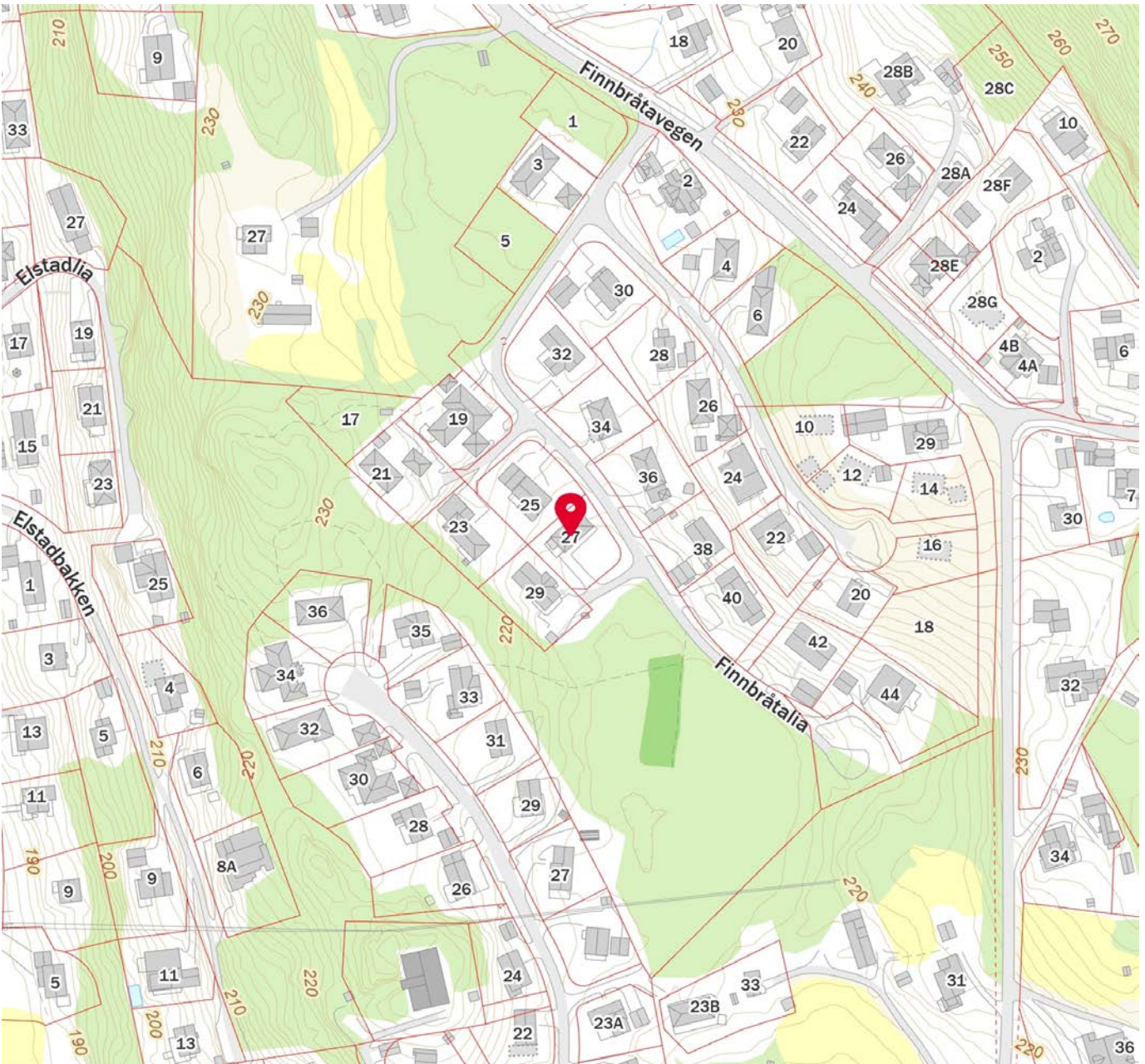
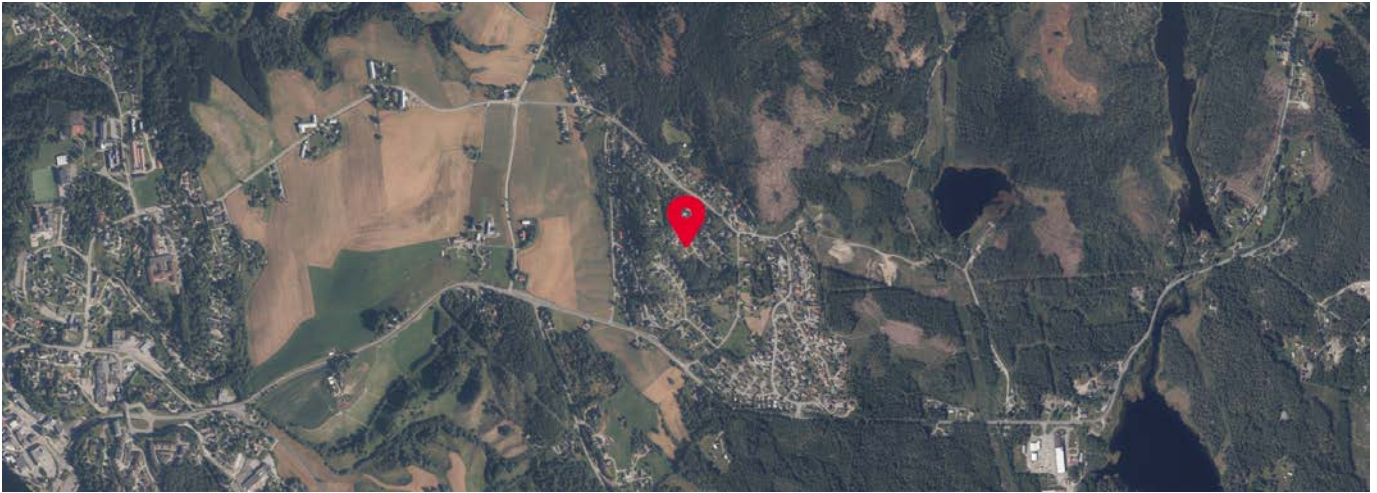
Knausen Fus barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
81 barn	3.5 km
Vilberg barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
74 barn	3.8 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ...)	8 min 🚶
37 barn	5.5 km

## Dagligvare

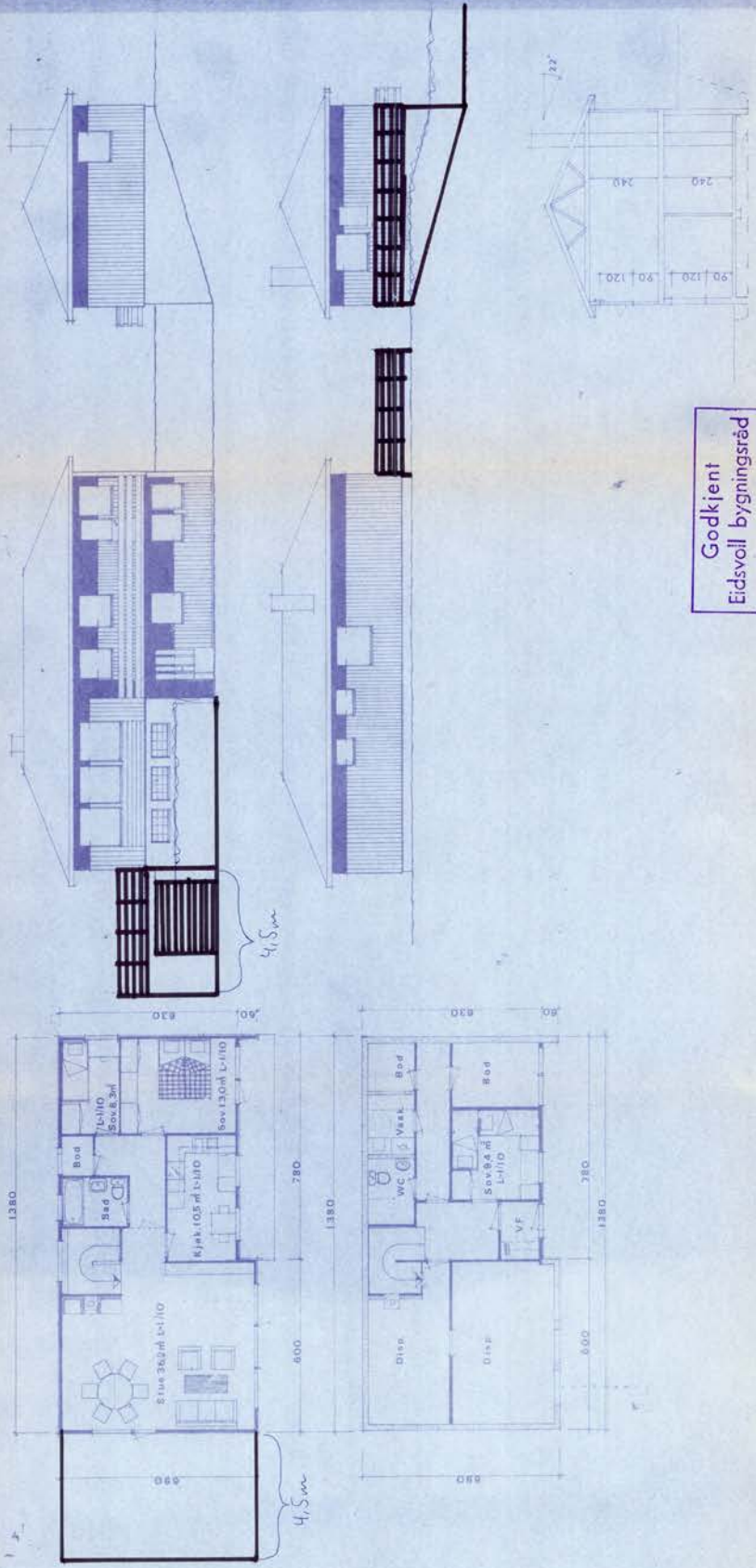
Coop Extra Eidsvoll	5 min 🚶
PostNord	3.2 km
Rema 1000 Eidsvoll	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.4 km

## Sport

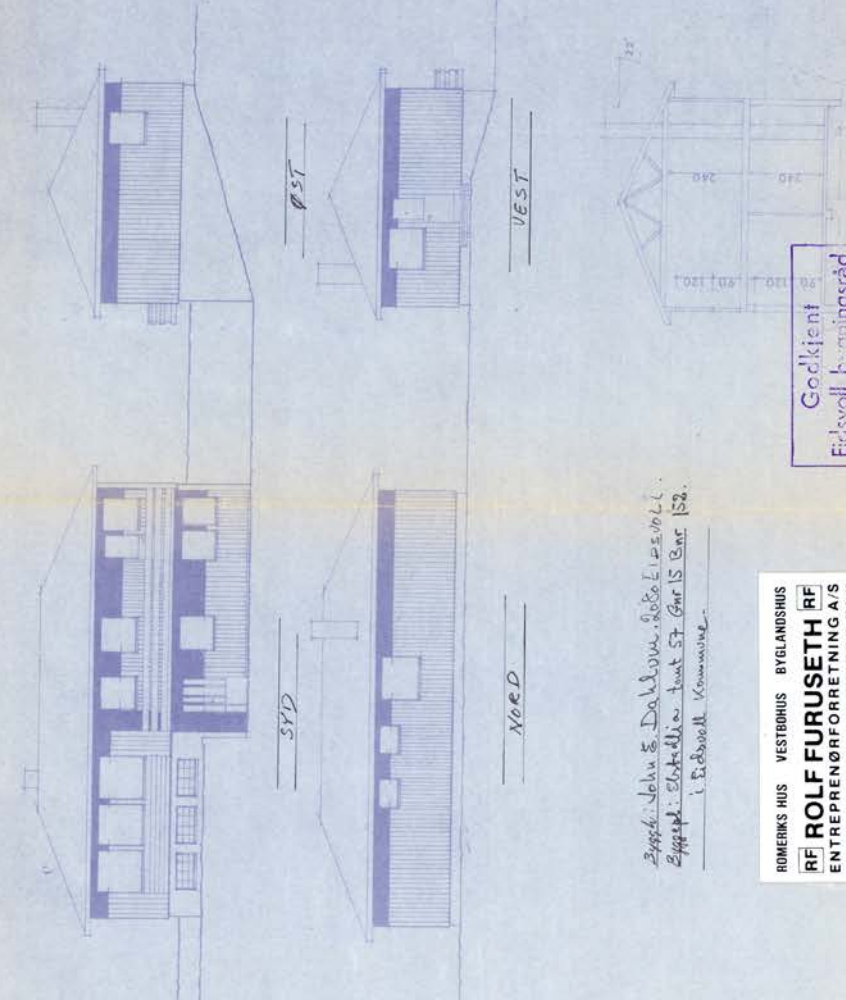
🏀 Finnkollen idrettsanlegg - ballslette	9 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏀 Vilberg skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	3.2 km
🏃 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	5 min 🚶
🏃 MOVA Eidsvoll	17 min 🚶



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



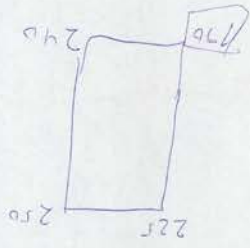
Godkjent  
Eidsvoll bygningsråd



*Byggh. John E. Dahlvick, 2086 E. 125. v. 2. l.  
 Byggh. i Eidsvoll, Post 57, Gnr 15 Bnr 152.  
 i Eidsvoll Kommune.*

ROMERIKS HUS VESTBOHUS BYGLANDSHUS  
**RF ROLF FURUSETH RF**  
 ENTREPRENØRFORRETNING A/S  
 2072 DAL TEL: 76 15 05 76 13 14 MOBILTEL: 98127 53 16 - 27 23 96

Godkjent  
 Eidsvoll Bygningråd



30



Gjenpart fra  
Eidsvoll kommune  
Bygningskontoret

BYGGETILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Finnbråten		Gnr. 15 bnr. 152		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Garasje /Terrasse	19.4.82	24.5.82	239/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Jon Erik Dahlum, Finnbråten, 2080 Eidsvoll				
Anmelder		Adresse		Tlf.
Jon Erik Dahlum " "				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Reidar Furuseth, 2070 Råholt				

**Merknader:**

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel	bygnings- og regulerings-sjefen
Eidsvoll	15.7.82	<i>Torild Lien</i> Torild Lien
		Underskrift

Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>
---	-----------------------------------	---	--	--------------------------

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81

Arbeidssted	Finnbråten. Gnr. 15 bnr. 152	J.nr./sak nr.	239/82
Arbeidets art	Tilbygg	Byggemelding mottatt	19.4.82
Bygningens art	Garasje	Tegn nr.	
Byggherre	Jan Erik Dahlum		
Anmelder	Jan Erik Dahlum		

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

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

Reidar Furuseth godkjennes som ansvarshavende for hele arbeidet.

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

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

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:

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

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:

- rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
- redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
- fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
- approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler oven.

Eidsvoll den 24.5.82

*Oluf Falck-Ytter*

O. Falck-Ytter  
Bygnings- og reguleringsjef

\* EIDSVOLL KOMMUNE Akershus fylkeskommune J.nr. 1983/81 - 20/8-81.  
Bygningskontoret Bygn.rådssak 177/81 - 24/4-81. Eidsvoll, den 15.6.82.  
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
(For nybygg og større arbeider).

Befaring den 2.4.1982.

Arbeidssted Eidsvoll Eiendommen Tomt 57 gnr. 15 bnr. 152.  
Elstadlia

Arbeidets art Nybygg.

Bygningens art Enebolig av tre i 1 etasje, Vestbohus, type 85 - 51.

Byggherre Jon Erik Dahlum, 2080 Eidsvoll.

Byggemelder Reidar Furuseth, c/o Rolf Furuseth A/S., 2072 Dal.

Ansvarshavende - " -

Ovenfor nevnte arbeider er utført under lovmessig tilsyn i samsvar med gjeldende bygningslov.

Brukstillatelsen omfatter hele huset.

Ved synsforretningen ble det funnet følgende mangler:

1. Utvendig: Planering av fall ut fra bygget og bortledning av takvann.  
(Kfr. vedlegg).  
Balkong mangler  
Innpussing av vinduer, og beising av dør og vinduer gjenstår.

Inntil balkong er montert må balkongdør være forsvarlig lukket.

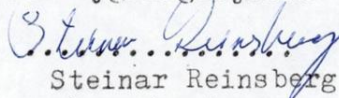
2. Kjeller: Innpussing av vinduer og pussing av vegger gjenstår.  
Avtrekk fra bad/WC mangler. Ved naturlig avtrekk skal dette føres over tak. Bygn.forskr. kap. 47:132.

Ansvarshavende må sørge for at disse arbeider blir utført innen 1.9.1982.

Når ovenfor nevnte punkter er utført plikter byggherren å varsle bygningskontrollen slik at avsluttende synsforretning kan foretas og ferdigattest utstedes.

Bygningsgebyr kr. 530.- er betalt den 15.5.1981.

For bygningsjefen

  
Steinar Reinsberg  
bygn.kontr.

Gjenpatt: Brannsjefen/Husbankens takstbestyrer/Ansvarshavende.

Produktet ble levert uten dokumenter.

Det er ingen utestående fordringer.



## Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 29.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	152	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Finnbråta 27, 2080 EIDSVOLL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	10 632,24 kr
Eiendomsskatt	7 415,44 kr
Feiing	406,00 kr
Renovasjon	4 900,00 kr
Vann	5 250,24 kr
<b>Sum</b>	<b>28 603,92 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 519,00 kr	1/1	0 %	1 519,00 kr	1 139,25 kr
Avfallsgebyr 240 L.	1 STK	5 291,00 kr	1/1	0 %	5 291,00 kr	3 968,25 kr
Feiegebyr	1 PIPE	329,00 kr	1/1	0 %	329,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	329,00 kr	1/1	0 %	329,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	197,04 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	197,04 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	1 584,75 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	2 249,25 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	240,00 kr
Forskudd vanngebyr	194 m <sup>3</sup>	34,00 kr	1/1	0 %	6 596,00 kr	4 947,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	194 m <sup>3</sup>	47,00 kr	1/1	0 %	9 118,00 kr	6 838,50 kr
Eiendomsskatt - bolig	2336300 prom	2,80 kr	1/1	0 %	6 542,00 kr	4 905,75 kr
				<b>Sum</b>	<b>35 682,40 kr</b>	<b>26 266,83 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



## Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

**Telefon:** +4766107000

Utskriftsdato: 29.10.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	152	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Finnbråta 27, 2080 EIDSVOLL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
41329110	1780	20.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	204

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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





# Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

**Telefon:** +4766107000

Utskriftsdato: 29.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	152	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Finnbråta 27, 2080 EIDSVOLL								

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.

<b>Id</b>	0237202001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.04.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 756 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> a_B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	023702300
<b>Navn</b>	Elstadlia

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	08.10.1973
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023702300/Dokumenter/023702300.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023702300/Dokumenter/023702300.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 756 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> FELT B

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



# Kommuneplan 2021-2031

Bestemmelser  
og  
retningslinjer



*Foto: Bane NOR*

Justert og tilpasset etter vedtak i Eidsvoll kommunestyre den 13.04.2021

## Innhold

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



# Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

## Bestemmelser og retningslinjer

### §1. Formål

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

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

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

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

### §2. Rettsvirkning (PBL § 1-5)

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Retningslinjer:

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

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

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

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

#### §5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### §8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

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

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

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

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

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

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

### §10. Estetikk (PBL § 11-9 nr. 6)

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

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

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

#### a) Uteoppholdsareal

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

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

## b) Lekeplasser

- Ved regulering av ny boligbebyggelse skal det alltid avsettes areal til lek, minimum én lekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>. Ingen boenheter skal ligge mer enn 100 meter fra en lekeplass målt i luftlinje fra bygningens hovedatkomst
- Krav til opparbeidet lek kan delvis fravikes dersom det allerede finnes en opparbeidet lekeplass innenfor 100 meter fra byggeområdet, og hvis det ligger til rette for å knytte flere boenheter til denne
  - Ved regulering av blokkbebyggelse inngår areal til lek i beregningen av totalt felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av dette arealet skal avsettes til lek
  - Ved regulering av blandet bebyggelse, småhus og blokk, skal det i tillegg beregnes et tillegg på minimum 20 m<sup>2</sup> pr. frittliggende/konsentrert boenhet. Hele dette arealet skal avsettes til lek
  - Ved regulering av småhusbebyggelse er 20 m<sup>2</sup> lekeareal pr. boenhet retningsgivende norm.
- Følgende krav gjelder alle nye reguleringsplaner med boligformål:

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

## c) Generelle kvalitetskrav

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

## §12. Grønn mobilitet

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

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

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



### §13. Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

#### a) Parkeringsnorm

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

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

#### b) Krav til særskilt tilrettelegging:

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

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

##### a) Overordnet formål

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

##### b) Bebyggelse og anlegg tilknyttet stedbunden næring

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

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

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

##### c) Bebyggelse og anlegg ikke tilknyttet stedbunden næring

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

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

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

##### Retningslinjer:

- Tilbygg til bolig, maks 50 m<sup>2</sup>-BYA
- Påbygg til bolig, maks mønehøyde= 8 m og maks gesimshøyde=6 m
- Tilbygg til fritidsbolig, maks 20 m<sup>2</sup>-BYA
- Garasje/bod til bolig eller fritidsbolig, maks 50 m<sup>2</sup>-BYA

##### d) Oppfylling og uttak av masser

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

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

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

##### Retningslinjer:

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

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

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

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

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

### §16. Bestemmelsesområde – grønn grense

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

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

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

### §18. Sol-/skygeberegninger

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

#### Retningslinjer:

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

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

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

### §20. Folkehelse

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

### §21. Støy

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

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

## §22. Kraftledninger

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

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

## §23. Overvann (PBL § 11-9 nr. 3)

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

## §24. Avkjørsler (PBL § 11-10 nr. 4)

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

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

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

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

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

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

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

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

### §28. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

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

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

## Bestemmelser til hensynssoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Rød støysone (H210)

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

#### Gul støysone (H220)

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

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

#### Rød støysone (H210)

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

#### Gul støysone (H220)

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

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

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

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

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

Det er angitt to konesjonsområder for tilknytning til fjernvarmeanlegg, markert med hensynssoner hhv. for Råholt/Eidsvoll Verk og for Eidsvoll sentrum. Innenfor konesjonsområdene skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m<sup>2</sup>. Det samme gjelder ved hovedbygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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



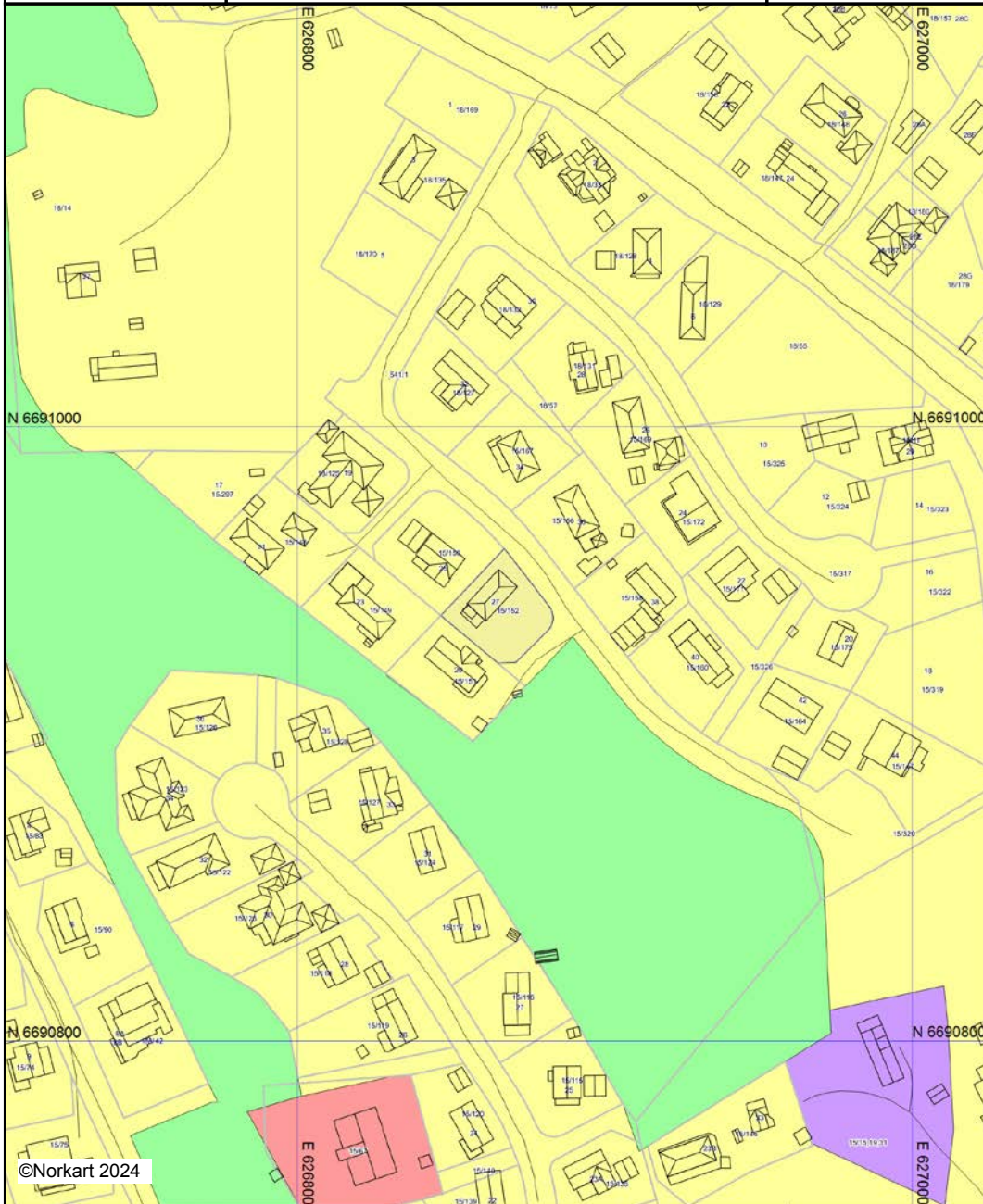
Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 15/152  
Adresse: Finnbråtalia 27  
Utskriftsdato: 29.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32






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




## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende



### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Grønnstruktur - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*

-  LNFR-areal - nåværende







### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Faresone grense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



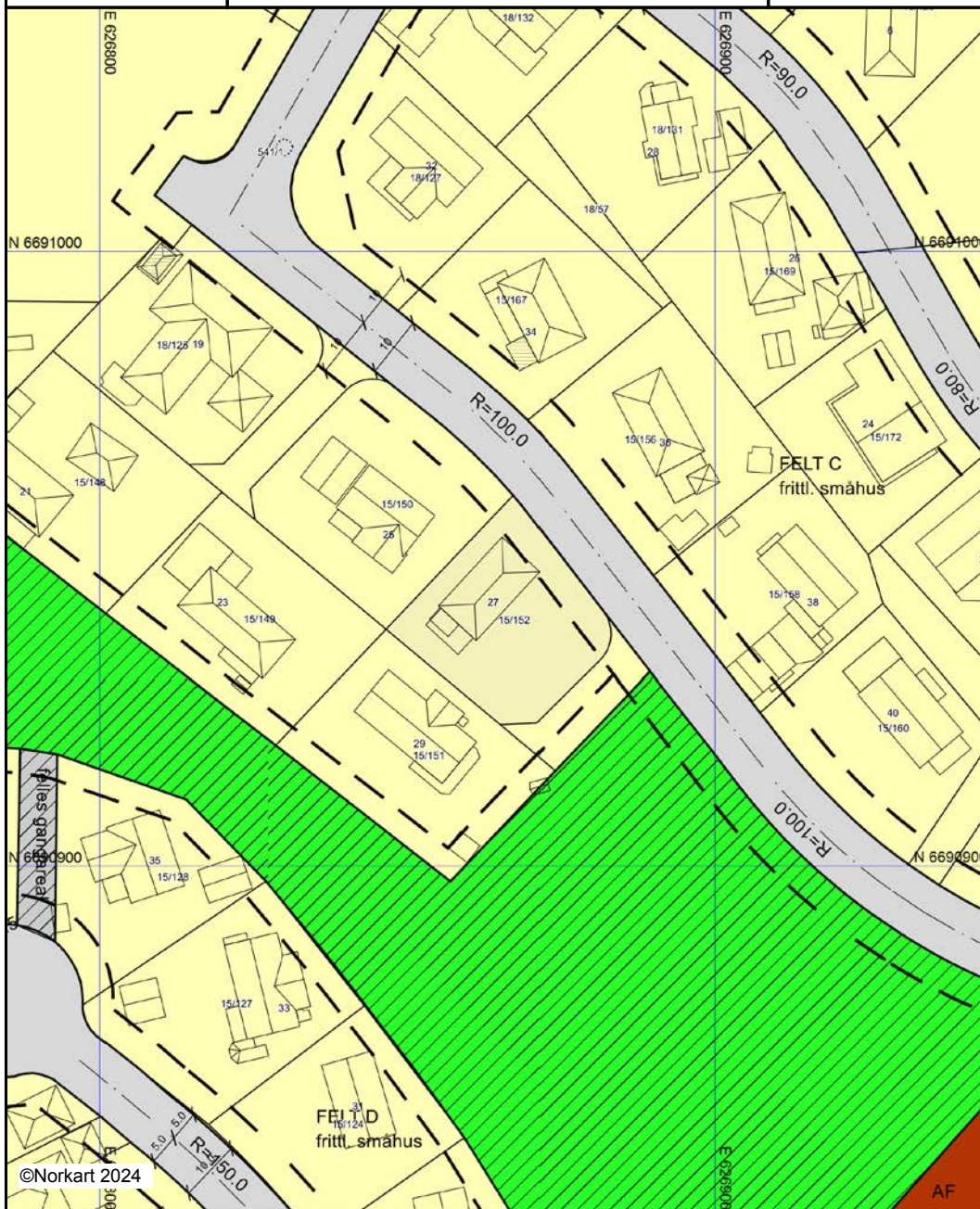
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 15/152  
Adresse: Finnbråta 27  
Utskriftsdato: 29.10.2024  
Målestokk: 1:1000

























UTM-32



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

## Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Almennyttig barnehage
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)
	Annen veggrunn
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)
	Felles gangareal
	Felles grøntanlegg
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - grøntareal
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



## EIDSVOLL KOMMUNE

### Reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulering av

#### ELSTADLIA

- Planen er datert: 09.10.1972, sist rev. 15.05.1973
- Bestemmelsene er datert: 08.10.1973
- Stadfestet av Miljøverndepartementet: 08.10.1973
- Sist endret ved kommunestyrevedtak: 22.04.1985

1. På de tomter som er avsatt til boligformål forutsettes oppført eneboliger.
  - 1.1 I byggeområde for industriformål skal oppføres bygninger for lett industri med tilhørende anlegg. (Jfr. Kommunestyresak 41/85 av 22.04.1985.)
2. Bebyggelsen skal fortrinnsvis være i 1 etg., og maksimalt i 2 etasjer, hvis bygningsrådet finner det tilrådelig når man tar hensyn til helhetsvirkningen.

Med 1 etasje regnes full boligetasje på normal sokkelhøyde på maksimum 70 cm.

Bebyggelsen skal holdes så lav at bygningen virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
3. Bygningene skal ha saltak. Taket må ikke være svært høyt eller dominerende.

Det kan også anvendes flatt tak etter bygningsrådets samtykke.
4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.
5. Ingen tomt må bebygges med mer enn 20% av nettoareal + garasje.
6. Garasjer tillates kun oppført i en etasje og med maksimal grunnflate 50 m<sup>2</sup> når det skal gis plass for to biler. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Der hvor byggelinjen ikke viser noe annet kan garasjen plasseres 0,5m fra nabogrense. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil for garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Dersom bygningsrådet forlanger det av trafikksikkerhetsgrunner må sikthindringer fjernes.
7. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av husplassering og hvorledes tomten tenkes planert, med skråninger og forstøtningsmurer påført.
8. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantning garasjeinnkjørsel o.l. kan for hvert kvartal eller for hvert gateløp kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.
9. Hvis tomtene ønskes innhegnet skal dette fortrinnsvis skje med hekk eller buskplantning plassert slik at de ikke gir trafikkfarlige situasjoner. Hvis gjerde kommer til anvendelse skal dette være maksimum 85 cm høyt ( inkl. ev. støpt. sokkel) over ferdig gate. Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Ev. porter må ikke ha større høyde enn gjerdet. Bygningsrådet kan pålegge at det ikke blir satt opp gjerde på hele feltet eller deler av dette.
10. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
11. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som er sjenerende eller til hinder for trafikken.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart best mulig.
12. Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og kommunens vedtekter til loven til anvendelse.

13. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot dem.
14. Bygningsrådet kan, når særlige grunner tilsier det, gjøre mindre vesentlige unntak fra ovennevnte bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og Eidsvoll kommunes vedtekter til bygningsloven.



Eidsvoll kommune

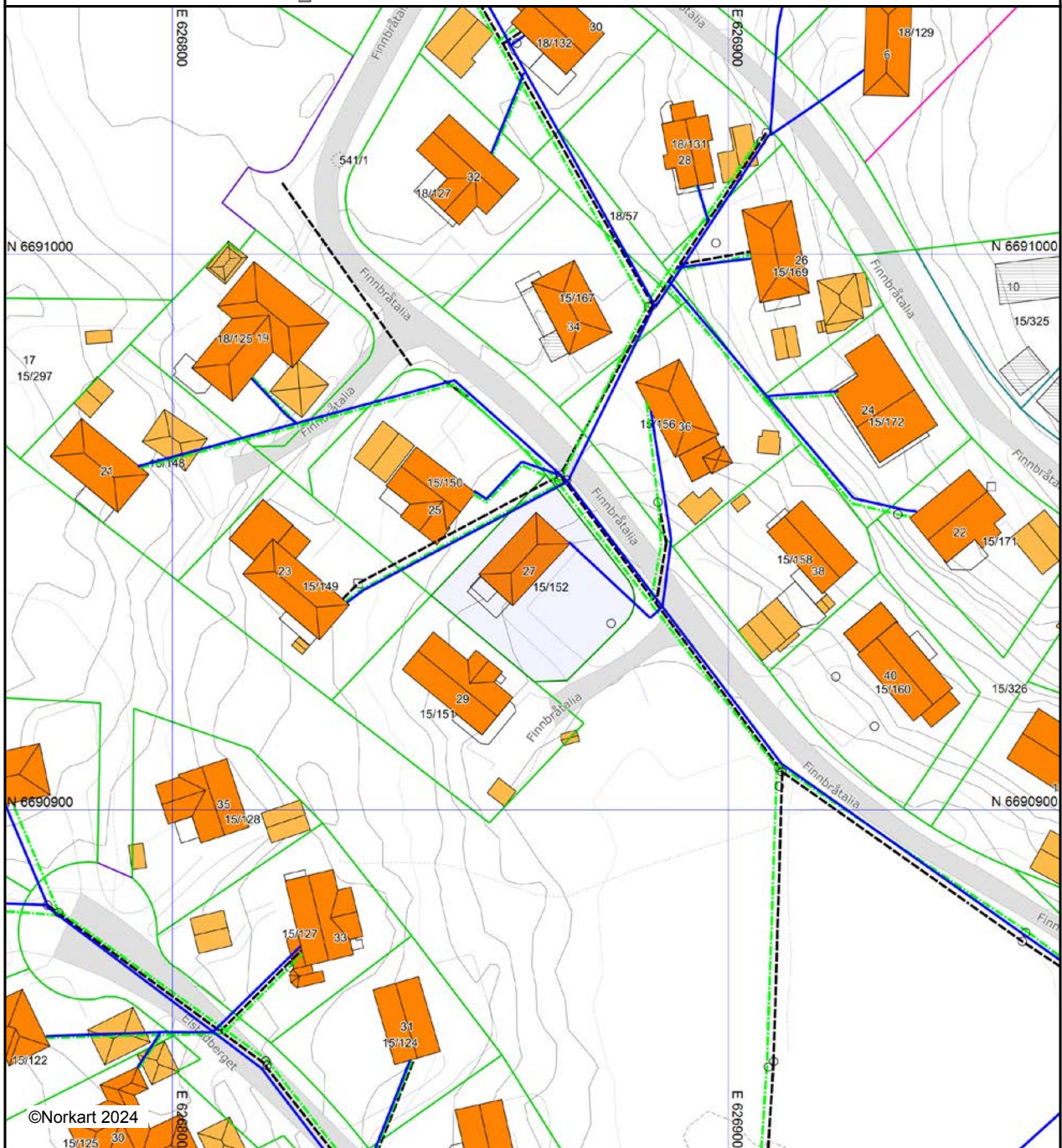
# Grunnkart

Eiendom: 15/152  
Adresse: Finnbråtalia 27  
Dato: 29.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

# Oversiktskart for eiendom 3240 - 15/152//



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.

<b>Eiendom</b>	3240 15/152		
<b>Utskriftsdato</b>	29.10.2024	<b>Antall datasett</b>	4

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

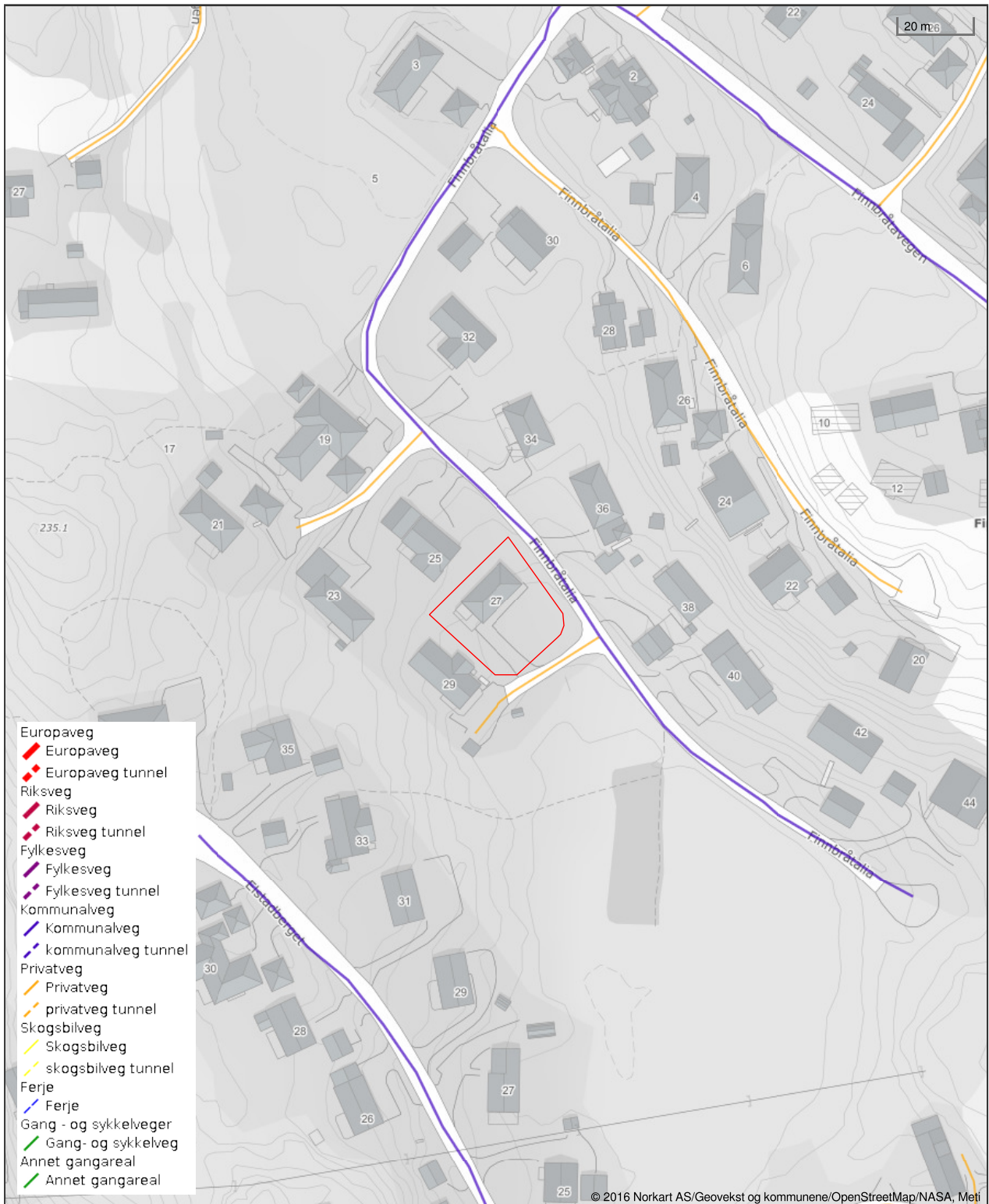
## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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





# Vegstatuskart for eiendom 3240 - 15/152//



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.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 15, Bruksnr 152	<b>Kommune:</b>	3240 Eidsvoll
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	410 Finnbråtan
Veiadresse:	Finnbråta 27, gatenr 10014	<b>Valgkrets:</b>	4 Vilberg
	2080 Eidsvoll	<b>Kirkesogn:</b>	2070301 Eidsvoll
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	673 Eidsvoll

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Tomt 57	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	24.07.1980	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	755,5 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmærknad:</b>					

#### 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:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3240/15/152	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3240/15/152	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 24.07.1980 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3240/15/3 3240/15/152	0,0 0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Finnbråta 27	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	151643795			Antall etasjer:		1

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

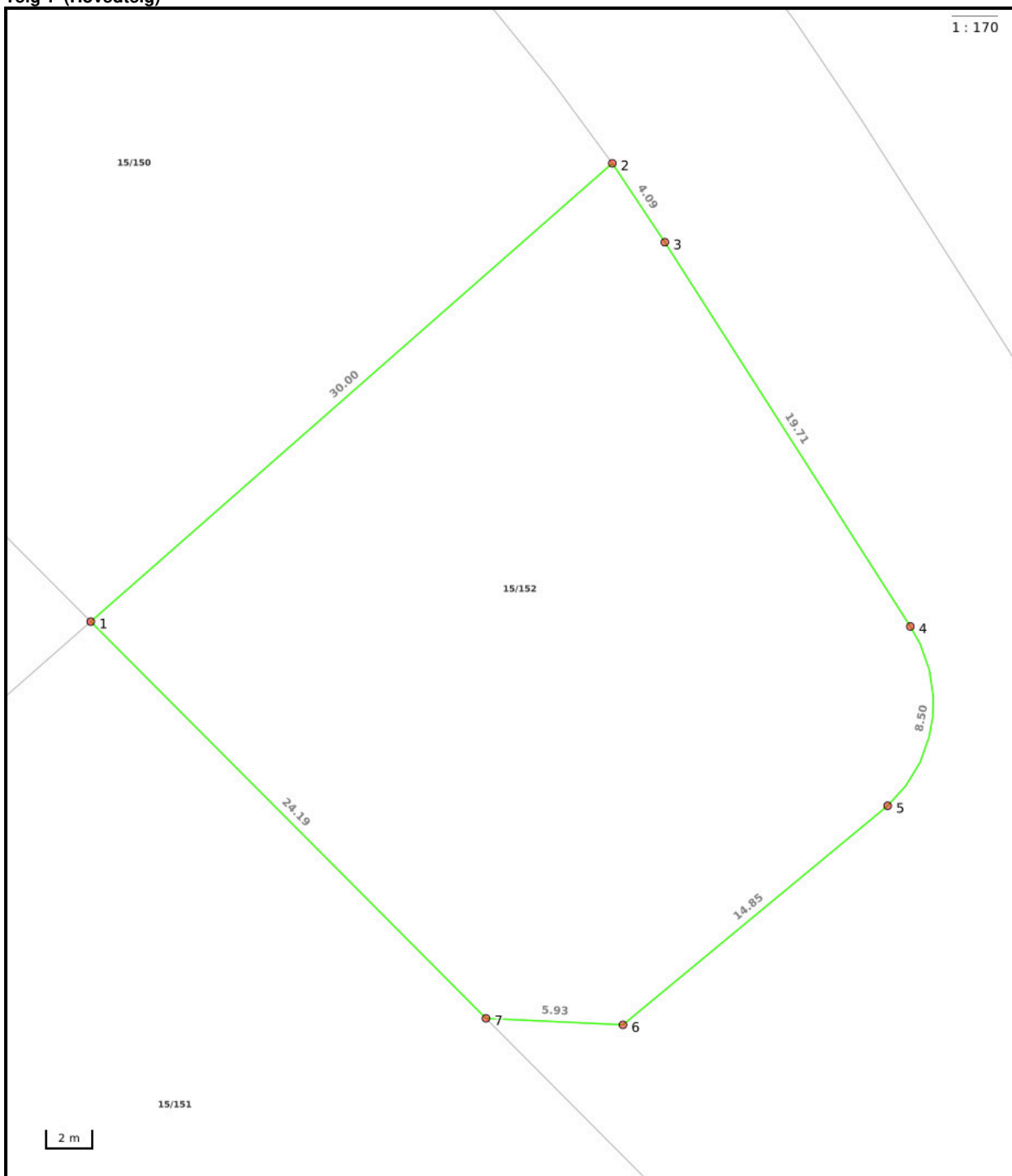
Hjelpelinjer

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

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 755,50m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 690 938,58	626 846,53	30,00m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 690 960,35	626 867,17	4,09m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 690 957,17	626 869,74	19,71m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 690 941,59	626 881,81	8,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 690 933,79	626 881,54	14,85m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 690 923,32	626 871,01	5,93m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 690 923,06	626 865,09	24,19m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

## Meldinger fra leverandør av meglerpakke

Fra **K3240INFOLAND**, kl 09.34 den 04.11.2024:

Finner ingen originale byggetegninger for boligen. Finner helle ringen MTBT eller Ferdigattest for tilbygget





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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


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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Finnbråta 27  
2080 EIDSVOLL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vibeke Voksøy

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 402 23 800  
**E-post:** vibeke.voksoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre