

The image shows a modern, two-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The upper floor features a balcony with a glass railing and a wooden lattice screen. The ground floor has large glass doors and windows with vertical blinds. The building is surrounded by a lush green lawn with yellow wildflowers. In the background, there are trees and a clear blue sky. A dark car is parked on a road to the right.

**aktiv.**

Morkvegen 47C, 2080 EIDSVOLL

**Fin 3-roms selveierleilighet på bakkeplan. Parkering i carportrekke. Bussforbindelse i nærheten**



Eiendomsmegler MNEF

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** vibeke.voksøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 78 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 178 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 724,-  
**Selger:** Saharla Ahmed Ibrahim

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 68/73 kvm  
**Tomtstr.:** 4002.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 147, bnr. 70  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1205260047

# Fin 3-roms selveierleilighet på bakkeplan. Parkering i carportrekke.

Velkommen til en moderne 3-roms leilighet i Morkvegen 47C, Eidsvoll. Beliggende i et rolig og familievennlig område, har boligen nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samt enkel tilgang til Eidsvoll sentrum og togforbindelser.

Leiligheten fra 2017 ligger i første etasje og har et bruksareal på 73 m<sup>2</sup>, inkludert sportsbod. Den inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad og bod. Standard er god med oppgraderinger som malte vegger og dører i 2026. Uteplassen består av en markterrasse på 5 m<sup>2</sup> med adkomst fra stuen. Oppvarming inkluderer varmepumpe og varmekabler på bad.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	55
Nabolagsprofil .....	65
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 5 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Entré/gang, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Sportsbod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4002.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Relativ flat tomt med gruset internveier inn til inngangspartier og felles carportanlegg.

### Beliggenhet

Morkvegen 47C ligger i et etablert og rolig boligområde i Eidsvoll kommune. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre.

Eiendommen har en praktisk beliggenhet med nærhet til dagligvarebutikker som Coop Extra Hammerås (9 minutter) og Rema 1000 Eidsvoll (5 minutter). Det er også kort avstand til Eidsvoll handelspark og Vitusapotek Eidsvoll, begge 5 minutter unna.

For barnefamilier er det flere barnehager i nærheten, inkludert Mork barnehage (2 minutter) og Hoppensprett Camilla aktivitetsbarnehage (14 minutter). Skoler i området inkluderer Ås skole (9 minutter), Vilberg ungdomsskole (7 minutter), og Eidsvoll

videregående skole (8 minutter).

Området har gode transportmuligheter med bussholdeplassen Myrer kun 1 minutt unna, og Eidsvoll stasjon med togforbindelser til Oslo og Gardermoen på 4 minutter. Oslo Gardermoen kan nås på 21 minutter.

Nabolaget byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samt sportsfasiliteter som Myrer stadion (5 minutter) og Ås Skole aktivitetshall (8 minutter).

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: B& O FORBERG AS, 2019

Beskrivelse: montert opp dusjsett spot light m/Takdusj

4. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

10. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Forsikring gjensidige, 2019

Beskrivelse: det har vært mus i sameiet.

### **Innhold**

BRA-i 68 kvm: Entré/gang, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Sportsbod

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Følgende forhold har fått TG2:

Slitasje og merker på laminatgulv i boligen.

Terrassebord med tørrsprekker og slitasje, hvor vedlikehold eller utskifting bør vurderes.

Bad: manglende dokumentasjon på membranarbeider, samt slitasje på silikonfuger og noe fuktsvelling ved dørterskel/lister.

Kjøkken: normal bruksslitasje på innredning og behov for nærmere kontroll under kjøkkensokkel.

Ventilasjonsanlegg og kjøkkenavtrekk anbefales rensset og vedlikeholdt.

Ingen unormale fuktverdier ble registrert ved hulltaking i tilstøtende konstruksjoner til badet.

Forhold som har fått TG3:

Det foreligger ingen registrerte TG3-avvik i rapporten.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Maling av vegger i hele leiligheten: Mars 2026, utført av Arild Frank
- Maling av dører: april 2026, utført som egeninnsats
- Maling av inne bod: april 2026, utført som egeninnsats

2024:

- Det fremlegges samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 13.06.2024

2019:

- Det fremlegges samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 01.04.2019

Arbeid utført i regi av Sameiet:

2024:

- Vedlikehold bygg
- Vedlikehold VVS
- Vedlikehold elektro
- Vedlikehold utvendig anlegg
- Egenandel forsikringsskader

### **Parkering**

Parkeringsplass i felles carportrekke.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer

### **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>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: 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**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Varmekabler på bad. Varmepumpe i stue og panelovner på enkelte rom.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 100 000

### **Omkostninger kjøper**

3 100 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

78 890 (Omkostninger totalt)

90 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 178 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 190 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 193 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

**Kommunale avgifter**

Kr 21 546 for år 2025

**Informasjon om 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

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 855 229 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 420 915 for år 2024

**Andre utgifter**

Innmelding/tegning av andel i BORI, 650 kr

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Kr 2724,- pr. måned inkluderer. Kostnadene er fordelt som følger: kr 1600,- i felleskostnader kr. 524,- kabeltv/bredbånd kr. 524,-, vedlikeholdsavsetning kr. 600,-.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 724

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet My Cube Eidsvoll

**Organisasjonsnummer**

919996730

### **Om sameiet**

Sameiet MyCube Eidsvoll i Eidsvoll kommune består av 16 boligseksjoner. Selskapet har organisasjonsnummer 919996730. Forretningsfører er BORI BBL.

Vedtatte saker:

- Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Pågående saker:

- Resultatet for 2024 viser et negativt resultat. Grunnen til dette er tre større vedlikeholdssaker som det ikke var tatt høyde for i budsjettet for 2024.

- Styremedlem Anne Indahl har trukket seg.

- Styret innstiller Linnea Engelke som styremedlem frem til årsmøte i 2026.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: underskudd (-94 851,-)

Årsresultat for 2024: underskudd (-30 679,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 6: Forslag til endring og/eller tillegg til vedtekter

Sak 7: Styrets ansvar for å involvere seksjonseiere i økonomiske saker

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Megler sender eierskiftemelding til sameiet etter aksept av bud. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende

styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

#### 5. Vedlikehold

- Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
- Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.
- Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BORI BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 147, bruksnummer 70, seksjonsnummer 1 i Eidsvoll kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

20.12.1924 - Dokumentnr: 1924/900255-1/10 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra gnr 147 bnr 25

Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1937 - Dokumentnr: 1937/990272-1/10 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra gnr 147 bnr 25  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1945 - Dokumentnr: 1945/244-1/10 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra gnr 147 bnr 25  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1959 - Dokumentnr: 1959/1321-1/10 - Bestemmelse om bebyggelse  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 147 BNR: 30  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1986 - Dokumentnr: 1986/12256-1/10 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde  
ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2010 - Dokumentnr: 2010/945847-1/200 - Bestemmelse om veg  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3035 GNR: 147 BNR: 66  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2014 - Dokumentnr: 2014/776971-1/200 - Bestemmelse om veg  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 147 BNR: 69  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2014 - Dokumentnr: 2014/776971-2/200 - Bestemmelse om parkering  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 147 BNR: 69  
Rett til bilopstillingsplasser  
Rett til bruk av utomhusarealer  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2017 - Dokumentnr: 2017/1429325-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 2 653 000  
Panthaver: EIDSVOLL KOMMUNE

ORG.NR: 964 950 113

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 12/11-2018. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.11.2008.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er omfattet av reguleringsbestemmelser for Doyen/Mork datert 8/4-2008. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 56500,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7750,- og visninger kr 2500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF  
vibeke.voksoy@aktiv.no  
Tlf: 402 23 800

### **Ansvarlig megler bistås av**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF  
vibeke.voksoy@aktiv.no  
Tlf: 402 23 800

Nicklas Wathne  
Eiendomsmeglerfullmektig  
nicklas.wathne@aktiv.no  
Tlf: 467 48 878

### **Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023  
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

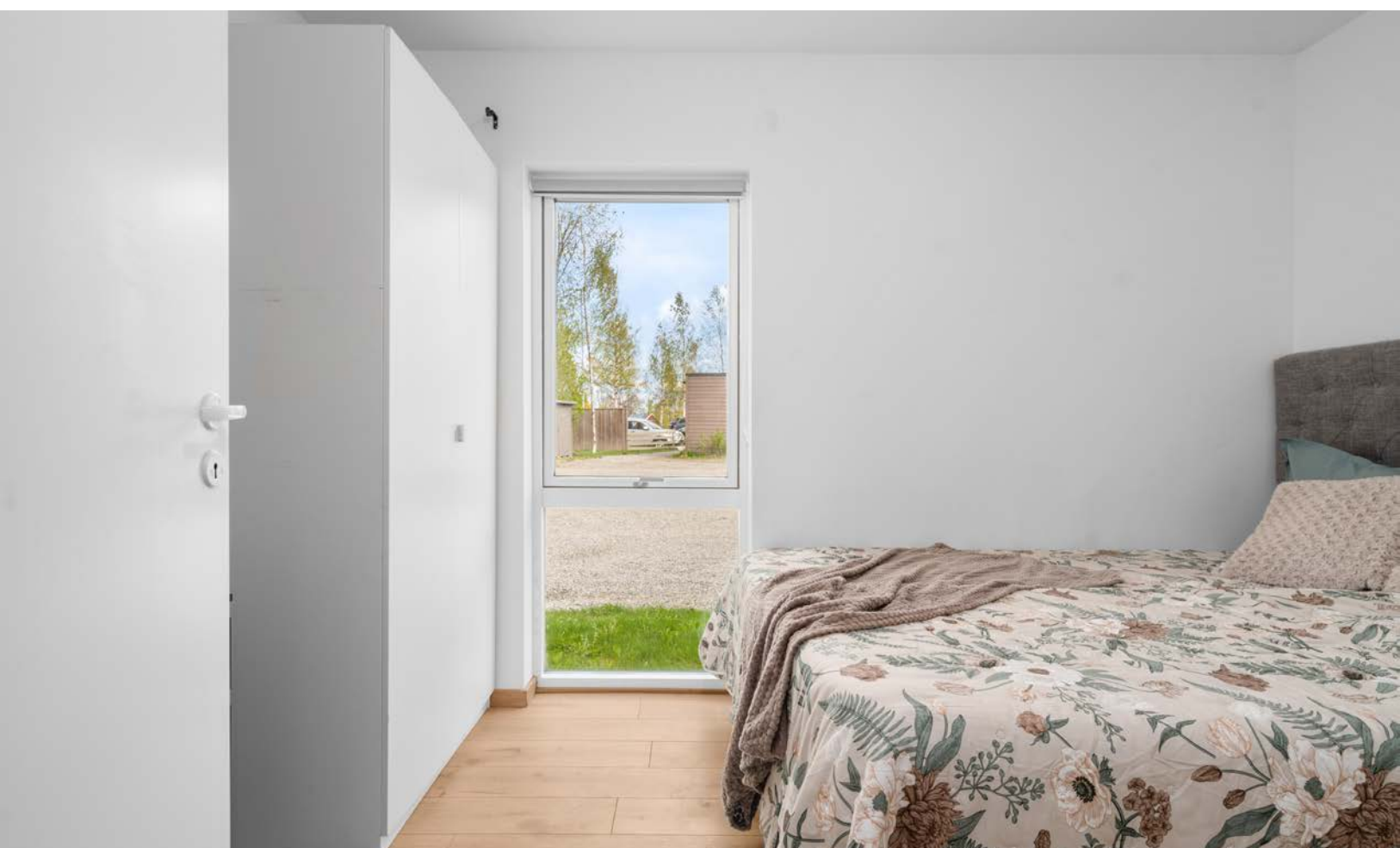
### **Salgsoppgavedato**

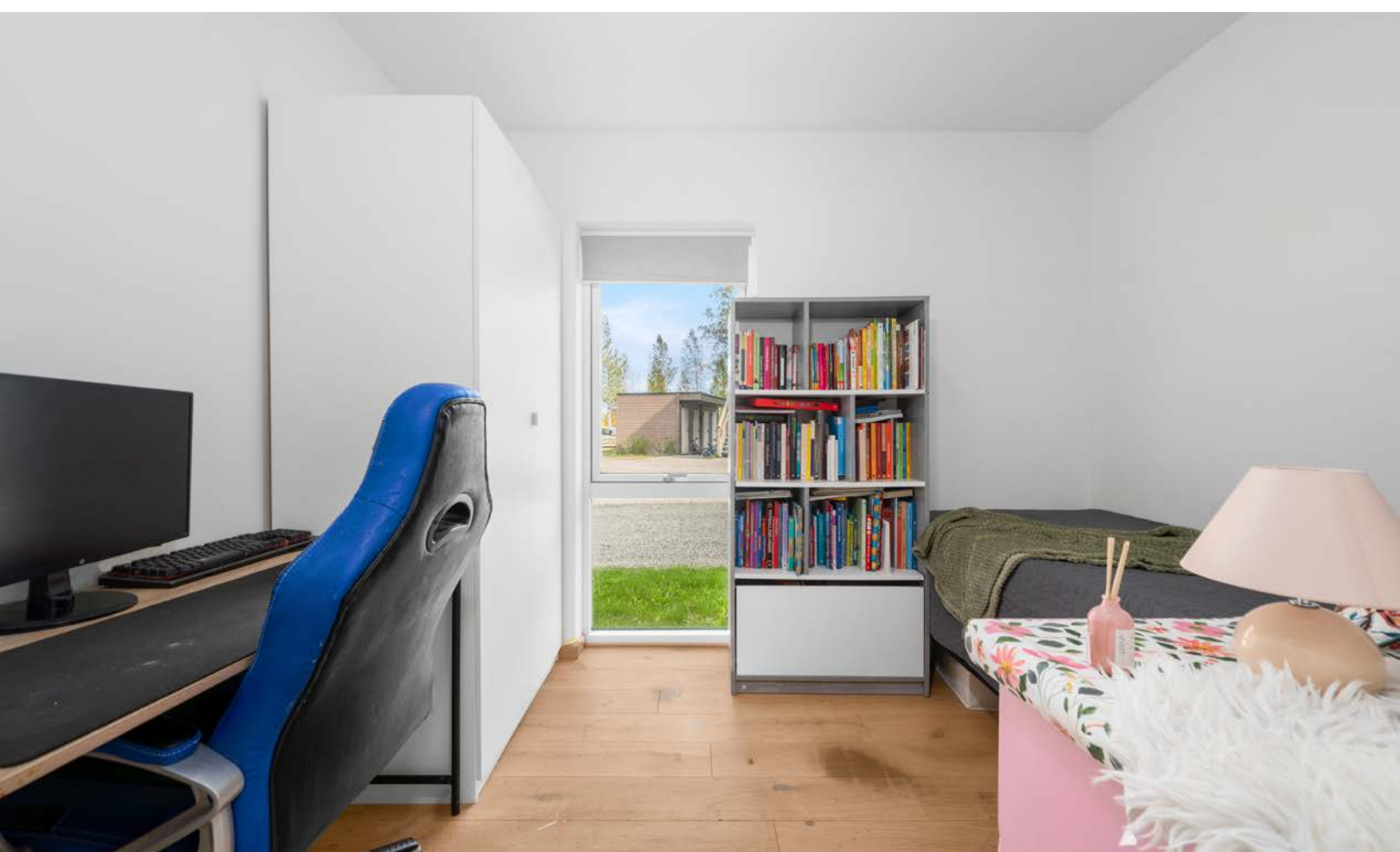
19.05.2026







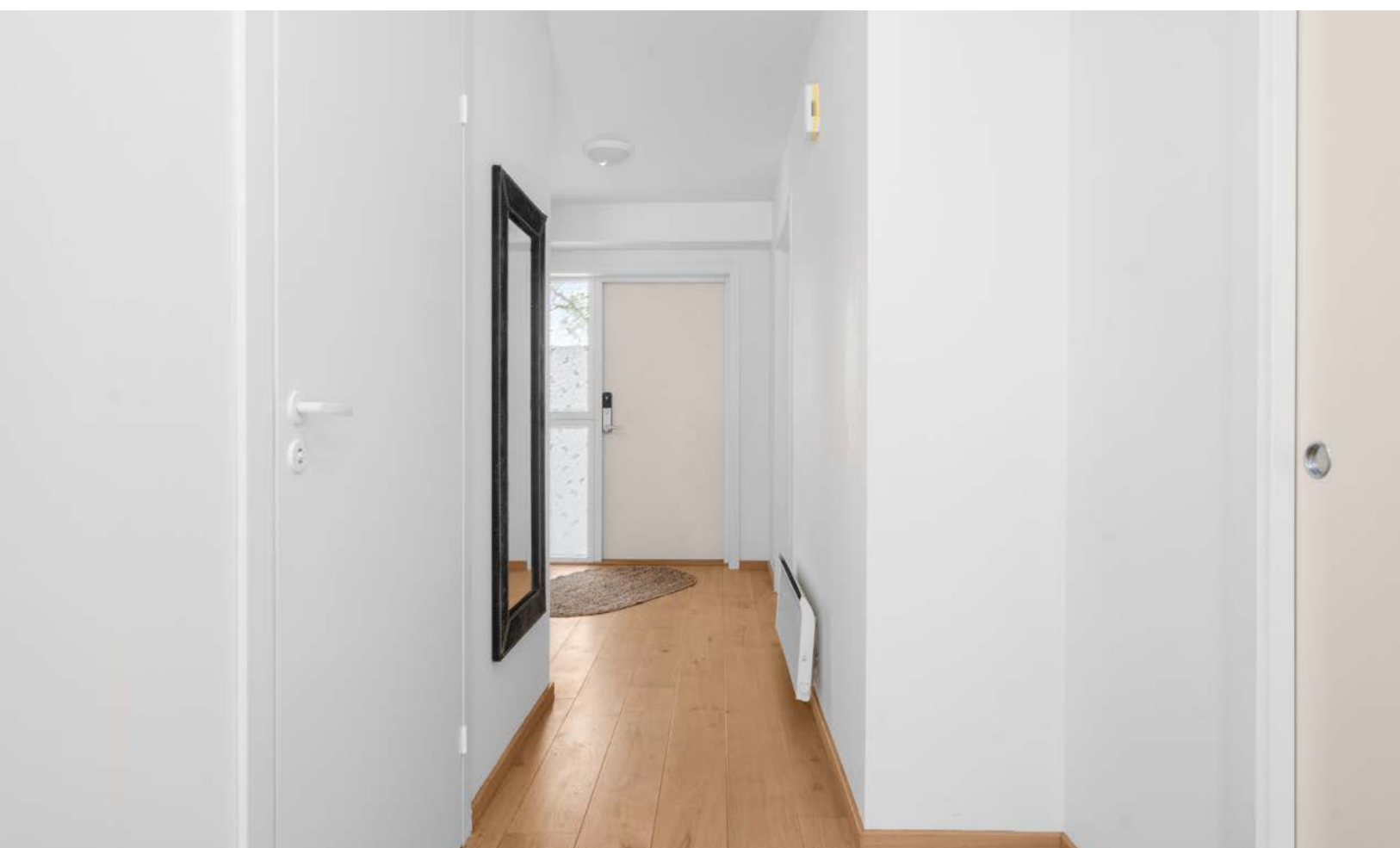






















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Morkvegen 47C , 2080 EIDSVOLL
-  EIDSVOLL kommune
-  # gnr. 147, bnr. 70, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22668-1007

Referansenummer: CF6154

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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

# TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus  
Ekstern Takstingeniør  
august@tmam.no  
980 23 301

**BMTF**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeplaner

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten vurderes å ha noe slitasje etter alder og bruk. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Markterrasse på 5 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-%.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonsaggregat plassert i bod.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Sikringskap plassert på vegg i bod:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 12 fordelingskurser

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

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad fordi på dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

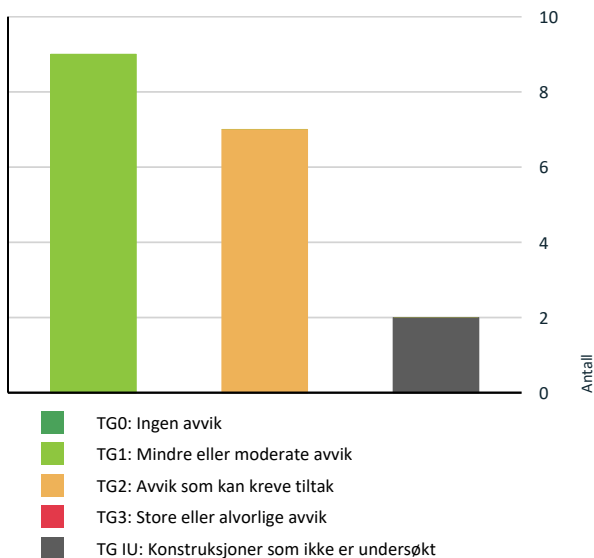
## Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

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.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun er gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme

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

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

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har taksmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er greit vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer i boligen, ingen funksjonsavvik.

Vinduer vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av balkong/terrassedør og ytterdør, ingen funksjonsavvik.

Dører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Markterrasse på 5 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker og slitemerker på overflaten. Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

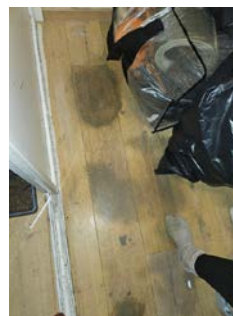
- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Hjemmelshaver opplyser at alle vegger er malt og i inne boden, og at dette ble gjort etter befaringsdagen. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

Det påpekes at gulvet i boligen har fått tilstandsgrad TG2.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i boligen har merker på overflaten i samtlige rom.

Årsak 1: Merker har en karakter som tilsier bruksslitasje og merker etter dyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring eller vedlikehold av overflater.



### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

### ! TG IU Innvendige dører

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Hjemmelshaver opplyser at innedørene er malt, og at dette ble gjort etter befaringen. Det presiseres at bygningsakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll. Se bilder av nymalte dører nederst i rapporten.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler.  
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonen i dusjsone er gulnet og glipper stedvis fra underlaget.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier bruksslitasje og daglig bruk

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for vanninntrenging bak flisene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av silikonfuger.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring av samtlige silikonfuger.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

## Vurdering av avvik:

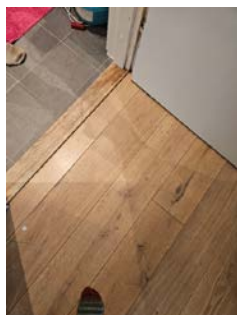
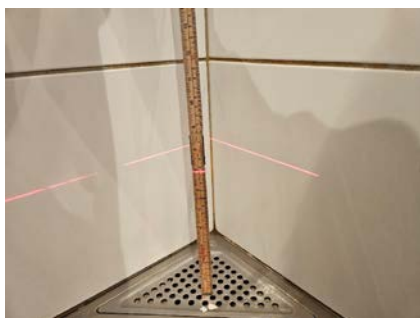
- Det er avvik:

Silikonen i dusjsonen er gulnet og glipper stedvis fra underlaget. Det er noe fuktsveller på nedre del av dørlister og noe på dørterskel. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier brukslitasje og daglig bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Dette kan føre til økt risiko for vanninntrenging bak flisene. Videre fuktpåkjenning kan gi økt risiko for nedbryting i materiellene. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring av samtlige silikonfuger og vurdere behandling av gerikter og dørterskel.



ETASJE > BAD

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

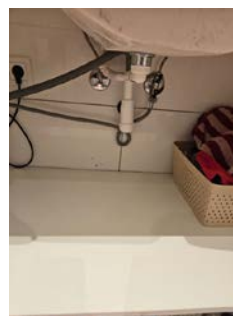
Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

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



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-%.

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



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringtidspunktet.

Årsak: Demontere av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Hjemmelshaver informerer om at det ved én anledning har vært mus som har kommet opp gjennom rørgjennomføringene på kjøkkenet. Hjemmelshaver har i dag dekket til med gaffateip, noe som må regnes som en midlertidig løsning. Hjemmelshaver opplyser videre at sameiet har etablert et tett samarbeid med Pelias Norsk Skadedyrkontroll, som har satt ut flere musefeller rundt hele området. Dette følges opp nøye av sameiet.

Kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje, det er små merker i skapskrogene innvendig og på overflaten.

Årsak : Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.  
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller lokal utbedring.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkskanal og kjøkkenventilator har ikke blitt rensed og rengjort siden byggeår.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved avtrekkskanalen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for vedlikehold.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen da det er vinter og minusgrader ut.

Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.

Risiko: Det kan være risiko for at utekran har skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning.

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

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.  
Ventilasjonsaggregat plassert i bod.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter ved et eierskifte og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Hjemmelshaver opplyser at ventilasjonsaggregatet er støvsuget og at filteret er byttet, noe som ble gjort etter befaringdagen. Det presiseres at bygningssakkyndig ikke har vurdert eller inspisert utbedringene, og derfor ikke har satt noen tilstandsgrad. Det anbefales at de nevnte endringene eller utbedringene vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring eller av en fagperson, for å sikre en fullgod kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et behov for rens i avtrekkskanalen, kjøkkenventilator og behov for filterbyte.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier fett og smuss etter flere år inne i avtrekkskanalene og manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet, mugg - og soppdannelser inne i avtrekkskanalene.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



## ! TG IU Varmesentral

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU  
Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

## TO 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederen anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederen, samt redusere risikoen for uforutsette driftstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap plassert på vegg i bod:  
- Automatsikringer og jordfeilbryter  
- 12 fordelingskurser

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017 Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 01.04.2019 og 13.06.2024.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det fremlegges samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 01.04.2019 og 13.06.2024.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Nei**

**Det fremlegges samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 01.04.2019 og 13.06.2024.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei Det fremlegges ikke dokumentasjon på utført el-kontroll av det elektriske anlegget.**

**Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller aldri utført el-kontroll.**

**Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.**

**Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget.**

**Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

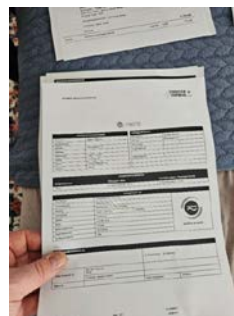
**Nei**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

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 visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad fordi på dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidpunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

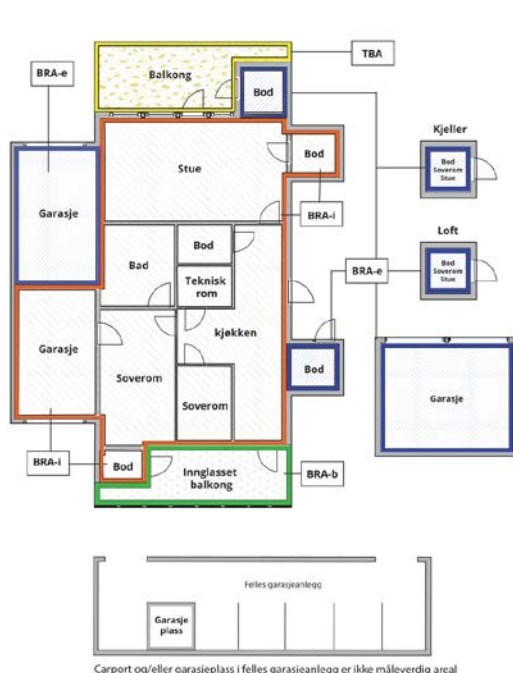
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	5		73	5
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>5</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Sportsbod	

#### Kommentar

01.01.2024 tråde 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-volumberegninger-av-bygg/>.

BRA-i: 68 m<sup>2</sup>

1.etasje: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

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

Sum BRA: 73 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré/gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 5 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Markterrasse.

Målt takhøyde fra 2.21 m - 2.46 m.

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 byggt teknisk 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 ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

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

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.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er framlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Hjemmelshaver opplyser om at:

- Maling av vegger i hele leiligheten: Mars 2026, utført av Arild Frank
- Maling av dører: april 2026, utført som egeninnsats
- Maling av inne bod: april 2026 , utført som egeninnsats

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	August Magnus	Takstingeniør
	Saharla Ahmed Ibrahim	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	147	70		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Morkvegen 47C

#### Hjemmelshaver

Ibrahim Saharla Ahmed

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Morkvegen 47C ligger i et etablert og rolig boligområde i Eidsvoll kommune. Eiendommen er en del av et sameie og har en praktisk beliggenhet med nærhet til servicefunksjoner, dagligvare, skoler, barnehager og øvrige fasiliteter. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som det er kort vei til offentlig kommunikasjon og adkomst til nærliggende sentrumsområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Relativ flat tomt med grusete internveier inn til inngangspartier og felles carportanlegg.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Byggemåte

Flermannsbolig oppført i 2017. Boligbygget har flatt yttertak teknet med takpapp, fundament på pilarer, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel kledning, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier er det primært innvending i boligen og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

### Parkering

Parkering i carport. Carporten er ikke oppmålt eller vurdert med tilstandsgrad fordi den regnes som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det betyr at carporten ikke tilhører én enkelt boenhet, men er et fellesareal som alle i sameiet har ansvar for. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av carporten håndteres derfor av sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner

### Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad, varmepumpe på stue og panelovn på enkelte rom.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.03.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	09.03.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.03.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	09.03.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja
Ordregrunnlag	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer	06.03.2026	Samsvarserklæring utført Sigvartsen Elektro AS	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

## Andre bilder



Bilde av dører som er malt eller rengjort av hjemmelshaver.



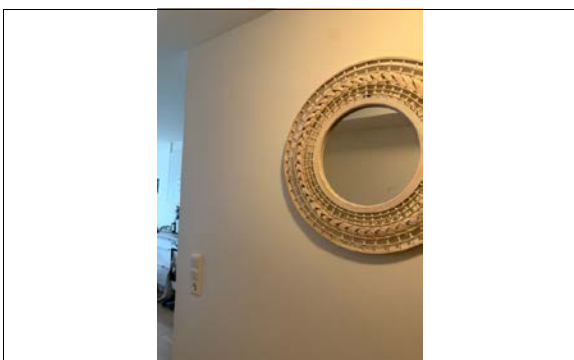
Bilde av dører som er malt eller rengjort av hjemmelshaver.



Bilde av dører som er malt eller rengjort av hjemmelshaver.



Bilde av dører som er malt eller rengjort av hjemmelshaver.



Bilder av vegger som er malt.



Bilder av vegger som er malt.



Bilde av ventilasjonsaggregat som er rengjort og har fått byttet filter.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Saharla Ahmed Ibrahim

---

## Boligen

Morkvegen 47C

2080 Eidsvoll

3240-147/70/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** B& O FORBERG AS

**Beskrivelse av arbeidet:** montert opp dusjsett spot light m  
/Takdusj

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

det har vært mus i sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019  
**Firmanavn:** Forsikring gjensidige  
**Beskrivelse av arbeidet:** satt musefelle
- 

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---




## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

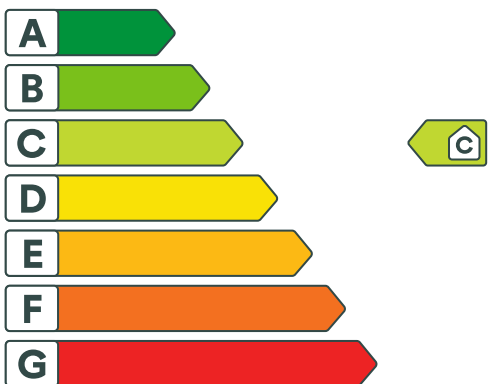
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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

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




Adresse <b>Morkvegen 47C, 2080 EIDSVOLL</b>	
Dato for energimerking <b>19.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-297492</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300646812</b>
Gårdsnummer <b>147</b>	Bruksnummer <b>70</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2017</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>73,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>68,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**154,84 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>179,97 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>12 238 kWh</b>
---	---



## Morkvegen 47C, 2080 EIDSVOLL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Morkvegen 47C, 2080 EIDSVOLL



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: 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. Kjøøl- 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs**

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

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

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Morkvegen 47C - Nabolaget Vestvang/Holstangen - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

🚗 Myrer Linje 430, 433, 443, 445, 447, 449	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	4 min 🚗 2.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	21 min 🚗

## Skoler

Ås skole (1-7 kl.) 306 elever, 16 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	7 min 🚗 4.1 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	10 min 🚗 7.4 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	8 min 🚗 4.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	22 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Eidsvoll Handelspark	5 min 🚶
🚗 Extra Hammerås	12 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

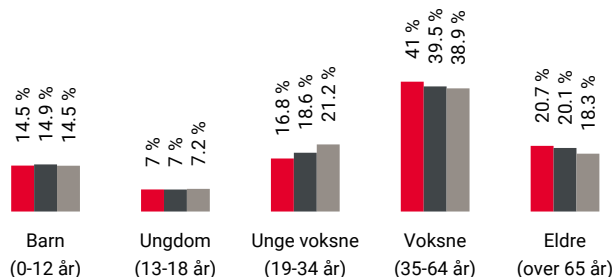
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Vestvang/Holstangen	1 076	478
🔵 Eidsvoll	5 889	2 649
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Mork barnehage (0-5 år) 101 barn	2 min 🚶 0.1 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (0-5 ... 14 min 🚶 38 barn	1.3 km
Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år) 47 barn	21 min 🚶 1.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Hammerås PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	5 min 🚗 3.2 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

## Sport

	Myhrer stadion Ballspill, fotball	5 min	0.4 km
	Ås Skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min	0.8 km
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	5 min	
	MOVA Eidsvoll	9 min	

## Boligmasse

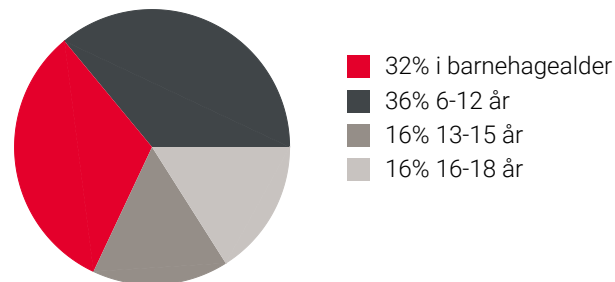


■ 72% enebolig  
■ 20% blokk  
■ 7% annet

## Varer/Tjenester

	Eidsvoll handelspark	5 min
	Vitusapotek Eidsvoll	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

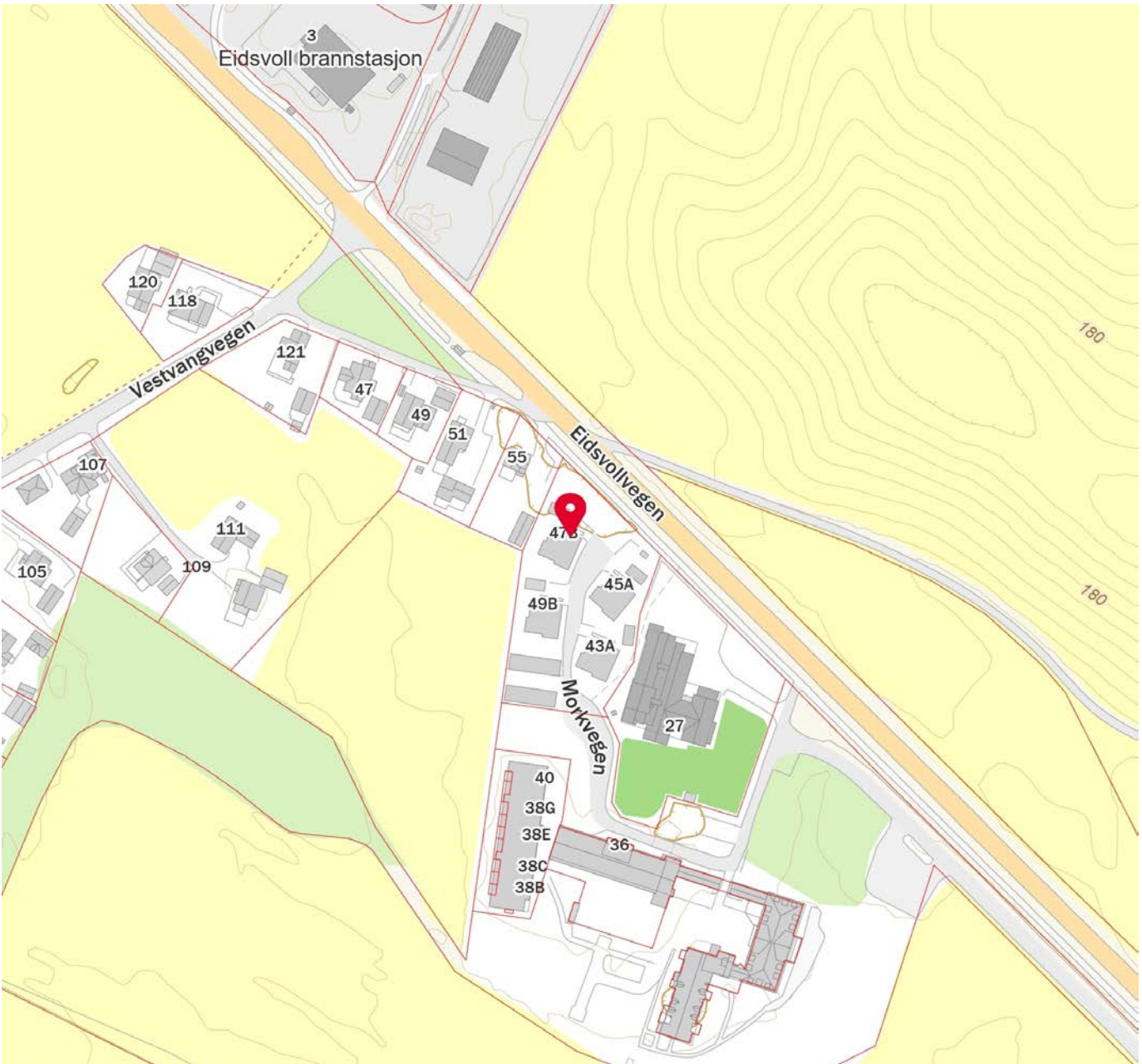
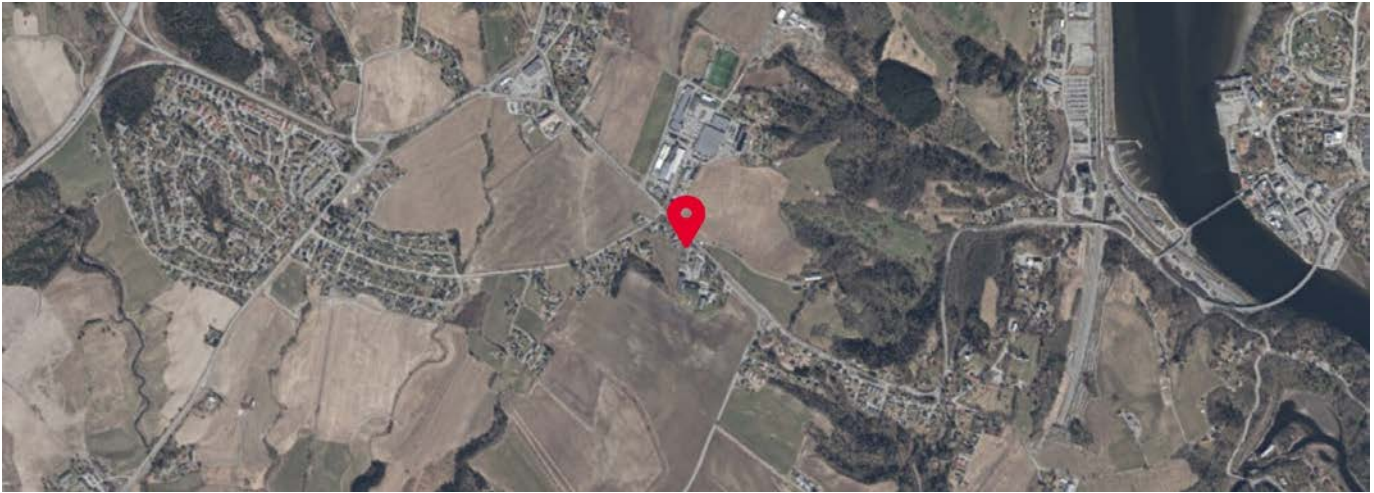


0% 43%

■ Vestvang/Holstangen  
■ Eidsvoll  
■ Norge

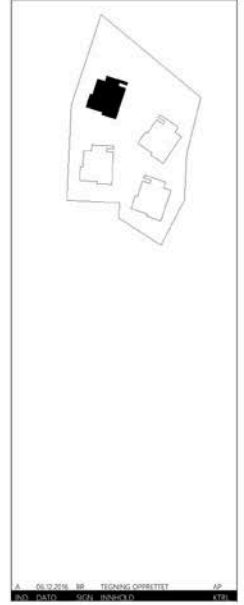
## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





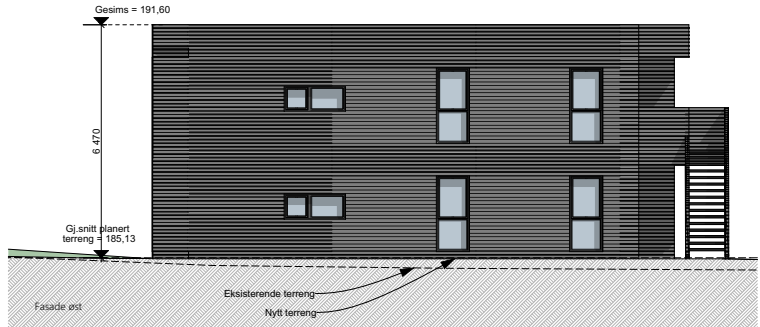
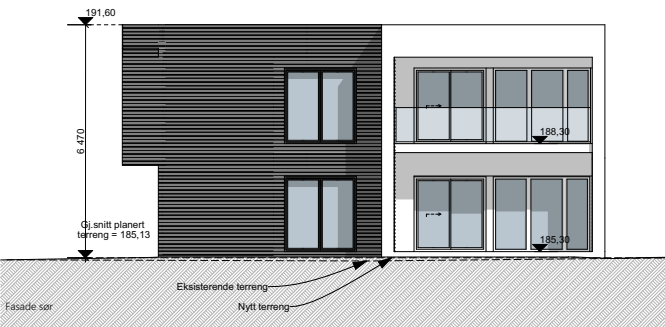
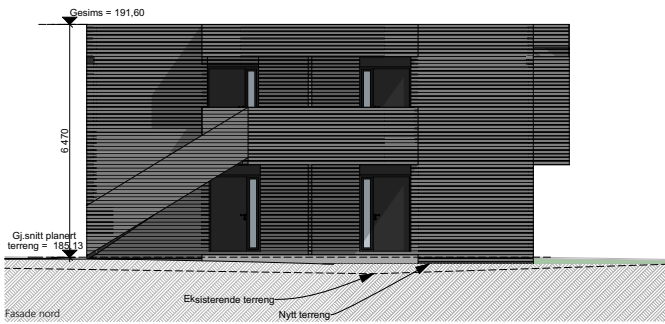
TEGNINGSNR	MÅLSTOKK	ETABLERET	INDEX
A 4 201	1:500, 1:1500	06.12.2016	A



DRIV ARKITEKTER

ADRESSEN: AUSTRIUMSVEIEN 12, 1400 B, POSTBOKSNUM 50	
Byggetype:	
Frest Uthviking	
BYGGING	LOP. R.NR.
2080 Eidsvoll	147 18
BYGGELSENUMMER	
Firemannsboliger Eidsvoll	535
TEGNING	BYGGING
Plan I. bygning A	01.12.16 (16.12.16)
BYGGER	STATISK
ARK	Bammeraknad

TEGNINGSNR	MÅLSTOKK	ETABLERET	INDEX
A 4 201	1:500, 1:1500	06.12.2016	A



DRIV ARKITEKTER

HOFFVÆGEN 23 0275 OSLO T: +47 22 71 60 16  
POST@DRIVARK.NO ORGNR: 98409087

ARKITEKT

PROSJEKT TEGNING STATUS  
Firemannsboliger Eidsvoll Fasader, bygning A Rammesøknad

IND.	DATO	SIGN	INNHOOLD	KTRL
C	12.09.2017	BR	Revidert høyde bygning A.	AP
B	08.03.2017	BR	Rev. høyde firemannsboliger.	AP
A	06.12.2016	BR	TEGNING OPPRETTET	AP

TEGNINGSNR. MÅLSTOKK ETABLERT INDEX  
A 4 403 1:100 06.12.16 C



**Eidsvoll kommune**  
byggesak

Deres ref:  
Vår ref.: 2016/2118/ESA  
Dato: 12.11.2018  
Saksbehandler: Endre Sandland

DRIV ARKITEKTER AS  
Hoffsveien 23  
0275 OSLO

Att. Berit Ribsskog

**Gbnr. 147/70 - Ferdigattest for fire firemannsboliger med tilhørende carporter/sportsboder - Morkvegen 43,45,47 og 49**

**Ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.**

**Ferdigattesten gjelder for tiltaket beskrevet i tillatelsen.**

Kommunen har den 29.10.18 mottatt din søknad om ferdigattest.

Rammetillatelse ble gitt den 05.04.17.  
Igangsettingstillatelse ble gitt den 26.06.17.  
Endringstillatelse for høydeplassering ble gitt den 09.10.17.  
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 19.10.17, 01.11.17, 24.11.17, 05.12.17, 31.01.18.

Det er bekreftet at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets og byggeproduktene egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av bygget.

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn er mottatt.

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk, tilfredsstiller kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 10 kapittel 3.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

**Tilsyn**

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2, 2. ledd. Gebyr for tilsyn beregnes etter kommunens gebyrregulativ, jf. pbl. § 33-1.

---

**Avsenderadresse.:**  
Postboks 90  
2081 Eidsvoll  
**Telefon:** 66107000  
**Telefaks:** 66107001  
**E-post:**  
post@eidsvoll.kommune.no

**Besøksadresse.:**  
Rådhusgata 1  
2080 Eidsvoll  
**Dir.telefon:** 66107153  
**Telefaks:**

**Bankkonto:**  
8601.41.88209  
6345 06.02371 (skatt)  
**Org.nr.:**  
964 950 113  
**Internettadr.:**  
www.eidsvoll.kommune.no

**IBAN:**  
NO9286014188209  
NO2178550502371

**BIC-adr.:**  
DABANO22  
DNBAOKK

**Klageadgang**

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø, før den eventuelt videresendes til fylkesmannen.

Med hilsen

Shekib Lotfi  
Leder Byggesak

Endre Sandland  
avd.ing.byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Eksterne kopimottakere:  
FROST UTVIKLING AS Postboks 10 2801 GJØVIK

Interne kopimottakere:  
Arne Müller Kommunalteknikk  
Zainab Adel Hameed Kommunalteknikk

**Begjæring om**  **oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvisitent Frost Utvikling AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Pb 10	
Postnr.   Poststed 2801   Gjøvik	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref.nr. 17/35419	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
0237	Eidsvoll	147	70		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
990324832	Frost Utvikling AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	1	B	13	B	1	B	25				37				49			
2	B	1	B	14	B	1	B	26				38				50			
3	B	1	B	15	B	1	B	27				39				51			
4	B	1	B	16	B	1	B	28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	B	1	B	18				30				42				54			
7	B	1	B	19				31				43				55			
8	B	1	B	20				32				44				56			
9	B	1	B	21				33				45				57			
10	B	1	B	22				34				46				58			
11	B	1	B	23				35				47				59			
12	B	1	B	24				36				48				60			
Sum tellere:								16	= nevner:				16						

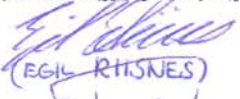
**4. Supplerende tekst 7)**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 04.10.17	Utstederens underskrift <i>Egil Riisnes</i>	<i>Torgeir Løge</i>
------------------	--	---------------------

(EGIL RIISNES)

(TORGEIR LØGE)

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato Oslo, 04.10.17	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) Styret (§ 13)  (EGIL R. HOVNES) Torgeir Løbbe (TORGEIR LØBBE)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameierbrøken reduseres)

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).  
eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt.  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)  
 Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonnr.	Kommune
147	70			

Dato: 1/11-17

Stempel og underskrift: EIDSVOLL KOMMUNE  
Kommunal Forvaltning  
Ole V. Solberg

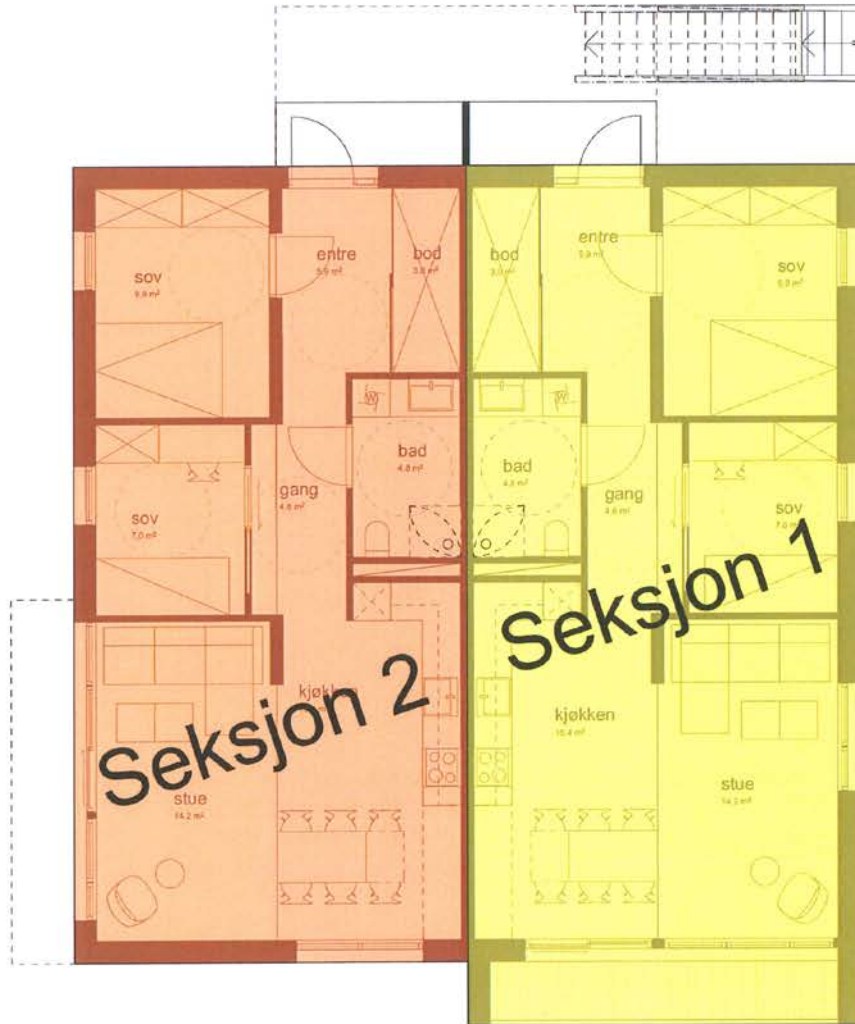
- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.
  - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato: 04.10.17

Utstederens underskrift: Egil Riisnes, Torgeir Løge

(EGIL RIISNES) (TORGEIR LØGE)

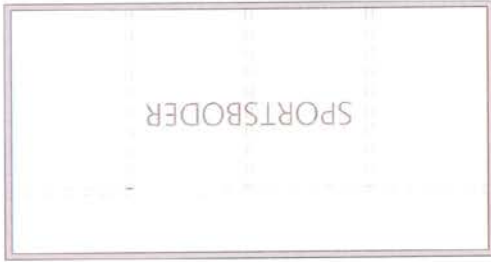


DRIV ARKITEKTER  
 HOFFSVIEN 23 0275 OSLO T: +47 2271 60 16  
 POST@DRIVARK.NO ORGNR: 861609857

A 26.09.2017 BR TEGNING OPPRETTET AP  
 IND. DATO SIGN INNHOLD KTRRL

TEGNING STATUS  
 Seksjonering bygg A, plan 1 Seksjonering

TEGNING NR. MALESTOKK ETABLERT INDEX  
 A 4 110 1:100 26.09.17 A



DRIV ARKITEKTER  
 ARKITEKT

HOFFSVEIEN 23 0275 OSLO  
 POST@DRIV/ARK.NO  
 T: +47 22 71 60 16  
 ORG.NR. 99459887

A 26.09.2017 BR. TEGNING OPPRETTET  
 IND. DATO SIGN. INNHOLD

AP  
 KTRL.

PROSJEKT

TEGNING

STATUS

TEGNINGSNR. MÅLSTOKK ETABLERT

Firemannsboliger Eidsvoll

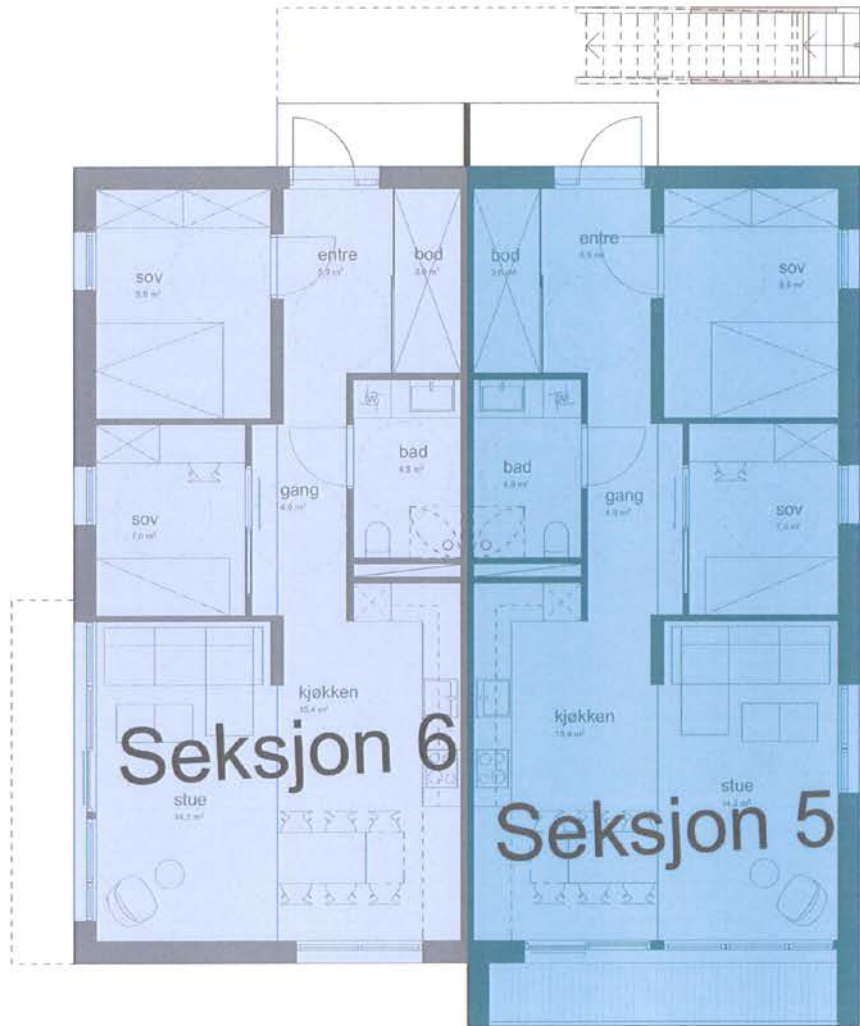
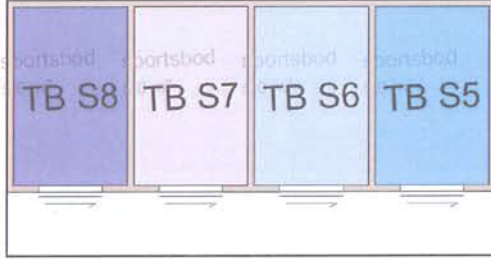
Seksjonering bygg A, plan 2

Seksjonering

A 4 111 1:100

INDEX  
 A

26.09.17



DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 23 0675 OSLO  
POST@DRIVARK.NO  
T: +47 22 71 60 16  
ORGNR: 99490857

A 26.09.2017 BR TEGNING OPPRETTET

AP

ARKITEKT

PROSJEKT

TEGNING

STATUS

IND. DATO SIGN INNHOLD

TEGNINGSNR. MALESTOKK ETABLERT

Firemannsboliger Eidsvoll

A 4 112 Seksjonering bygg B, plan Seksjonering

1:100

26.09.17

KTRL

INDEX

A

SPORTSBODER



DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 23 0275 OSLO  
POST@DRIVARK.NO  
T: +47 22 71 60 16  
ORG.NR: 984500657

A 26.09.2017 BR TEGNING OPPRETTET

AP

ARKITEKT

PROSJEKT

Firemannsboliger Eldsvoll

TEGNING

Seksjonering bygg B, plan 2

STATUS

Seksjonering

IND. DATO SIGN INNHOLD

TEGNINGSNR. MÅLESTOKK ETABLERT

A 4 113 1:100 26.09.17

KTRL

INDEX

A



DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 23 0275 OSLO  
POST@DRIVARK.NO

T: +47 22 71 60 16  
ORGNO: 984590057

ARKITEKT

PROSJEKT

Firemannsboliger Eidsvoll

TEGNING

Seksjonering bygg C, plan 1

STATUS

Seksjonering

A 26.09.2017 BR TEGNING OPPRETTET

AP

IND. DATO

SIGN

KTRL

TEGNINGSNR.

A 4 114

INDEX

1:100

26.09.17

A



DRIV ARKITEKTER  
 PROSJEKT  
 Firemannsboliger Eidsvoll

HOFVSVEIEN 23 0275 OSLO  
 POST@DRIVARK.NO  
 T: +47 22 71 60 16  
 ORGNR 98409/857

A 26.09.2017 BR TEGNING OPPRETTET  
 IND. DATO SIGN INNHOLD

AP

ARKITEKT

PROSJEKT

TEGNING

STATUS

Firemannsboliger Eidsvoll

Seksjonering bygg C, plan 2

Seksjonering

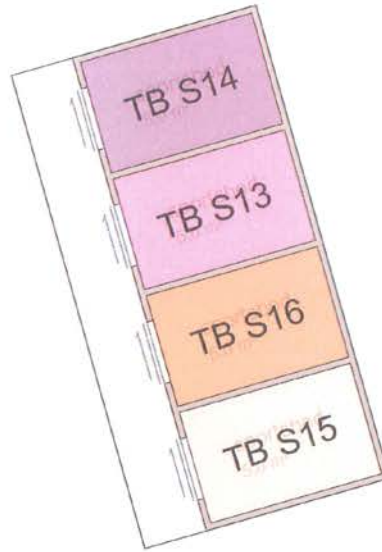
TEGNINGSNR. MALESTOKK ETABLERT

A 4 115 1:100 26.09.17

KTRL

INDEX

A



DRIV ARKITEKTER  
 PROSJEKT  
 Firemannsboliger Eldsvoll

HOFFSVEIEN 23 0275 OSLO  
 POST@DRIVARK.NO  
 T: +47 22 71 60 16  
 ORG.NR. 994590857

STATUS  
 Seksjonering bygg D, plan 1

IND. DATO 26.09.2017  
 SIGN INNHOLD  
 BR TEGNING OPPRETTET  
 AP KTRRL

TEGNING	STATUS
Seksjonering bygg D, plan 1	Seksjonering
TEGNING NR. A 4 116	1:100
MALESTOKK	26.09.17
ETABLERT	A



DRIV ARKITEKTER  
 ARKITEKT

HØFTSVEN 23 0275 OSLO  
 POST@DRIVARK.NO  
 T: +47 22 71 60 16  
 ORGNR: 98490857

PROSJEKT

Firemannsboliger Eidsvoll

TEGNING

Seksjonering bygg D, plan 2

STATUS

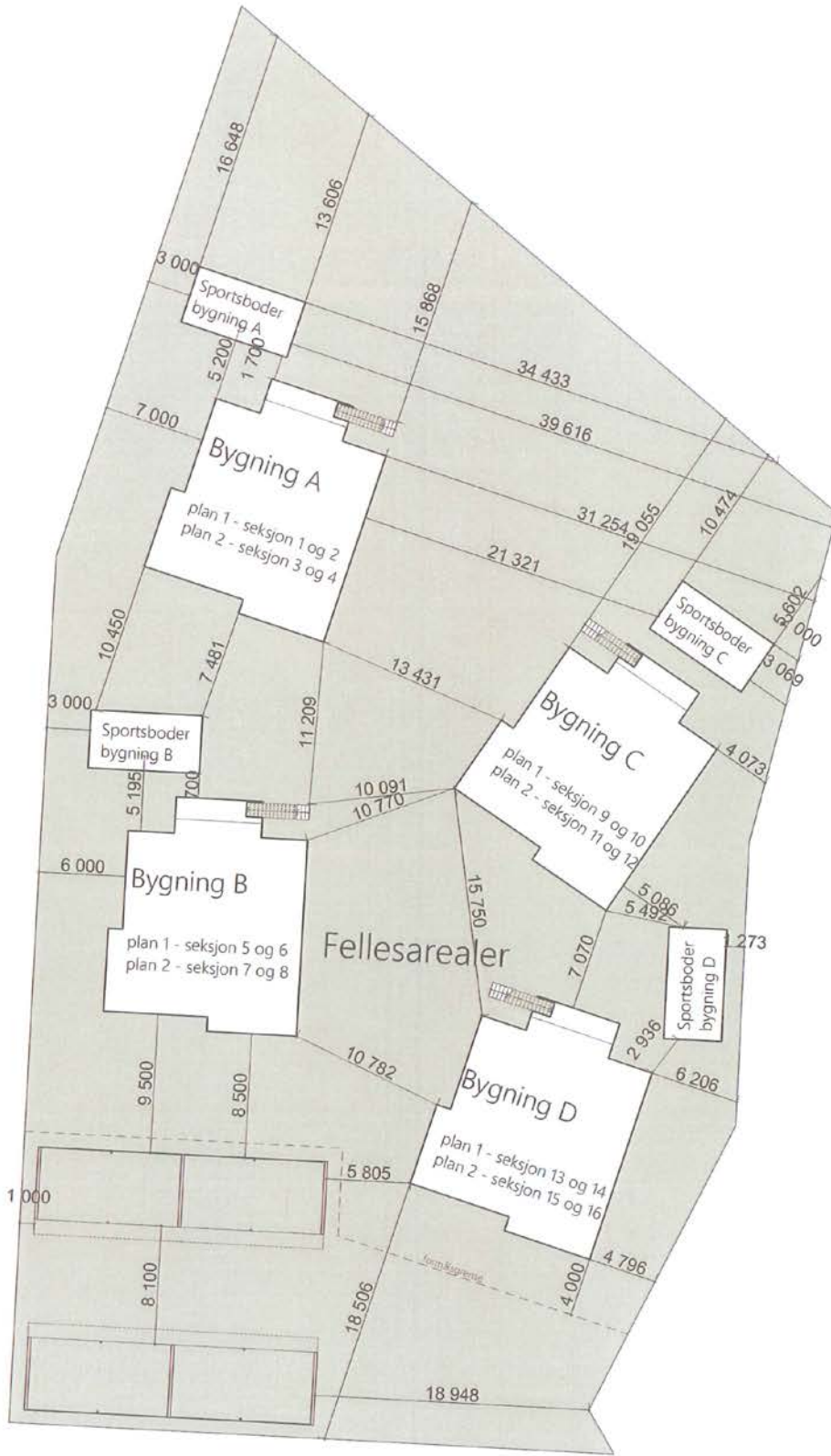
Seksjonering

A 26.09.2017 BR TEGNING OPPRETTET AP

IND. DATO SIGN INNHOLD KTRL

TEGNINGSNR. MALESTOKK ETABLERT INDEX

A 4 117 1:100 26.09.17 A



DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 23 0275 OSLO T: +47 22 71 60 16  
POST@DRIVARKT.NO ORGNR: 9469857

ARKITEKT

PROSJEKT

Firemannsboliger Eldsvoll

TEGNING

Seksjonering situasjon

STATUS

Seksjonering

A 26.09.2017 BR TEGNING OPPRETTET

AP

IND. DATO

SIGN INNHOLD

BR TEGNING OPPRETTET

STATUS

TEGNING

PROSJEKT

ARKITEKT

PROSJEKT

83

TEGNINGSNR. MÅLESTOKK ETABLERT INDEX

A 4 118 1:400 26.09.17 A



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602220789  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964950113  
 Navn EIDSVOLL KOMMUNE

Adresse Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 990324832  
 Navn FROST UTVIKLING AS

Bruksenhet Postboks 10 Gjøvik, 2801 GJØVIK

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0237  
 Gnr 147  
 Bnr 70

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0237	147	70	0	1	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	2	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	3	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	4	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	5	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	6	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	7	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	8	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	9	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	10	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	11	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	12	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	13	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	14	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	15	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0237	147	70	0	16	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST  
 DOKUMENTNR. 1256970  
 10 NOV 2017  
 STATENS KARTVERK

Anne Flåskerud

## VEDTEKTER FOR SAMEIET MYCUBE EIDSVOLL

Vedtatt i sameiermøte  
den.....  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

*(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)*

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet MyCube Eidsvoll, og ligger på gårdsnummer 147 og bruksnummer 70 i Eidsvoll kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato]

Sameiet består av 16 boligseksjoner.

### 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

### 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige.

### 4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 5. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørages og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørages og bekostes av sameiet. Dette omfatter ikke stell og renhold mv som den enkelte sameier må besørge selv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

## 6. Rettslig rådgighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## 7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

## 8. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 9. Sameiermøtet

### 9.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### 9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i sameiermøtet. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med enstemmighet, herunder vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven [§ 12](#) annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever også tilslutning fra begge sameiere.

### 9.3 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. I tillegg har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalellesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styreleder med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styreleder skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### 9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### 9.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 10. Styret

### 10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

## 10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er vedtaksført når begge sameiere er representert. Vedtak i styret fattes med enstemmighet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

## 10.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## 10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## 11. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med enstemmighet vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastssettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## 12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående.

## 13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## 14. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

## 16. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor, men regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiemøtet, jf eierseksjonslovens § 45. Sameiermøtet kan likevel, med enstemmighet, vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

## 17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven [§ 25](#).

## 18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med enstemmighet etter reglene i eierseksjonsloven [§ 30](#) a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

## 19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven [§ 26](#). Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven [§ 27](#).

## 20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.



# Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 10.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	147	<b>Bruksnr.</b>	70	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Morkvegen 47C, 2080 EIDSVOLL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 953,00 kr
Eiendomsskatt	3 870,06 kr
Renovasjon	5 441,03 kr
Vann	5 282,74 kr
<b>Sum</b>	<b>21 546,83 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	160,26 kr
Avfallsbrønn	25%	1 stk	3745.00	1/1	0 %	3 745,00 kr	318,06 kr
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	200,00 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	41 m <sup>3</sup>	47.00	1/1	0 %	1 927,00 kr	1 927,00 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	41 m <sup>3</sup>	43.24	1/1	0 %	1 772,84 kr	1 772,84 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	83 m <sup>3</sup>	38.00	1/1	0 %	3 153,67 kr	262,81 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-41.5 m <sup>3</sup>	47.00	1/1	0 %	-1 950,50 kr	-1 950,53 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-41.5 m <sup>3</sup>	43.24	1/1	0 %	-1 794,46 kr	-1 794,48 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	137,67 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	25,33 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	41 m <sup>3</sup>	34.00	1/1	0 %	1 394,00 kr	1 394,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	41 m <sup>3</sup>	31.28	1/1	0 %	1 282,48 kr	1 282,48 kr
Forskudd vanngelyr	15%	83 m <sup>3</sup>	26.00	1/1	0 %	2 158,12 kr	179,85 kr
Innbetalt forskudd vanngelyr 25% mva	25%	-41.5 m <sup>3</sup>	34.00	1/1	0 %	-1 411,00 kr	-1 410,97 kr
Innbetalt forskudd vanngelyr 15% mva	15%	-41.5 m <sup>3</sup>	31.28	1/1	0 %	-1 298,12 kr	-1 298,10 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1979000 prom	1.80	1/1	0 %	3 562,00 kr	296,83 kr
					<b>Sum</b>	<b>18 784,03 kr</b>	<b>1 503,05 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	147	<b>Bruksnr.</b>	70	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Morkvegen 47C, 2080 EIDSVOLL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120134777	561	10.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	82

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

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

# **Innkalling til ekstraordinært årsmøte 12.02.2025 for 5036 Sameiet MyCube Eidsvoll.**

Møtet vil være heldigitalt med stemmesedler. Det vil være mulig å avgi stemme fra kl 12:00 12.02.25 - klokken 12:00 13:02.25

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret innen 11.02.25 klokken 12:00. Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, sakliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

## **Saksliste**

Sak 1: Konstituering  
Sak 2: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Kristin Bjørnson velges til møteleder. Linn Cantigas fra BORI BBL signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Personvalg

Styremedlem Anne Indahl har trukket seg.

Ihht vedtektene plikter styret å ha minimum 3 styremedlemmer;

"Vedtekter § 10.1 Valg av styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer."

Styret innstiller Linnea Engelke som styremedlem frem til årsmøte i 2026.

Kandidater til **Styremedlem (1 år, frem til årsmøte 2026)**:

- Linnea Engelke



## EIDSVOLL KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER for

**DOYEN MORK,**  
Del av Gnr/bnr 147/18

**-Plan ID 023728400-**

- Planen er datert: 08.04.2008, sist rev.: 30.06.2008
- Bestemmelsene er datert: 08.04.08, sist rev.: 02.07.2008
- Vedtatt av kommunestyret: 09.09.2008

Mindre vesentlig endring av plan

- Planen er datert: 15.09.2016
- Bestemmelsene er datert: 19.09.2016
- Vedtatt ved delegert myndighet: 23.11.2016

#### FORMÅL

Formålet med "Reguleringsplan for Doyen Mork, del av Gnr. 147 Bnr. 18" er å tilrettelegge for etablering av et boligkonsept som er spesielt tilpasset voksne beboere som ikke lenger har barn boende hjemme. En av hovedtankene er at man gjennom å etablere gode fellesarealer kan stimulere til sosialt fellesskap mellom beboerne, samtidig som arealene kan fungere som tilleggsdeler til boligen, også i form av god tilgang på gjesterom for besøkende. Det vil også bli lagt vekt på å kunne utvikle servicetilbud for beboerne med avsatt plass for mindre næringsvirksomhet som for eksempel lege/fysioterapi/frisør el.l.

#### §1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål iht. plan og bygningsloven av 27.06.2008 § 12-5:

Nr. 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse
- Barnehage
- Kontor
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig, tjenesteyting
- Bolig, kontor

Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Gang- sykkelveg
- Gangveg- gangareal
- Annen veggrunn-tekniske anlegg
- Parkeringsplasser - generalisert

Nr. 3. GRØNNSTRUKTUR

- Friområde

Nr. 5. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftsområde

### §1.1 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H370 - Høyspenning

## §2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §2.1 I de enkelte områder kan ikke utbygging finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, veg, herunder gang- og sykkelveg, skole- og barnehagekapasitet er etablert.
- §2.2 Som grunnlag for gjennomføring av reguleringsplanen skal det inngås utbyggingsavtale i henhold til prinsippvedtak fattet i kommunestyret 30.10.06 som sak 6/72, jfr. Plan- og bygningslovens § 17-2.
- §2.3 Nødvendige støyreducerende tiltak for boliger og andre støyfølsomme bruksformål skal være gjennomført som vist i reguleringsplanen ihht. Miljøverndepartementets forskrifter i rundskriv T-1442, før ny bebyggelse tas i bruk.
- §2.4 Tidligere avkjørsel til området fra Rv 181 (Eidsvollvegen) skal være stengt for biltrafikk. Felles avkjørsel, f\_SV1, fra Fv. 506 (Dønnumskia) skal benyttes for hele planområdet.
- §2.5 Tilstøtende uteoppholdsareal og felles parkeringsareal skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk. Disse skal opparbeides iht. situasjonsplan og utomhusplan som kommunen skal godkjenne.

## §3. FELLESBESTEMMELSER

- §3.1 Nye bygg innenfor planområdet skal tilpasses bygningsmiljøet i området. Tilpassing gjelder både mhp. mønehøyde, gesimshøyde, etasjeantall, takform, eksteriør, fasader, volum, materialvalg og farger. Det tillattes likevel at byggene utformes med et moderne og framtidsrettet preg tilpasset de regulerte formål. Tiltakshaver må utarbeide en estetisk vurdering av tiltaket i seg selv og i forhold til de bebygde og naturgitte omgivelser. Innenfor planområdet skal prinsipper om universell utforming etterstrebes, og de ubebygde arealer gis et tiltalende preg og god form.
- §3.2 For de bygninger som er merket med riving skal disse vedlikeholdes på en akseptabel måte fram til riving er aktuelt.
- §3.3 Sammen med rammesøknad for nye bygg skal innsendes en utvidet situasjonsplan/ utomhusplan i minimum målestokk 1:500 som skal inneholde:
- Følgende skal innarbeides i / følge med situasjonsplanene:
- Avgrensninger av planen med omsøkt bygg / tiltak godt markert.
  - Omfang og plassering av ny bebyggelse med angitt bruk.
  - Tilknytning til veg, parkeringsløsninger og inngangsførhold.
  - Oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering og gangveger.
  - Utemøblering som belysning, benker, søppelkurver etc.
  - Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann, renovasjon og arealenes materialbruk.
  - Utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100.
  - Terrengforhold som viser eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
  - Eksisterende og planlagt vegetasjon, grøntstruktur og hageanlegg.
  - Arkitektonisk og estetisk vurdering av tiltaket i seg selv og i forhold til de bebygde og naturgitte omgivelser og annen planlagt utbygging (nær og fjernvirkning). Som tilleggskommentasjon kan det kreves at det leveres snitt (med tilstøtende terreng/bebyggelse), og evt. fotomontasje og/eller perspektivtegninger.

#### **§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG** (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

##### **§4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1) / konsentrert småhusbebyggelse (B2)**

- Innenfor området B1 skal det oppføres boliger i form av leilighetsbygg med tilhørende arealer og anlegg. Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %. Mønehøyde skal ikke overskride cote 199,8 og gesimshøyde skal ikke overskride cote 196,8.
- På området B2 skal eksisterende bygg i sin helhet rives. Innenfor området B2 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende arealer og anlegg. Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 40%. Mønehøyde skal ikke overskride cote 194, og gesimshøyde skal ikke overskride cote 192,0.
- Innenfor området B2 kan det gjøres oppfylling av terreng til maks cote 186.
- Innenfor B2 skal nødvendige støyreducerende tiltak være gjennomført som vist i reguleringsplanen og ihht. Miljøverndepartementets forskrifter i rundskriv T-1442, før ny bebyggelse tas i bruk, jfr. pkt. 3.3.
- Innenfor området B2 kan det oppføres frittliggende sportsboder, med areal mindre enn 50m<sup>2</sup>, og avstand fra formålsgrense minimum 1m. Mønehøyde skal ikke overskride cote 191,0 og gesimshøyde skal ikke overskride cote 189,5. Forutsatt at sportsboder fungerer skjermende fra Fv. 181 (Eidsvollvegen) for boligbebyggelsen på B2 kan disse oppføres i en avstand på inntil 17 m fra senterlinjen til Fv. 181. Sportsboder skal inngå i bebygd areal (BYA) for området.
- Det skal for feltene B1 og B2 avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 80 m<sup>2</sup> og 1,5 parkeringsplass pr. boenhet under 80 m<sup>2</sup>. Dette kan gjøres enten som en del av bygget (parkeringskjeller) eller på områder regulert for felles parkeringsplass / garasjer.

##### **§4.2 Næringsbebyggelse – kontor (K)**

- Området er regulert til spesialområde bevaring. Se bestemmelsenes §8.3.
- Innenfor området K kan det innredes kontorarealer i eksisterende bygningsmasse som servicedel til planens boligkonsept og/eller småkontorer til bruk for beboernes virksomheter. Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 70 %. Mønehøyde skal ikke overskride cote 190,0 og gesimshøyde skal ikke overskride cote 188,5.
- Eksisterende inngangssone / gjennomgang i bygningskroppen skal beholdes.
- Det skal på områder regulert for felles parkeringsplass avsettes 1 parkeringsplass pr. 25 m<sup>2</sup> kontor.

##### **§4.3 Offentlig tjenesteyting – barnehage (BH)**

- På området BH kan eksisterende barnehage ombygges, tilbygges og påbygges i samsvar med formålet barnehage. Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 30 %. Mønehøyde skal ikke overskride cote 193,5 og gesimshøyde skal ikke overskride cote 191,0.
- Innenfor området BH skal nødvendige støyreducerende tiltak være gjennomført som vist i reguleringsplanen og ihht. Miljøverndepartementets forskrifter i rundskriv T-1442, før ny bebyggelse tas i bruk, jfr. pkt. 3.3.
- Det skal innenfor området BH avsettes 0,2 parkeringsplasser pr. barn og 0,7 parkeringsplasser pr. ansatt.

##### **§4.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / tjenesteyting (BT)**

- Området er regulert til hensyn kulturmiljø. Se bestemmelsenes §8.3.
- Bygningen kan inneholde leiligheter og fellesrom for disse i samsvar med planens boligkonsept.
- Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %. Mønehøyde skal ikke overskride cote 199,0 (nåværende høyde) og gesimshøyde skal ikke overskride cote 194,5. Nødvendig oppbygg for heis og rømningstrapp kan ha gesimshøyde inntil cote 196,0.
- Det skal på området regulert for felles p-plass avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet under 60 m<sup>2</sup> og 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 60 m<sup>2</sup>.

##### **§4.5 Kombinert bebyggelse og anlegg – (BKT)**

- På området BKT kan eksisterende bygg ombygges og påbygges, og det kan oppføres nybygg for bolig, kontor og allmenntilgjengelig formål i samsvar med planens boligkonsept.

- Bebyggelsen på BKT kan inneholde arealer for rekreasjon og velvære. Inntil 35 % av arealet kan inneholde kontorer / tjenesteytende formål.
- Tillatt utbygd areal for BKT skal ikke overstige BYA = 70 %. Mønehøyde skal ikke overskride cote 199,0 og gesimshøyde skal ikke overskride cote 196,0.
- Det skal på området regulert for felles p-plass avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet under 60 m<sup>2</sup> og 2 parkeringsplasser pr. boenhet over 60 m<sup>2</sup>. For rekreasjon, velvære, kontor skal det avsettes 1 parkeringsplass pr. 25 m<sup>2</sup>.

#### §4.6 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig / kontor (BK)

- På området BK skal det oppføres leilighetsbygg/kontorbygg med tilhørende arealer og anlegg i samsvar med planens boligkonsept. Inntil 25 % av arealet kan inneholde kontor.
- Tillatt utbygd areal for BK skal ikke overstige BYA = 90 %. Mønehøyde skal ikke overskride cote 199,0 og gesimshøyde skal ikke overskride cote 196,0.
- Det skal avsettes 2 bilplasser pr. boenhet over 60 m<sup>2</sup> og 1,5 bilplass pr. boenhet under 60 m<sup>2</sup>. Dette kan gjøres enten som en del av bygget (som parkeringskjeller) eller på felles regulert parkeringsplass / garasjer. For kontorer skal avsettes 1 parkeringsplass pr. 25 m<sup>2</sup> bruksareal.

#### §4.7 Uteoppholdsareal – gårds plass (f\_GP)

- Felles gårds plass er eksisterende gårds plass / tun og denne skal være felles for byggeområdene B1, BKT, BK, BT og K. Gårds plassen, f\_GP, ligger i område regulert til spesialområde bevaring, og det opprinnelige preget skal opprettholdes. Gårds plassen skal opparbeides med parkmessig anlagt dekke med tilskudd av mindre beplantningsområder og tilrettelegges for å være et møte- og aktivitetssted for planens beboere og besøkende. Nødvendige tiltak for justering av terrengnivåer for å tilrettelegge for trinnfrie tilkomster ved inngangssoner m.m. vil være tillatt.

### §5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

#### §5.1 Veg – (f\_SV1 og f\_SV2)

- Felles avkjørsel f\_SV1 skal være felles for de tilstøtende eiendommer innenfor planen.
- Området f\_SV2 skal benyttes til avkjørsel/ nedkjørsel til felles parkeringskjeller og teknisk anlegg for bebyggelse på områdene B1, BK, BT og BKT.

#### §5.2 Parkering – (f\_P1, f\_P2, f\_P3)

- Felles parkeringsplass f\_P1, f\_P2 og f\_P3 skal være felles parkeringsplasser for byggeområdene B1, B2, BKT, BK, BT og K.
- Felles parkeringsplass f\_P1 kan opparbeides i 2 hele plan, forutsatt at det ene planet ligger under terreng. Dersom begge plan ligger over terreng skal det øverste planet begrenses til 60 % av plassens areal. Maks. cote høyde for bygg på plassen er 189,0 for møne og 187,5 for gesims.
- Felles parkeringsplass f\_P2 kan opparbeides med parkering/ garasjer/ carporter i flere plan, også med parkering/ garasje i kjeller, evt. i kombinasjon med parkeringskjeller under bebyggelse på områdene B1, BKT, BK, BT og K. For det areal som evt. bygges over eksisterende terreng settes cote 189,9 som øvre grense for bygningsmessig konstruksjon. For garasjer/ carporter over ett plan settes minimum avstand fra formålsgrense til 1m.
- Felles parkeringsplass f\_P3 kan opparbeides med parkeringsplasser i samsvar med utomhusplan som skal behandles sammen med rammesøknad (se pkt. 3.3). Parkeringsplassens detaljprosjektering skal ta hensyn til omkringliggende trær og busker, slik at plassen får et "grønt preg". På plassen kan ikke oppføres garasjer eller andre bygningsmessige innretninger.

## **§6. GRØNNSTRUKTUR** (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

### **§6.1 Grønnstruktur – felles grøntanlegg (f\_GF1, f\_GF2, f\_GF3)**

- Felles grøntanlegg f\_GF1, f\_GF2 og f\_GF3 er felles for byggeområdene B1, BKT, BK, BT og K. Eksisterende hageanlegg, f\_GF1, ligger i område regulert til spesialområde bevaring, og skal bevares i størst mulig grad. Hageanlegget kan likevel oppgraderes og videreføres parkmessig i tilpasset preg slik at det framstår som tiltalende og helhetlig. På områdene kan det oppføres mindre bygninger som paviljonger, hobbyveksthus, grillplasser og aktivitetsskapende anlegg.

## **§7. LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL** (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 5)

### **§7.1 Friluftsmål (LF)**

- Områder regulert til friluftsområde kan inneholde opparbeidet gangsti med løst dekke og mindre anlegg for fritidsaktiviteter forutsatt at dette ikke forringer områdets landbruksmessige produktivitet.

## **§8. HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN** (pbl. § 12-6)

### **§8.1 H140 – frisiktsone**

- Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende vegers planum.

### **§8.2 H140 – høyspenning**

- Området er restriksjonsområde for høyspent kraftledning. Området skal holdes forskriftsmessig ryddet, og bebyggelse er ikke tillatt. Eventuelle andre tiltak kan bare utføres i samarbeid med ledningseieren og etter avtale med denne. Evt. tiltak skal foregges regional kulturminneforvaltning før godkjenning.

### **§8.3 H570 – hensyn kulturmiljø**

- Bevaringsverdige bygninger er på plankartet (innenfor felt BT og K) særskilt avmerket med signatur (bygg som skal bevares), og kan ikke rives. Evt. utvendige ombygginger og vedlikehold skal planlegges og utføres på en slik måte at bevaringsverdigheten ikke forringes. Det kan likevel aksepteres mindre endringer for tilpasninger til den langsiktige bruk, samt tilbakeføring til dokumentert tidligere utforming. Tiltakshaver må utarbeide en estetisk vurdering av tiltaket i seg selv og i forhold til de bebygde og naturgitte omgivelser. Ut over rent vedlikehold er alle eksteriørarbeider, inklusive utskiftninger og reparasjoner meldepliktige, og skal sendes regional kulturminneforvaltning til uttalelse før eventuell tillatelse gis. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme beliggenhet og dimensjoner gjennom høyder, form og fasadeuttrykk slik at bebyggelsen tilpasses det bevaringsverdige miljøet.
- I områder regulert til bevaring skal eventuell ombygging av- og påbygging på eksisterende bebyggelse, samt nybygging innenfor området, tilpasses bygningsmiljøet i området.



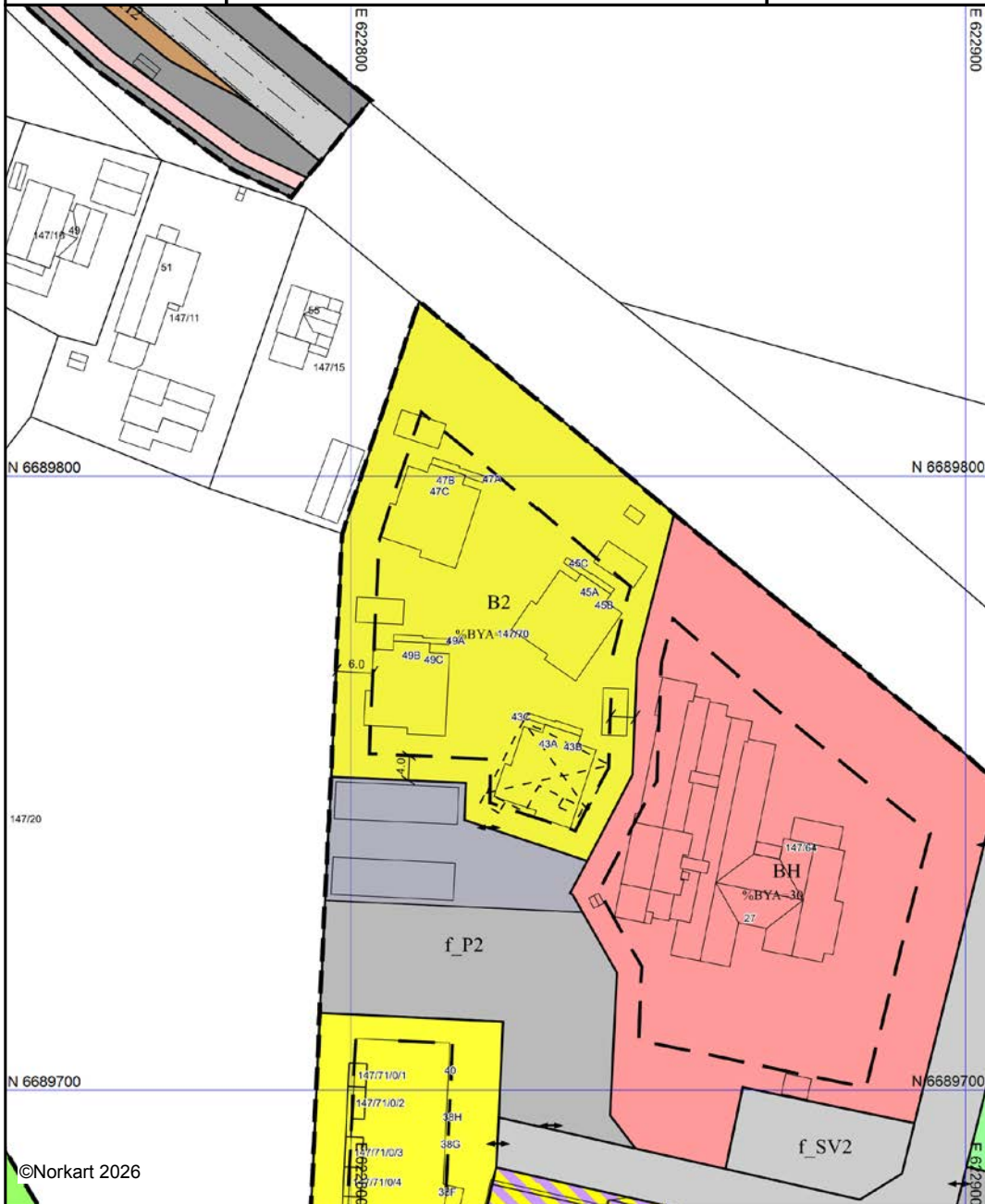
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 147/70/0/1  
Adresse: Morkvegen 47C  
Utskriftsdato: 10.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




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

## Tegnforklaring


### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Barnehage
-  Bolig/kontor

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Kollektivholdeplass
-  Parkering

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Friområde

### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Friluftsmål

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde



# Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 10.02.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	70	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Morkvegen 47C, 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://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>4 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</td></tr><tr><td><b>Områdenavn</b></td><td>Se detaljregulering</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	4 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	Se detaljregulering
<b>Delareal</b>	4 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	Se detaljregulering						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>3 498 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Boligbebyggelse,Nåværende</td></tr><tr><td><b>Områdenavn</b></td><td>a_B</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	3 498 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	a_B
<b>Delareal</b>	3 498 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	a_B						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>500 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende</td></tr><tr><td><b>Områdenavn</b></td><td>o_V</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	500 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	o_V
<b>Delareal</b>	500 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	o_V						

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	023728400
<b>Navn</b>	Doyen Mork, gbnr. 147/18 m.fl,
<b>Plantype</b>	Mindre reguleringsendring
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	23.11.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/431/023728400.bestemmelser%20.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/431/023728400.bestemmelser%20.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 335 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> B2
	<b>Delareal</b> 662 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Parkering <b>Feltnavn</b> f_P2

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



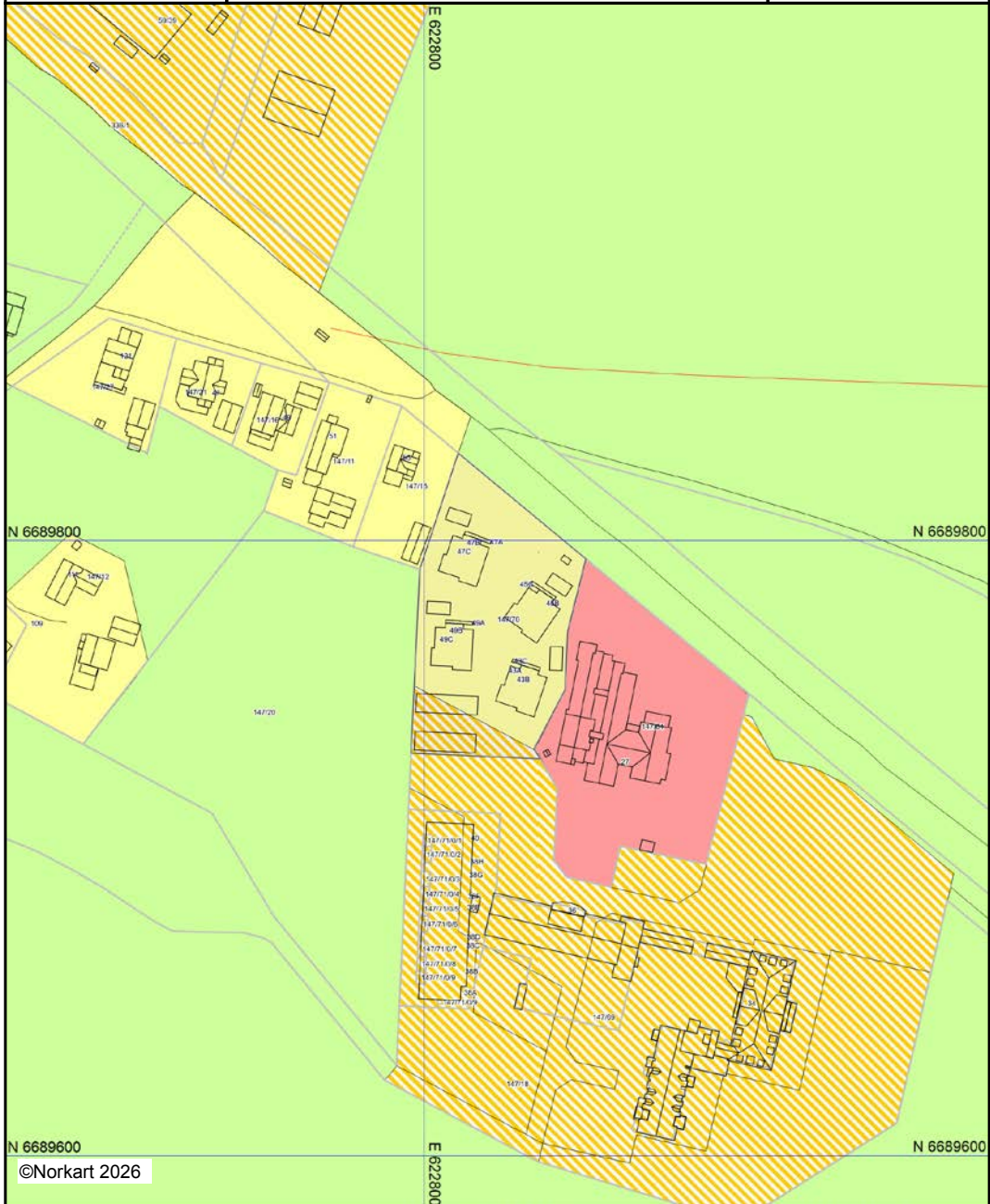
Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 147/70/0/1  
Adresse: Morkvegen 47C  
Utskriftsdato: 10.02.2026  
Målestokk: 1:2000






UTM-32




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

## Tegnforklaring


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

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå


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

-  LNFR-areal - nåværende

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

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

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

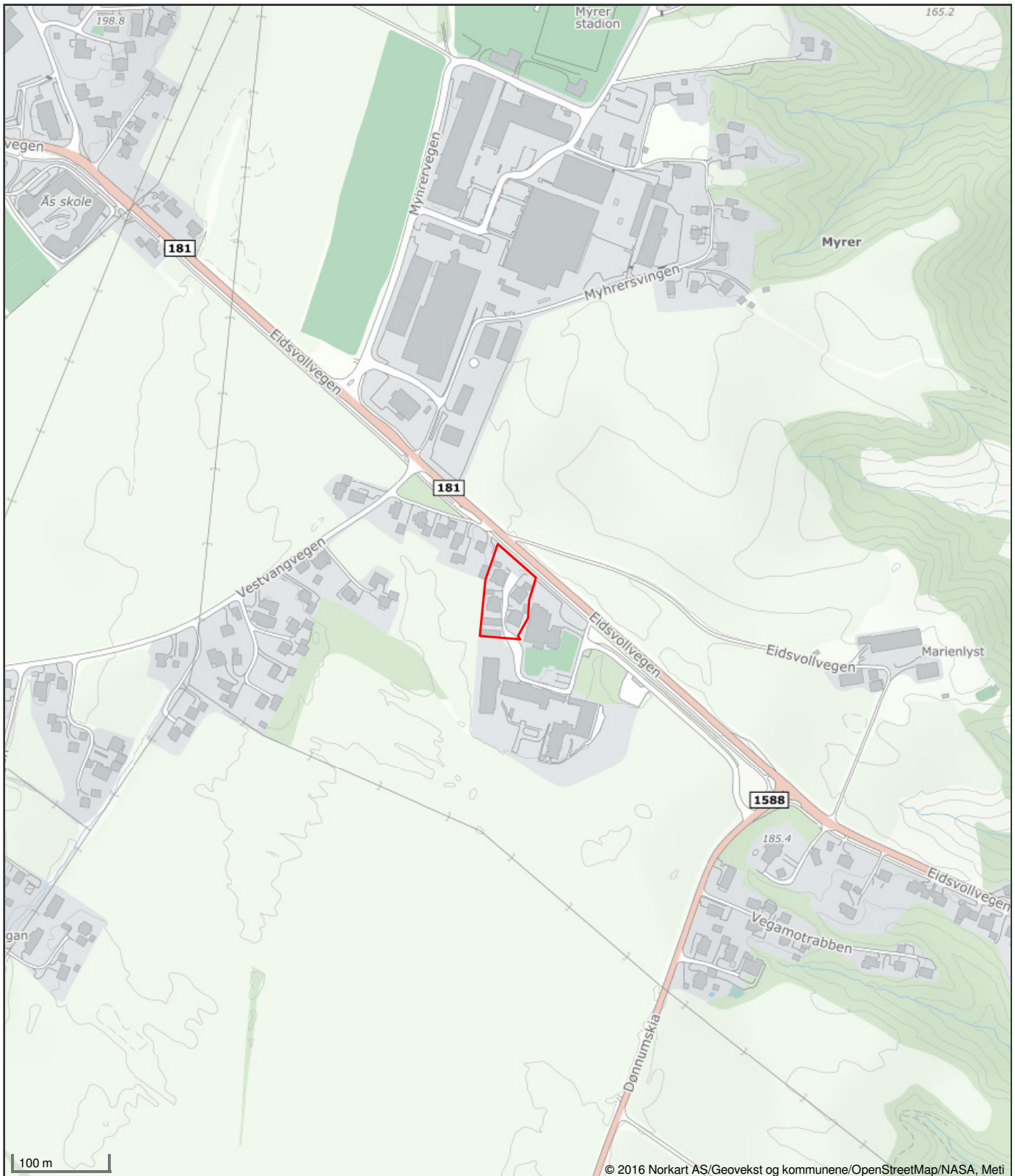
-  Faresone grense

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

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



# Oversiktskart for eiendom 3240 - 147/70//



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

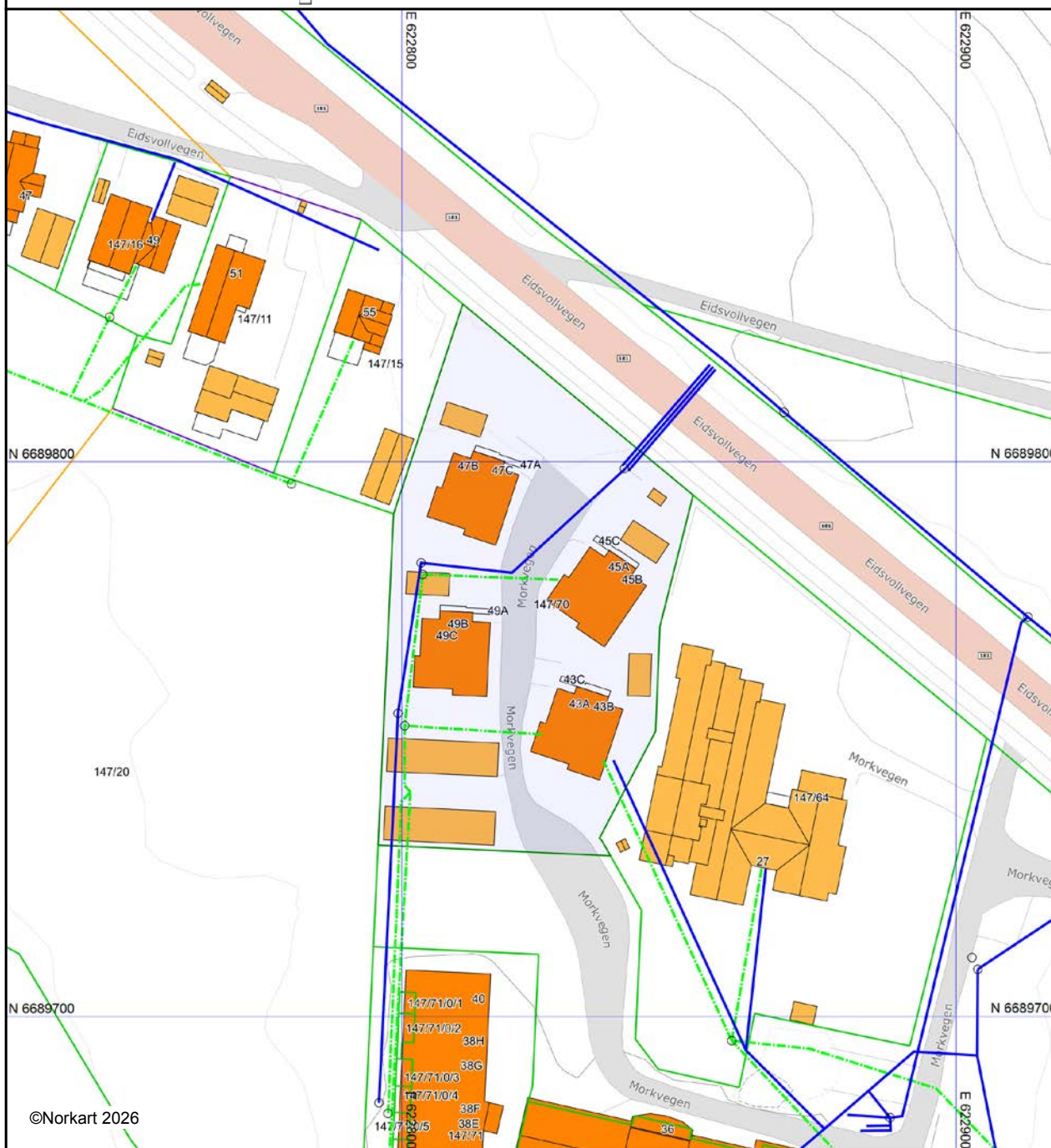
# Grunnkart

Eiendom: 147/70/0/1  
Adresse: Morkvegen 47C  
Dato: 10.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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

Eiendom	3240 147/70		
Utskriftsdato	10.02.2026	Antall datasett	4

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

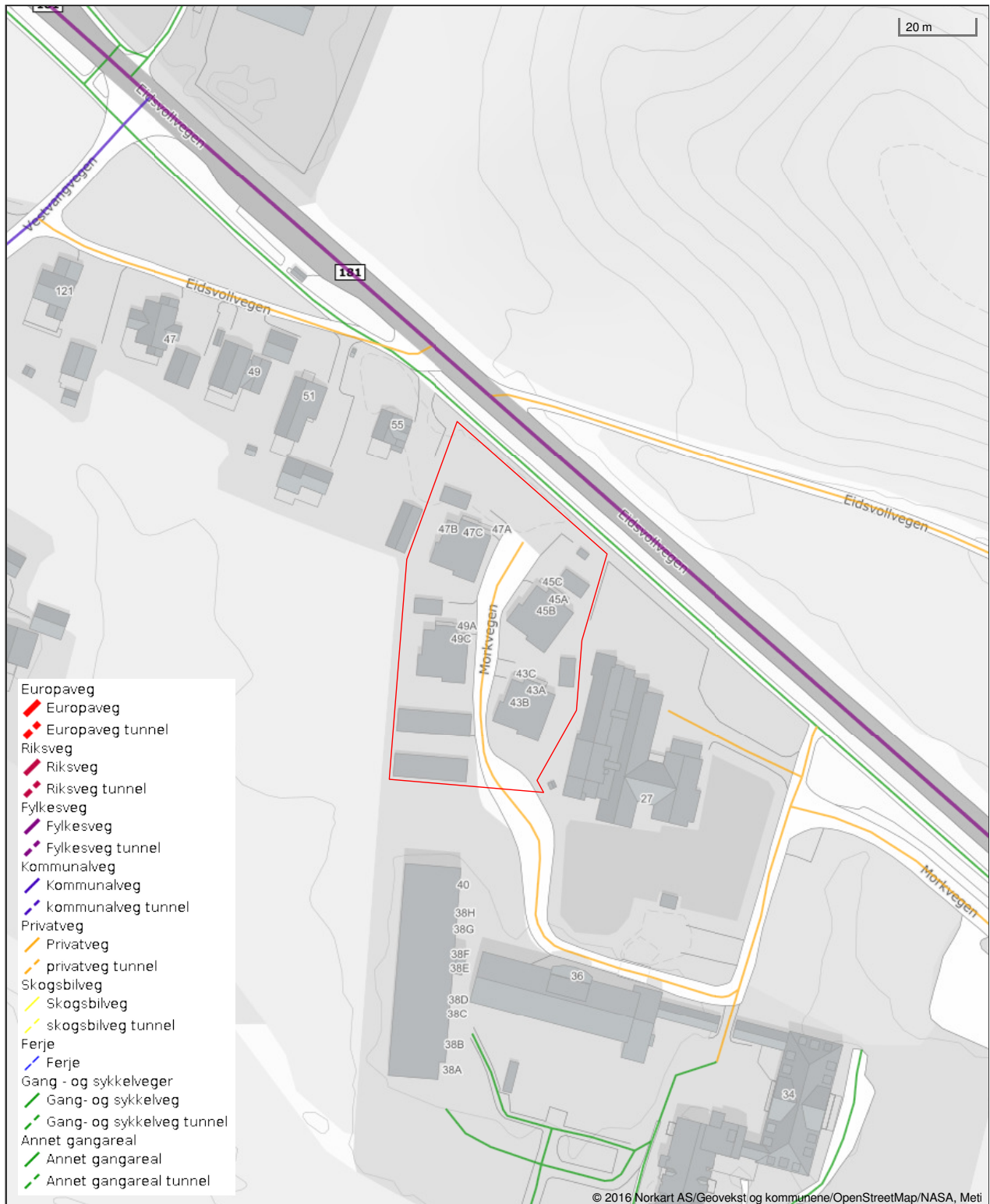
## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

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



# Vegstatuskart for eiendom 3240 - 147/70//



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 (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 147, Bruksnr 70, Seksjonsnr 1	<b>Kommune:</b>	3240 Eidsvoll
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	305 Vestvang
Veiadresse:	Morkvegen 47 C, gatenr 10295	<b>Valgkrets:</b>	5 Ås
(fra bruksenhet)	2080 Eidsvoll	<b>Kirkesogn:</b>	2070301 Eidsvoll
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	673 Eidsvoll

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	10.11.2017	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	1/16
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	4 002,3 kvm
<b>Arealmerknad:</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.

<b>Forretninger:</b>						
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/147/70	0,0	
		Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3240/147/70/0/1	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/2	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/3	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/4	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/5	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/6	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/7	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/8	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/9	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/10	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/11	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/12	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/13	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/14	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/15	0,0
			Mottaker	3240/147/70/0/16	0,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/147/70	0,0	
		Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3240/147/70/0/1	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/2	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/3	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/4	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/5	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/6	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/7	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/8	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/9	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/10	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/11	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/12	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/13	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/14	0,0
				Mottaker	3240/147/70/0/15	0,0
			Mottaker	3240/147/70/0/16	0,0	
Seksjonering	Forretning:	01.11.2017	Etablert/Endret	3240/147/70	0,0	
		Matrikkelført:	09.11.2017	Etablert/Endret	3240/147/70/0/1	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/2	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/3	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/4	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/5	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/6	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/7	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/8	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/9	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/10	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/11	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/12	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/13	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/14	0,0
				Etablert/Endret	3240/147/70/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3240/147/70/0/16	0,0	

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Morkvegen 47 C	Bolig	67,9	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	162,0	Rammetillatelse:	05.04.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	284,0	Igangset.till.:	26.06.2017
Energikilde:	Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	12.11.2018
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	284,0	Midl. brukstil.:	24.11.2017
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300646812			Antall etasjer:	2

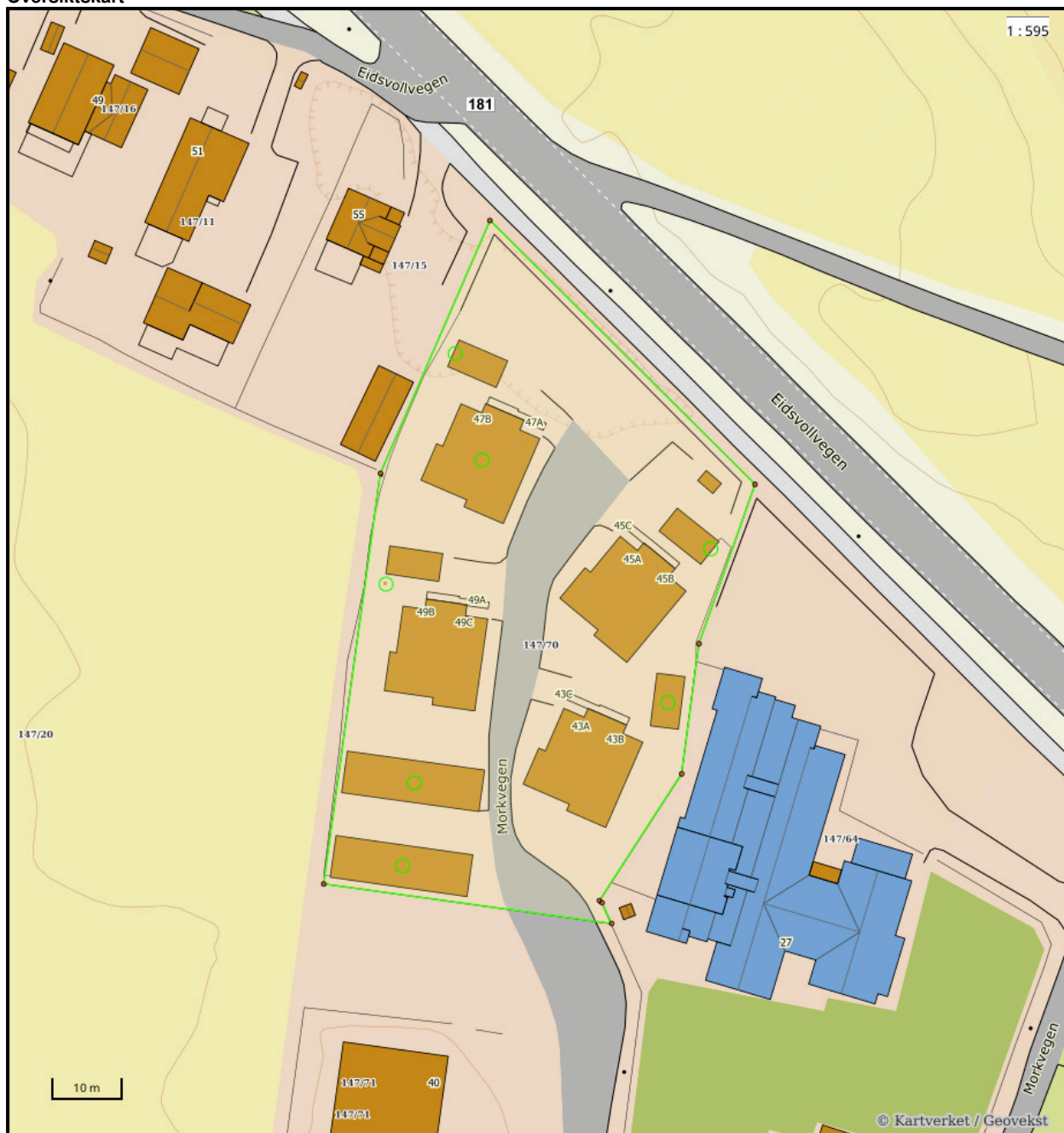
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		142,0		142,0		156,0		156,0
H02	2		142,0		142,0		156,0		156,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

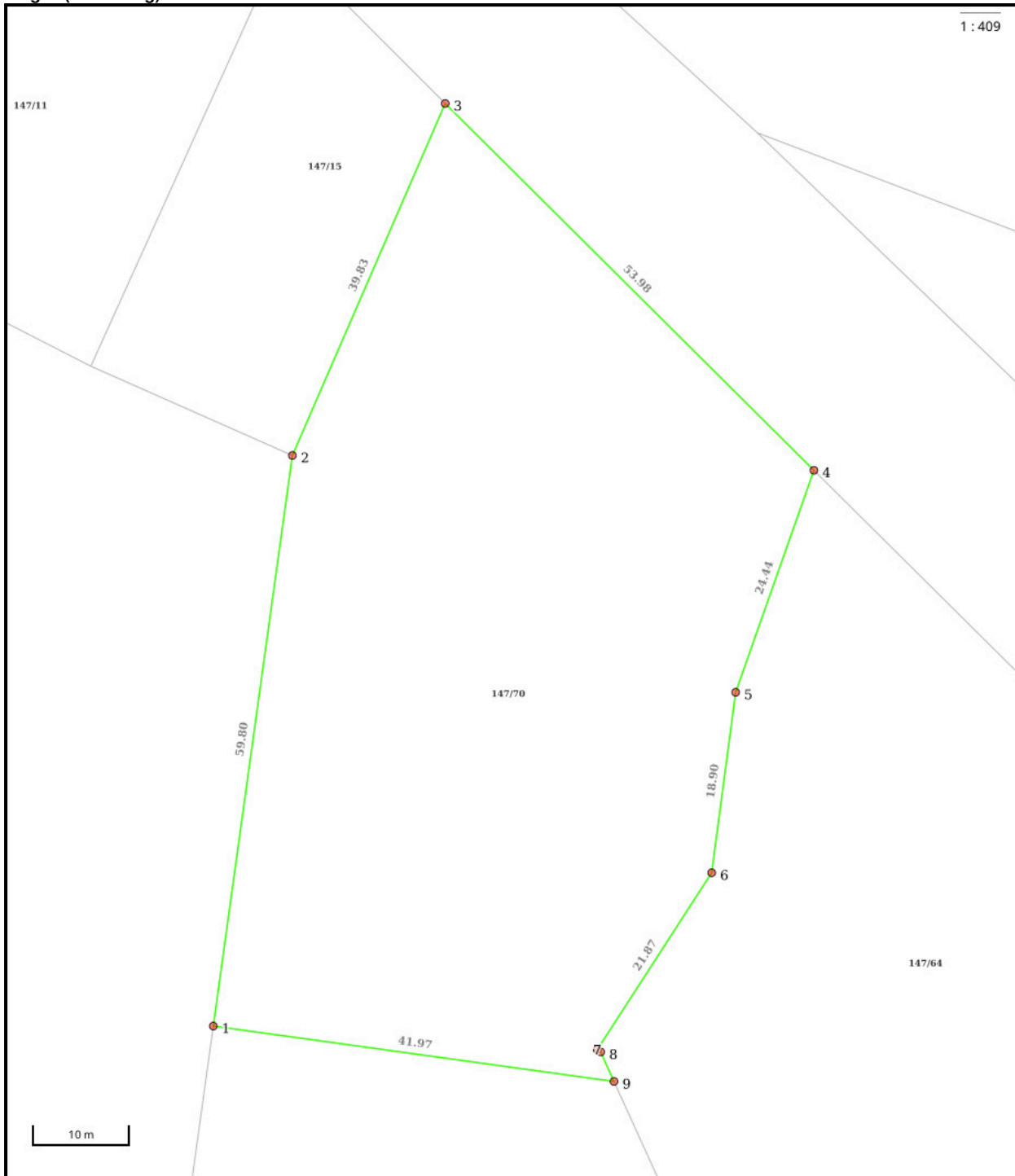
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**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:** 4 002,30m<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	6 689 730,88	622 795,75	59,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 689 790,61	622 798,54	39,83m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 689 828,44	622 811,01	53,98m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 689 794,00	622 852,57	24,44m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 689 770,31	622 846,58	18,90m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 689 751,43	622 845,80	21,87m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 689 732,06	622 835,64	0,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 689 731,86	622 836,02	3,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 689 728,94	622 837,68	41,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Morkvegen 47C  
2080 EIDSVOLL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vibeke Voksøy

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 402 23 800  
**E-post:** vibeke.voksøy@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