

aktiv.



Nordbysagvegen 31 og 33, 2055 NORDKISA

**Landlig eiendom på 30 daa m/
godkjent dispensasjon om
oppføring av enebolig.**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164

E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Ola Moe

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1893
BRA-i/BRA Total 96/348 kvm
Tomtstr.: 30296.3 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1205250334

Aktiv Eiendomsmegling ved Lise Blomberg ønsker velkommen til Nordbysagvegen 31 og 33. Nordbysagvegen har en idyllisk og landlig beliggenhet på Nordkisa i Ullensaker kommune. Eiendommen kombinerer rolige omgivelser med nærhet til flotte turmuligheter, servicetilbud, skoler og kollektivtransport. Dette er en perfekt beliggenhet for familier som ønsker å bo fredelig og trygt, men samtidig ha kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Eiendommen er på 30,2 daa og det er relativt flatt der det er bebyggelse. Det er gitt dispensasjon for oppføring av enebolig av typen Ålvsbyhus "Edvard". Planløsningen består av entré, 2 soverom, bad, wc, kjøkken, stue og teknisk rom samt en uinnredet loftetasje.

Det er for øvrig oppført våningshus, stall, garasje og uthus på eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	58
Budskjema	177

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 252 m²

BRA totalt: 348 m²

Stall

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 65 m² Annet

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 85 m² Annet

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 82 m² Garasje

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 20 m² Grovkjeller

1. etasje

BRA-i: 48 m² Ingen rom inndeling

2. etasje

BRA-i: 48 m² Trapperom, rom, rom, rom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus:

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,38 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,91m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

30296.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fulldyrka jord 6,4 daa

Produktiv skog 16,3 daa

Annet markslag 3,1 daa

Bebygd, samf., vann, bre 4,5 daa

Sum grunneiendom 30,3 daa

Det foreligger tillatelse til tiltak med dispensasjon - gnr. 95 bnr. 3 - Nordbysagvegen 37

- Nybygg - Enebolig

Tillatelsen omfatter:

- Nybygg - Enebolig
- Dispensasjon fra kommuneplanen § 21 pkt. 21.1
- Etablering av privat vannforsyning og avløpsanlegg

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

- Tiltaket skal ikke berøre dyrket mark
- Eksisterende våningshus (bygningsnummer 151287603) må bruksendres til utebod slik at eiendommen ikke er bebygd med mer enn to bygninger med boligformål.

Tiltaket gjelder oppføring av ny enebolig på eiendommen. Boligen oppføres i en og en halv etasje med ark og mønehøyde på 7,14 meter. Bygget oppføres i klassisk stil med tømmermannspanel. Boligen oppføres med krypkjeller med tilgang via luke i gulv. Loftet bygges som kaldloft med tilgang via luke i tak. Det skal legges vannbåren varme i boligen. Tiltaket skal ha trinnfri adkomst til trinnfritt inngangsparti og trinnfri utgang til terrasse via stue. Tiltaket medfører at det etableres privat avløpsanlegg og brønn på eiendommen. Det er tilstrekkelig areal til parkering og uteoppholdsareal på eiendommen.

Dispensasjonsvedtaket er datert 02.11.2023. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen må ikke brukes før ferdigattest ev. midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Det er inngått avtale med Älvsbyhus at de skal oppføre enebolig av typen "Edvard". I følge kontrakten er byggekostnad kr. 3 975 400,- inkl. mva. Det kan tilkomme offentlige gebyrer utover dette.

Kontrakten foreligger i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at dersom man ikke ønsker å benytte seg av valgt leverandør blir man belastet med 5% av kontraktssum (kr. 198 770,-).

Eiendommen blir ryddet før overlevering, det som står igjen overtas av kjøper. De gule brakkene flyttes vår/sommer 2026.

Beliggenhet

Nordbysagvegen har en idyllisk og landlig beliggenhet på Nordkisa i Ullensaker kommune. Eiendommen kombinerer rolige omgivelser med nærhet til servicetilbud, skoler og kollektivtransport. Dette er en perfekt beliggenhet for familier som ønsker å bo fredelig og trygt, men samtidig ha kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Jessheim sentrum ligger bare en 15-minutters kjøretur unna, og her finner du alt av service- og servicetilbud du måtte trenge. Senteret tilbyr et stort utvalg av butikker, restauranter og kafeer, i tillegg til fritidstilbud som kino og bibliotek. Jessheim byr også på gode aktivitetsmuligheter med idrettsanlegg, svømmeanlegg og treningssentre.

Nordkisa er perfekt for friluftsliv året rundt, med flotte turmuligheter i nærheten, inkludert populære turmål som Kopperudtoppen og Korpberget. Om vinteren finner du velpreparerte skiløyper, og om sommeren kan du utforske merkede stier som passer både for store og små. Nordkisa stadion, som ligger like ved, tilbyr også fotballbaner, tennisbane og sandvolleyball.

Busstoppet "Stensby" ligger ca. 500 meter fra boligen, bussen går hvert kvarter til Jessheim og hver halvtime til Oslo lufthavn. For pendlere ligger også Hauer seter togstasjon 10 minutter unna, med hyppige avganger til Oslo og Lillestrøm. Togreisen tar omtrent 45 minutter til Oslo S, og det er bare 15 minutter med bil til Oslo Lufthavn, noe som gir svært god tilgjengelighet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Meglerpartner AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er antatt fra 1893, og står foran en omfattende rehabilitering.

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.

Utvendige beslag og takrenne i metall. Vindskier i treverk.

Yttervegger i tømmer/laft.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Vinduer med enkle glass og varevindu. Bygningen mangler mange vinduer.

Ytterdør i malt treverk, profilert.

Utvendig trapp til kjeller i betong.

Innvendige overflater er fjernet, eller delvis fjernet pga. påbegynnende rehabilitering.

I hovedsak er overflatene preget av:

Himling: Synlige takkonstruksjoner i treverk.

Vegger: Tømmer og trekonstruksjoner. Noe malt panel.

Gulv 1. etasje: Betong og treverk.

Gulv 2. etasje: Treverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

I kjeller under del av huset er det støpt betong og jordgulv.

I første etasje er det betong og trekonstruksjoner i gulv.

Over øvrige etasjer: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Murt pipe, antatt teglstein.

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.

Plassbygget trapp i treverk til loftsetasje.

Eldre dører i malt treverk.

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er avvik:

Det mangler takrenne og nedløp, Vindskier og toppbord må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er avvik:

Råteskader er registrert i tømmervegger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det er registrert symptomer på sopp/råteskader. Det er skjevheter. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduer må monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Ytterdør må rehabiliteres eller byttes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Alle innvendige overflater må påregnes rehabilitert.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er avvik:

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg verdier på skadelig fukt.

Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har store skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er avvik:

Fuktsikringen har utlevd sin levetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik:

Trappen er gjengrodd, og ikke mulig å inspisere.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er avvik:

Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Forventet brukstid på innerdører er oppnådd.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er avvik:

Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid, eller at brukstid er oppnådd grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmur

Det er avvik:

Sprekker og skjevheter har oppstått. Muren er en ikke frostsikker konstruksjon.

Forventet brukstid for støttemuren er nært forestående eller oppnådd.

Vurdert ut fra alder.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er avvik:

Tomten er delvis gjengrodd.

Sammendrag selgers egenerklæring

Samtlige bygninger er å regne som kondemnabile og kan ikke tillegges verdi. Det er avsatt et areal nabo har rett til å dele fra innen 2026. Dersom ikke dette deles fra fortsetter det å tilhøre herværende eiendom.

Innhold

Eiendommen består av våningshus, åpen stall, uthus og garasje.

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.

Parkering

På egen tomt.

Det er garasje på eiendommen, det fremgår av tilstandsrapporten at bygget har gjennomgående lav standard, og er å regne som et totalrestaureringsobjekt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 16 319

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 245 977

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 3 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/95/3:

18.08.1989 - Dokumentnr: 8918 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:95 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2011 - Dokumentnr: 866609 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:95 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2014 - Dokumentnr: 57225 - Jordskifte

Sak: 0200-2013-0032 Nordpolen gnr. 95 i Ullensaker kommune

Akershus og Oslo jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1893 - Dokumentnr: 900010 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:95 Bnr:1

25.08.1977 - Dokumentnr: 6959 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:95 Bnr:13

18.08.1989 - Dokumentnr: 8917 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:95 Bnr:16

30.03.2016 - Dokumentnr: 280806 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:95 Bnr:56

01.01.2020 - Dokumentnr: 1496079 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:95 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 212761 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:95 Bnr:3

07.11.2024 - Dokumentnr: 2211305 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:95 Bnr:57

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Stall byggemeldt 2011. Tilbygg byggemeldt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger til privat vei.

Eiendommen har ikke tilknytning til kommunal avløpsledning. Kommunen ga den 18.09.2023 utslippstillatelse/tillatelse til etablering av nytt privat renseanlegg felles for Nordbysagvegen 37 samt planlagt ny bolig (nå registrert med adresse Nordbysagvegen 31). Nytt avløpsanlegg skal være plassert på gnr. 95/3 ved grense mot 95/57, og skal bestå av Klara minirensanlegg med utslipp til terreng via pukkmagasin. Vi har ikke mottatt noen ferdigmelding for dette anlegget, og er derfor ikke kjent med om anlegget er etablert. Norsbysagvegen 33 har så langt kommunen er kjent med ikke innlagt vann, og heller ikke noe avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Det foreligger tillatelse til tiltak med dispensasjon - gnr. 95 bnr. 3 - Nordbysagvegen 37 - Nybygg - Enebolig

Tillatelsen omfatter:

- Nybygg - Enebolig
- Dispensasjon fra kommuneplanen § 21 pkt. 21.1
- Etablering av privat vannforsyning og avløpsanlegg

Det er inngått avtale med Älvsbyhus at de skal oppføre enebolig av typen "Edvard". I følge kontrakten er byggekostnad kr. 3 975 400,- inkl. mva. Det kan tilkomme offentlige gebyrer utover dette.

Kontrakten foreligger i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at dersom man ikke ønsker å benytte seg av valgt leverandør blir man belastet med 5% av kontraktssum (kr. 198 770,-).

Eiendommen ligger innenfor kulturvernminneplanen.

Det opplyses av selger at det er avsatt et areal som nabo har rett til å dele fra innen 2026. Dersom ikke dette deles fra fortsetter det å tilhøre herværende eiendom.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at "Gammelt våningshus, Nordpolen, Stensby Nedre Nord-kisa" id: 704/28 er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

50 000 Provisjon
7 500 Garantipremie/inneståelse
3 400 Kommunale opplysninger
23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
20 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.11.2025













Vedlegg

Nabolagsprofil

Nordbysagvegen 31 - Nabolaget Nordkisa - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stensby Linje 440	6 min 0.5 km
Hauer seter stasjon Linje R13	10 min 7.3 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Nordkisa skole (1-7 kl.) 166 elever, 7 klasser	16 min 1.4 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	16 min 11.8 km
Hoppensprett Akademiet (8-10 kl.) 144 elever, 6 klasser	16 min 12.6 km
Gystadmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 692 elever, 29 klasser	16 min 12.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	17 min 12.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

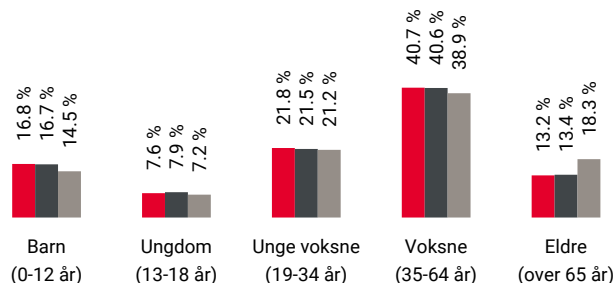
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordkisa	1 559	646
Ullensaker kommune	41 565	17 593
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoppensprett Avd Nordkisa (0-5 år) 91 barn	14 min 1.2 km
Hoppensprett Brårud (0-5 år) 34 barn	5 min 4.7 km
Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år) 152 barn	10 min 9.6 km

Dagligvare

Kiwi Nordkisa PostNord	17 min 1.5 km
Joker Brårud PostNord, søndagsåpent	4 min 4.5 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



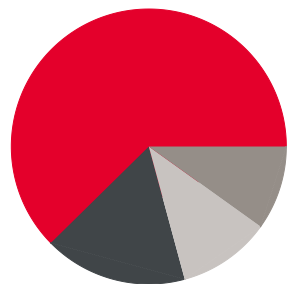
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Stensby gressbane	15 min	🚶
Fotball	1.4 km	
⚽ Nordkisa Idrettspark	16 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.5 km	
🚴 Puls Letohallen	11 min	🚗
🚴 InterPadel Letohallen	11 min	🚗

Boligmasse



63% enebolig
17% rekkehus
10% blokk
11% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eurosenteret

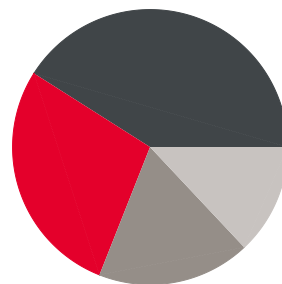
14 min 🚗



Vitusapotek Gardermoen Campus

13 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
41% 6-12 år
18% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



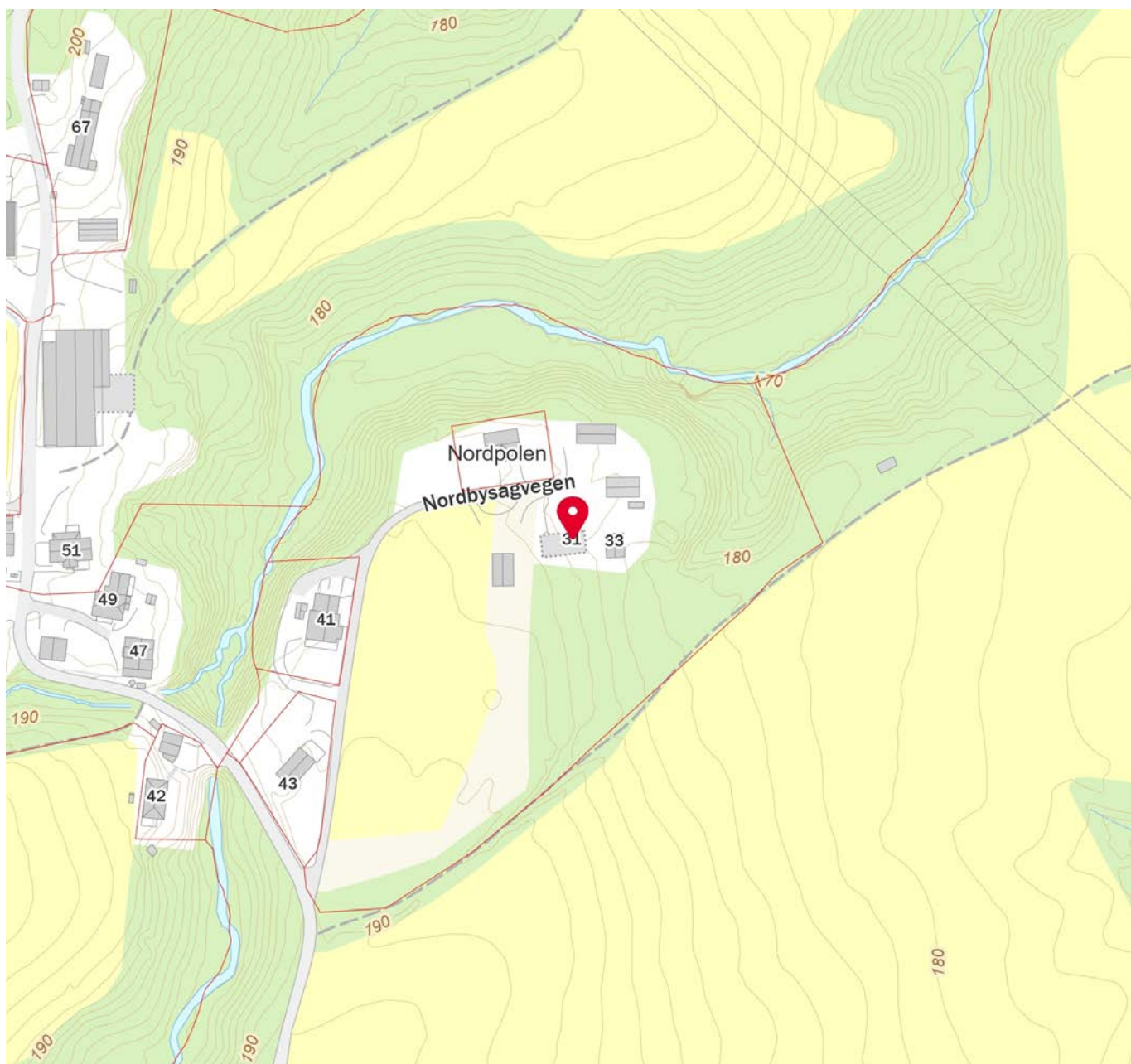
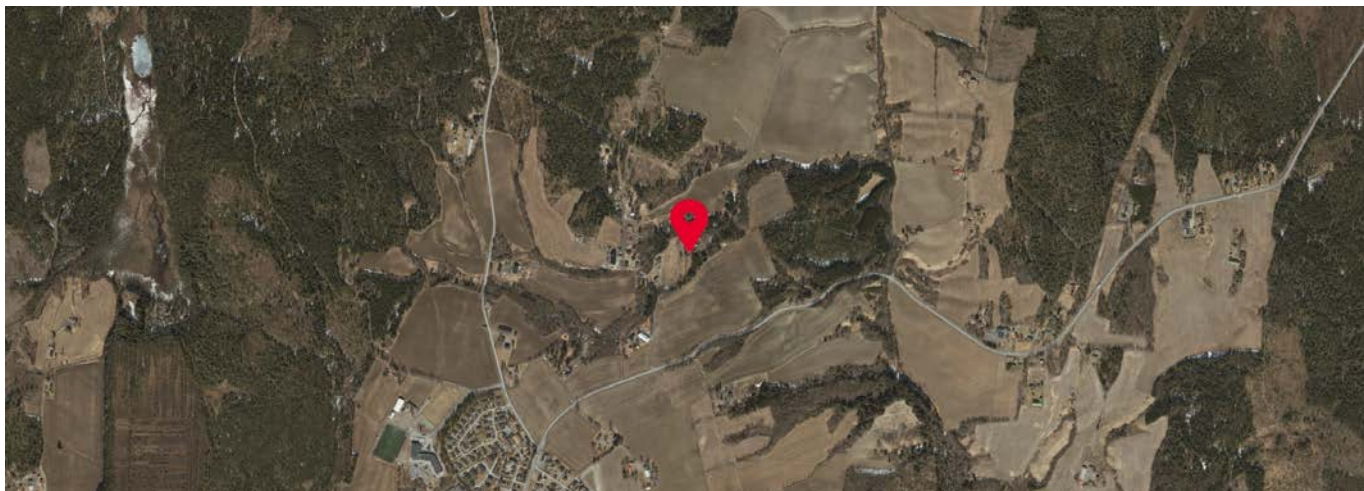
0%

43%

Nordkisa
Ullensaker kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport



Våningshus



Nordbysagvegen 33, 2055 NORDKISA



ULLENSAKER kommune



gnr. 95, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 348 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 22537-1090

Referansenummer: LS4724

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 (<https://iverdi.no/>).

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Våningshus med primær-areal på 96 m² over to etasjer.
Garasje, uthus og stall.

STANDARD:

Boligen er antatt fra 1893, og står foran en omfattende rehabilitering.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er flat og skrånende.

Våningshus - Byggeår: 1893

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein.
Utvendige beslag og takrenne i metall. Vindskier i treverk.
Yttervegger i tømmer/laft.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Vinduer med enkle glass og varevindu. Bygningen mangler mange vinduer.
Ytterdør i malt treverk, profilert.
Utvendig trapp til kjeller i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er fjernet, eller delvis fjernet pga. påbegynnende rehabilitering.
I hovedsak er overflatene preget av:
Himling: Synlige takkonstruksjoner i treverk.
Vegger: Tømmer og trekonstruksjoner. Noe malt panel.
Gulv 1. etasje: Betong og treverk.
Gulv 2. etasje: Treverk.
Etasjeskille/gulv mot grunn:
I kjeller under del av huset er det støpt betong og jordgulv.
I første etasje er det betong og trekonstruksjoner i gulv.
Over øvrige etasjer: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Murt pipe, antatt teglstein.
Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur.
Plassbygget trapp i treverk til loftsetasje.
Eldre dører i malt treverk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmur er utført i støpt betong.
Støttemur utført med støpt betong.
Tomten er flat og skrånet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Stall

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

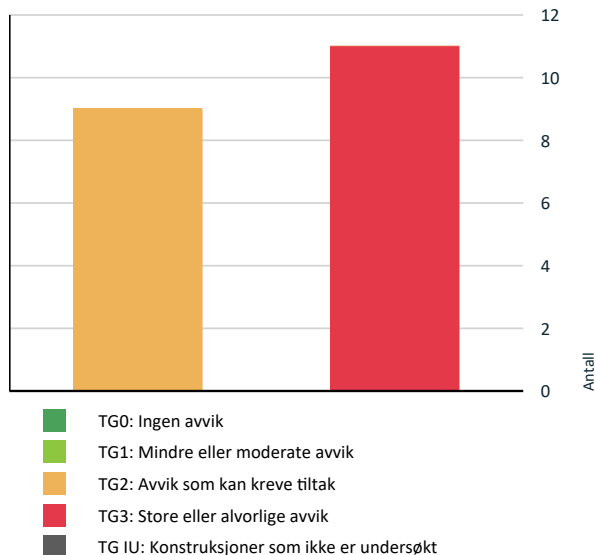
Våningshus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

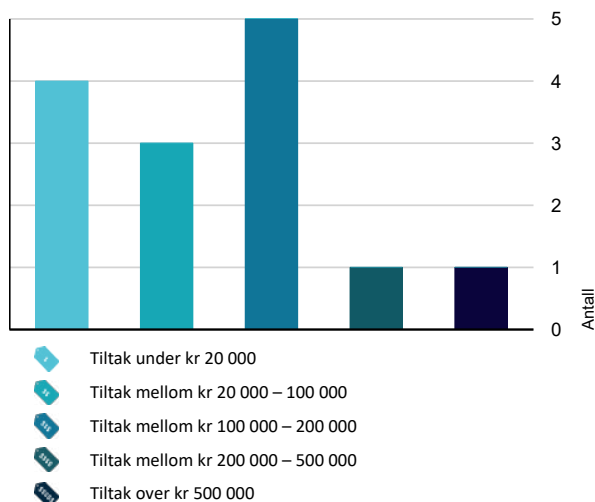
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er avvik:

Det mangler takrenne og nedløp, Vindskier og toppbord må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
Det er avvik:

Råteskader er registrert i tømmervegger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Det er registrert symptomer på sopp/råteskader. Det er skjevheter. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Vinduer må monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Ytterdør må rehabiliteres eller byttes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Alle innvendige overflater må påregnes rehabilitert.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er avvik:

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg verdier på skadelig fukt. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har store skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsikringen har utlevd sin levetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med takteking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må takteking fjernes.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen er gjengrodd, og ikke mulig å inspisere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er avvik:

Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.

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

Det er avvik:

Forventet brukstid på innerdører er oppnådd.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er avvik:

Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid, eller at brukstid er oppnådd grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekker og skjevheter har oppstått. Muren er en ikke frostsikker konstruksjon. Forventet brukstid for støttemuren er nært forestående eller oppnådd. Vurdert ut fra alder.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Tomten er delvis gjengrodd.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1893

Kommentar
Opplysninger hentet fra
Eiendomsverdi - avvik kan
forekomme.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard, og er å regne som et totalrestaureringsobjekt. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Eiendommens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Vedlikehold

Dette er et gammelt bygg og bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygningen er preget av tidens tann, har stått tomt en stund, og har betydelig restaureringsbehov. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Det er ikke innlagt vann, avløp eller elektrisitet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater i imitert takstein. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer/reparasjoner på tekking.

Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenne i metall. Vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det mangler takrenne og nedløp, Vindskier og toppbord må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Kostnader til utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Vegger i tømmer/laft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Råteskader er registrert i tømmervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader til utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner

Konstruksjonene er inspisert fra loftsetasje. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg verdier for skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert symptomer på sopp/råteskader. Det er skjevheter. Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter er normalt byggeåret tatt i betraktning, men det anbefales å følge med videre utvikling.

Kostnader til utbedring av takkonstruksjonen må på regnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Vinduer

Vinduer med enkle glass og varevindu. Bygningen mangler mange vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer må monteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader til utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Dører

Ytterdør i treverk, profilert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør må rehabiliteres eller byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kostnader til utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til kjeller i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er gjengrodd, og ikke mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med lokale utbedringer/reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige overflater er fjernet eller delvis fjernet pga. påbegynnende rehabilitering.

I hovedsak er overflatene preget av:

Himling: Synlige takkonstruksjoner i treverk.

Vegger: Tømmer og trekonstruksjoner. Noe malt panel.

Gulv 1. etasje: Betong og treverk.

Gulv 2. etasje: Treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle innvendige overflater må påregnes rehabilitert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader til utbedringer av alle innvendige overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



ⓘ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn:

I kjeller under del av huset er det støpt betong og jordgulv.
I første etasje er det betong og trekonstruksjoner i gulv.
Over øvrige etasjer: Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er avvik:

Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg verdier på skadelig fukt. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader til utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ⓘ TG 2 Radon

Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger. Eiendommen ligger innenfor område med moderat til lave verdier i følge aktsomhetskart kart til NGI. Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Utføring av radonmåling anbefales.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig, dette er påkrevet ved utleie. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt teglstein.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er hovedsakelig en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Det anbefales å følge med konstruksjonene.



TG 3 Innvendige trapper

Plassbygget trapp i treverk til loftsetasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har store skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen må påregnes rehabilitert eller skiftet ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Eldre dører i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på innerdører er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikringen har utlevd sin levetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og/eller re-drenering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundament er utført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at det nærmer seg forventet brukstid, eller at brukstid er oppnådd grunnmur og fundamenter. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utbedringer på deler av grunnmur/fundamentering. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil også være avgjørende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur er utført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker og skjevheter har oppstått. Muren er en ikke frostsikker konstruksjon. Forventet brukstid for støttemuren er nært forestående eller oppnådd. Vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med videre utvikling.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Tomten er flat og skrånet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:

Tomten er delvis gjengrodd.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Dette for å unngå belastning på mur/betong, hindre vanninntrenging og bevare lang brukstid på bygningsdelene under bakken. Fukt inn i konstruksjoner vil potensielt kunne føre til kapilærsug/fuktopptrekk i konstruksjoner rundt og kunne påføre store skader og kostnader.

Bygninger på eiendommen

Stall



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har enklere standard. Se beskrivelse.

Vedlikehold

Bygningen har oppgraderingsbehov. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Stall oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel i gavler. Vindtette plater på sidene. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med stålplater. Dør i treverk. Malte vinduer i treverk. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vesentlig vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard, og er å regne som et totalrestaureringsobjekt. Se beskrivelse.

Eiendommens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Vedlikehold

Dette er et gammelt bygg og bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Flere innvendige vegger er kledd med stålplater. Det er registrert fukt/råteskader i vegg. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med stålplater. Plassbygde porter i stål. Dør i treverk. Eldre strømpopplegg. Nærmere undersøkelser av elektriker anbefales. Uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Bygningen har vesentlig oppgraderingsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard, og er å regne som et totalrestaureringsobjekt. Se beskrivelse. Eiendommens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Vedlikehold

Dette er et gammelt bygg og bærer stort preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppsatt på støpt plate på mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Vegger innvendig er kledd med gipsplater. Det er registrert fukt/råteskader i vegg. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med stålplater. Leddporter. Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har stort vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

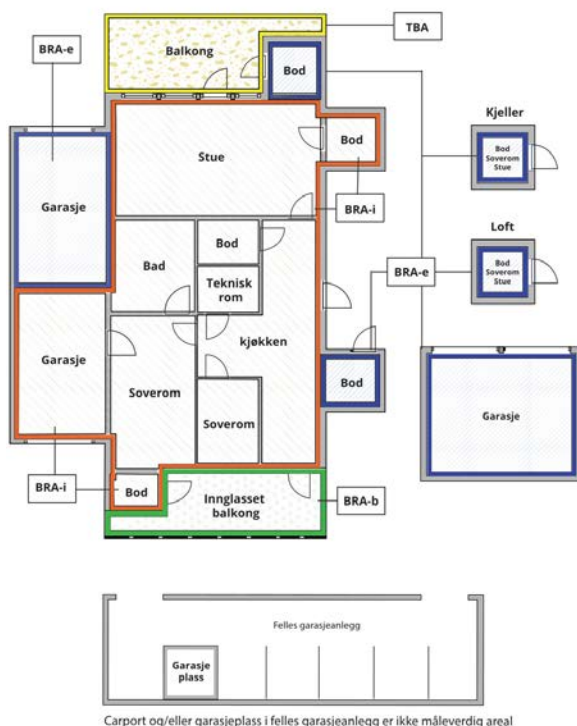
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Stall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		65		65	
SUM		65			
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		85		85	
SUM		85			
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		82		82	
SUM		82			
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	48			48	
Loft	48			48	
Kjeller		20		20	
SUM	96	20			

SUM BRA 116

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Ingen rom inndeling		
Loft	Trapperom, rom, rom, rom		
Kjeller		Grovkjeller	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,38 m.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 1,91m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Stall	0	65
Uthus	0	85
Garasje	0	82
Våningshus	96	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Ola Moe	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	95	3		0	30296.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbysagvegen 33

Hjemmelshaver

Moe Ola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet innerst i blindvei i Nordkisa. Det er ca 14 min med bil til Jessheim, med alle de fasiliteter som tilbys der.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig, eller privat vann. Opplyst av eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig, eller privat avløp. Opplyst av eier.

Regulering

Ullensaker kommune kommuneplan/arealdel 2021-30.

Om tomten

Eiet flat og skrånet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAX-registrert. SEFRAX-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstmannen var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal brukslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Forutsetninger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250334	

Selger 1 navn
Ola Moe

Gateadresse	
Nordbysagvegen 31 og 33	

Poststed	Postnr
NORDKISA	2055

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250334

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: OM

1

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Samtlige bygninger er å regne som kondemnabile og kan ikke tillegges verdi. Det er avsatt et areal nabo har rett til å dele fra innen 2026. Dersom ikke dette deles fra fortsetter det å tilhøre herværende eiendom.

Document reference: 1205250334

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

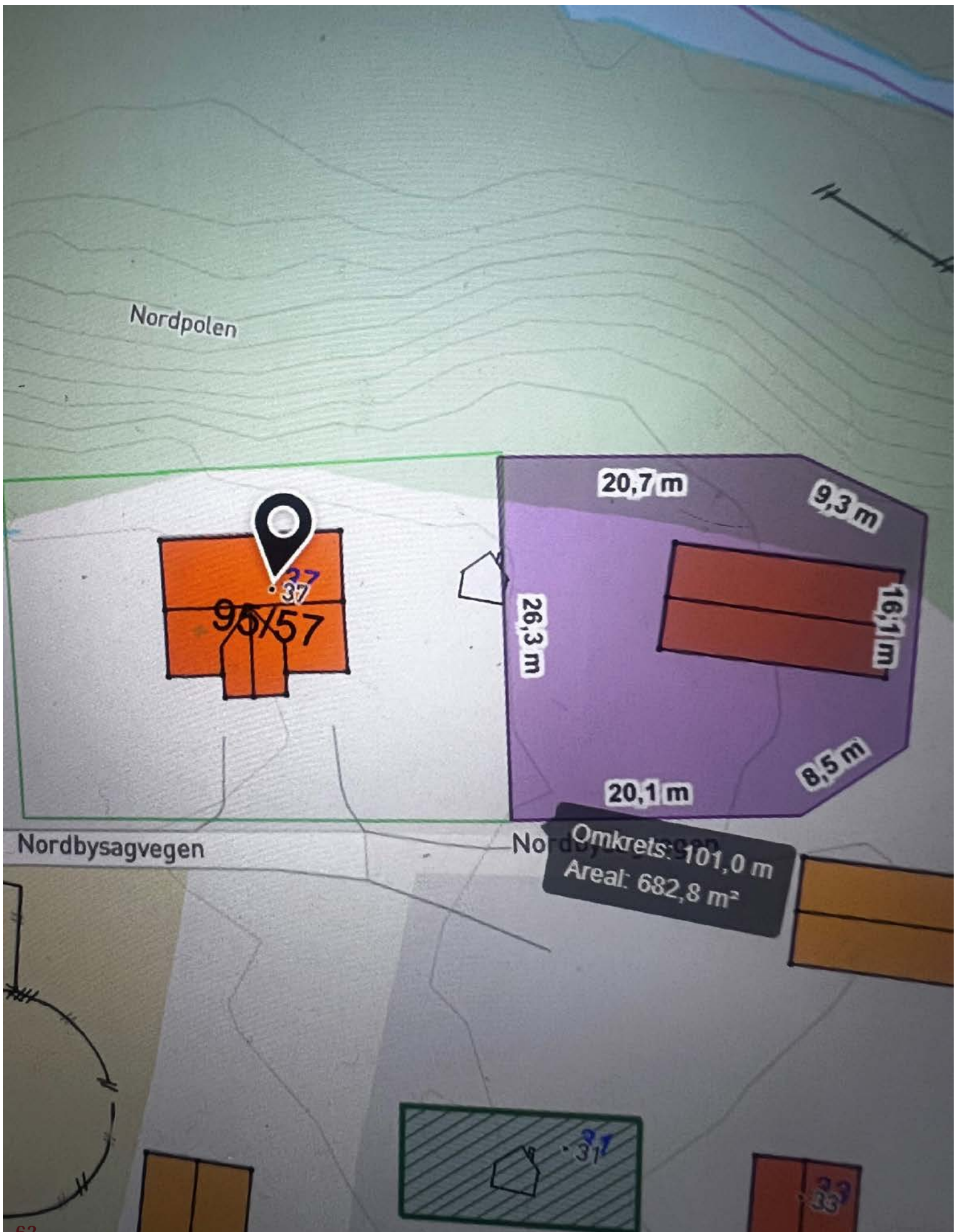
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250334

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ola moe	5f2d9d0cda98b35ef9f09 eecbc0229e4cca17986	23.10.2025 09:31:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250334

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





Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkellova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:
8856247

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
13.11.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 95 BNR: 3 SNR:

Forespørsel datert: 12.11.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 30296,3 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☐ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☒ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Holmsletta» m/best. vedtatt 07.05.2012.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: landbruk, natur og friluftsområde – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for til:

Grenser inntil reguleringsplan for:

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysoner. I gul støysoner kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☐ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☐ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☒ Eiendommen ligger til privat veg.

Stipulerte kommunale avgifter for 2025 er kr. 16319,-. Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved fakturerings tidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning se vedlagte tillatelse fra 2023 og fradelingsak fra 2024.

Stall byggenmeldt 2011.

Tilbygg byggenmeldt .

☐ Har ferdigattest.

☒ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☒ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen.

ANDRE MERKNADER:

Eiendommen har ikke tilknytning til kommunal avløpsledning. Kommunen ga den 18.09.2023 utslippstillatelse/tillatelse til etablering av nytt privat renseanlegg felles for Nordbysagvegen 37 samt planlagt ny bolig (nå registrert med adresse Nordbysagvegen 31). Nytt avløpsanlegg skal være plassert på gnr. 95/3 ved grense mot 95/57, og skal bestå av Klaro minirensanlegg med utslipp til terreng via pukkmagasinet. Vi har ikke mottatt noen ferdigmelding for dette anlegget, og er derfor ikke kjent med om anlegget er etablert.

Norsbysagvegen 33 har så langt kommunen er kjent med ikke innlagt vann, og heller ikke noe avløpsanlegg.

Eiendommen ligger innenfor kulturvernminneplanen.

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

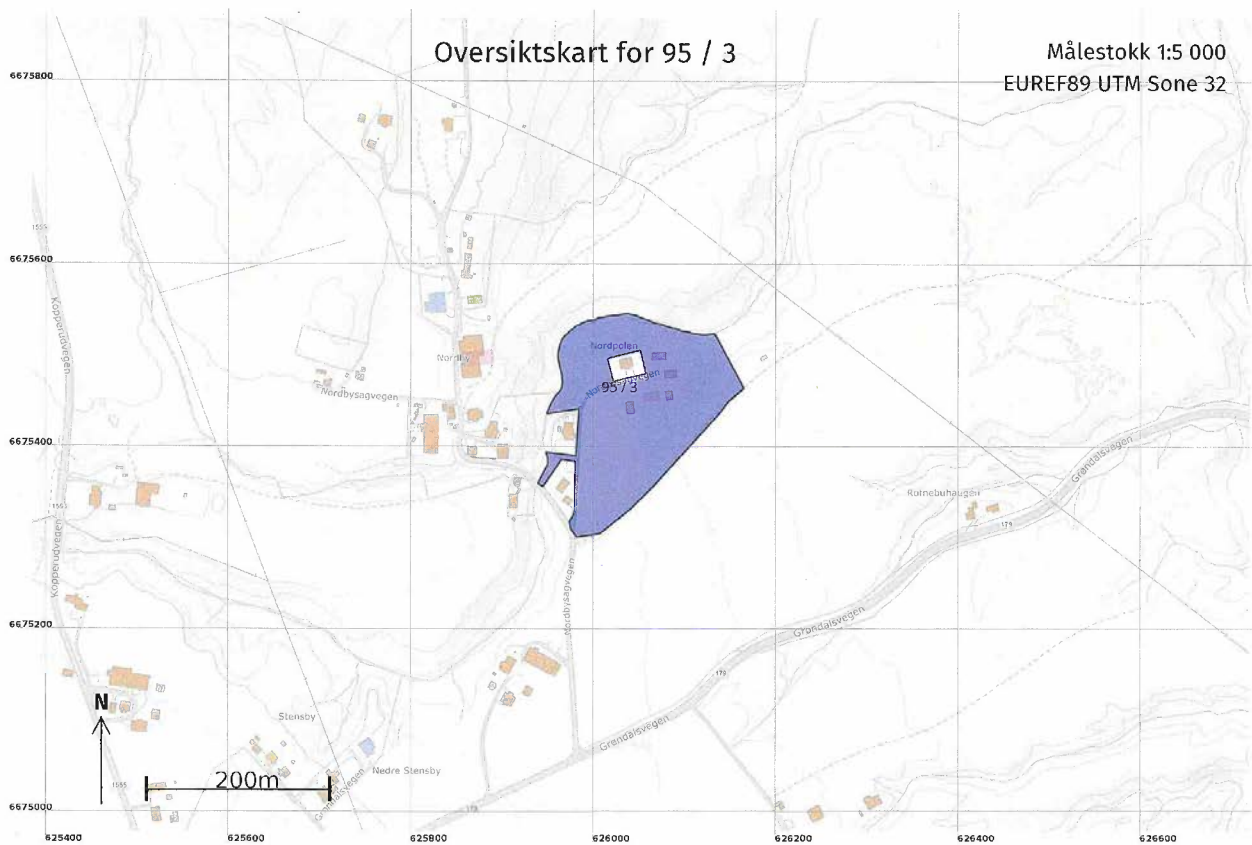
<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen

Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:	☐	Reguleringsplan.
	☐	Reguleringsbestemmelser.
	☐	Bebyggelsesplan.
	☐	Kommunedelplan.
	☒	Kommuneplanbestemmelser.
	☒	Matrikelbrev.
	☐	Ferdigattest.
	☐	Midlertidig bruksattest.
	☒	Eiendomskart.
	☐	VA-kart.
	☐	Støykart.

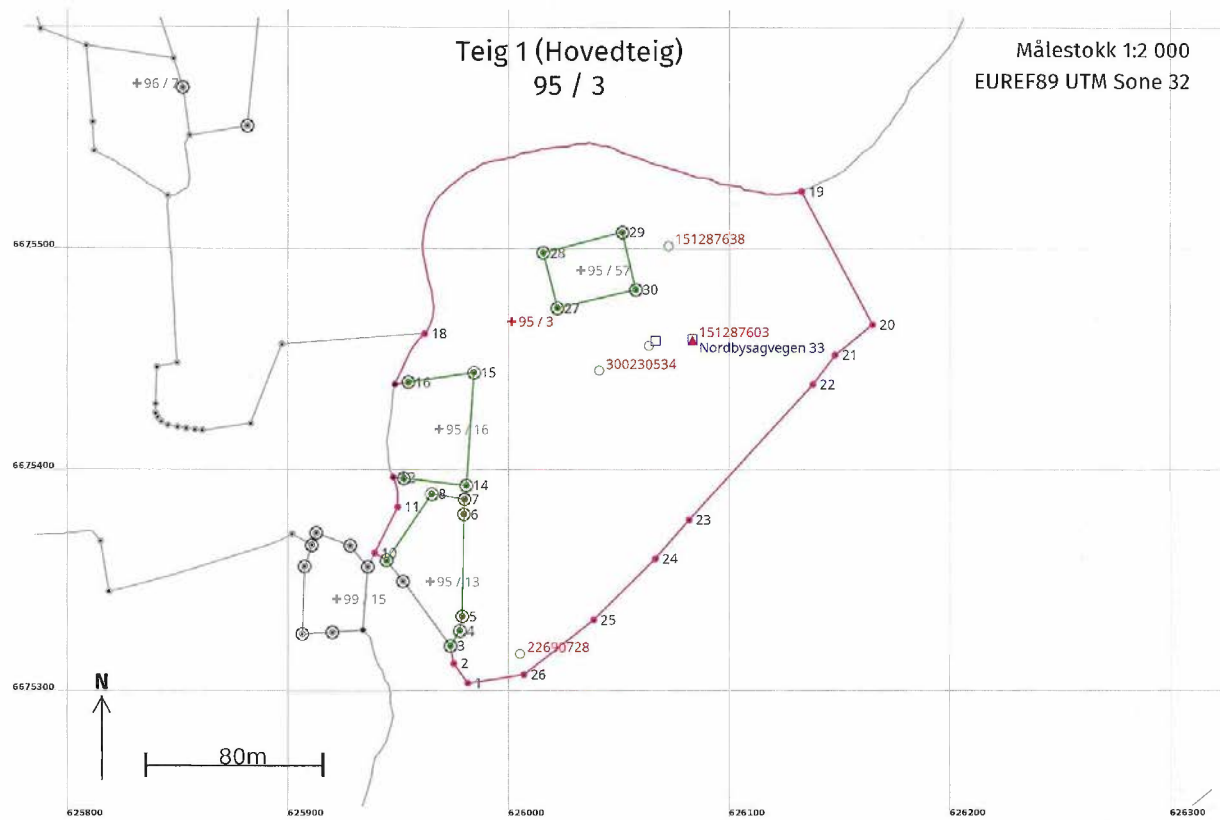




17.11.2025 09:58

Matrikelbrev for 3209 - 95 / 3

Side 9 av 13



17.11.2025 09:58

Matrikkelbrev for 3209 - 95 / 3

Side 10 av 13



Delegert sak

Ola Moe
Pilestredet 88E
0358 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
23/5662 -
14

Saksbehandler:
Linn Oskarsen Løkke

Vedtaksdato:
02.11.2023

Tillatelse til tiltak med dispensasjon - gnr 95 bnr 3 - Nordbysagvegen 37 - Nybygg - Enebolig

Tiltak:	Nybygg - Enebolig	
Byggested:	Gbnr: 95/3	Nordbysagvegen 37
Tiltakshaver:	Ola Moe	
	Pilestredet 88E	
	0358 OSLO	
Ansvarlig søker:	Älvsbyhus Norge As	
	Postboks 2008 Høyden	
	1520 MOSS	

Vedtak

Din søknad om tillatelse til tiltak, mottatt hos Ullensaker kommune 20.06.2023, komplett for behandling 18.09.2023, godkjennes.

Tillatelsen omfatter:

- Nybygg – Enebolig
- Dispensasjon fra kommuneplanen § 21 pkt. 21.1
- Etablering av privat vannforsyning og avløpsanlegg

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

- Tiltaket skal ikke berøre dyrket mark
- Eksisterende våningshus (bygningsnummer 151287603) skal bruksendres til utebod slik at eiendommen ikke er bebyggt med mer enn to bygninger med boligformål

Ferdigstillelse og sluttokumentasjon

Følgende sluttokumentasjon skal sendes inn med søknad om ferdigattest:

- Godkjenning av sluttokumentasjon for VA fra VA-myndigheten i kommunen.

- Beliggenhetsrapport: Kart med omriss av tiltaket og fastsettelse av topp grunnmur/gulv, samt punktliste med koordinater for både indre og ytre hushjørner målt med x, y og z koordinater. Leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i sosi- eller kof-fil.

Tiltakets størrelse

	Første etasje	Loft	Total
BRA	139	82	221
BYA	-	-	174
BTA	148	82	230

Arealene registreres i Matrikkelen og danner grunnlag for beregning av kommunale avgifter

SAKSOPPLYSNINGER

Plangrunnlag og grad av utnytting

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2021-2030, planidentifikasjon 008, med ikrafttredelsesdato 230.32021. Eiendommen er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål.

Eiendommen er en landbrukseiendom og tiltaket vil få liten eller ingen betydning for grad av utnytting.

Grunnforhold

Etter kommuneplanen § 13 pkt. 13.1 stilles det krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet før tiltak kan iverksettes i områder under marin grense. Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt i henhold til byggt teknisk forskrift og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE Sikkerhet mot kvikkleireskred før tiltak igangsettes. VSO Consulting har utarbeidet geoteknisk undersøkelsesrapport datert 16.12.2021. Rapporten er lagt til grunn for tillatelsen. Bjerklund Kay Georg har erklært ansvar for PRO for kartlegging av grunnforhold og UTF for grunnarbeid og landskapsutforming.

Tiltaket og den ubebygde del av tomte

Tiltaket gjelder oppføring av ny enebolig på eiendommen. Boligen oppføres i en og en halv etasje med ark og mønehøyde på 7,14 meter. Bygget oppføres i klassisk stil med tømmermannspanel. Boligen oppføres med krypkjeller med tilgang via luke i gulv. Loftet bygges som kaldloft med tilgang via luke i tak. Det skal legges vannbåren varme i boligen. Tiltaket skal ha trinnfri adkomst til trinnfritt inngangsparti og trinnfri utgang til terrasse via stue.

Tiltaket medfører at det etableres privat avløpsanlegg og brønn på eiendommen. Det er tilstrekkelig areal til parkering og uteoppholdsareal på eiendommen.

Tegningsdokumentasjon

Vedtaket er basert på tegninger datert 24.04.2023 med journaldato 21.06.2023 hos kommunen.

Plassering

Tiltaket er plassert i samsvar med plan- og bygningsloven § 29-4. Situasjonsskart datert 31.03.2023 er lagt til grunn for tillatelsen.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Det etableres privat avløpsanlegg og brønn på eiendommen. Kommunen har gitt utslippstillatelse, datert 04.07.2023 i sak 21/7722. Øvre Romerike brann og redning har gitt uttalelse om slokkevann datert 14.09.2023.

Renovasjon

Kommunens renovasjonsenhet har kommet med uttalelse i saken, datert 06.07.2023. Det eksisterer allerede henteordning for renovasjon på eiendommen. Det presiseres likevel at for abonnenter som benytter felles adkomst skal det avsette felles standplass avfallsbeholdere på hjul innenfor hentekravet til kjørevei. Det er boenhetene selv som er ansvarlig for å påse at de har beholdere med tilstrekkelig volum til alle avfallsfraksjoner tilpasset husstandens behov, inkludert eventuell utleieenhet.

Dersom det velges oppføring av felles avfallsskur på eiendommen for flere boenheter, skal dette ivareta krav til friskt i henhold til felles kommunal veinorm.

Atkomst

Kommunens veimyndighet har kommet med uttalelse i saken, datert 06.07.2023. Det påpekes at eiendommen har adkomst via privat vei. Tiltaket medfører ikke ny eller endret adkomst. For ordens skyld opplyses det at adkomsten ikke skal overstige en bredde på 4,0 meter etter kommunens veinorm.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i tråd med plan- og bygningsloven § 21-3. Det er kommet inn merknader til søknaden fra hjemmelshaver av gnr 96 bnr 1, Ole Christian Nordby.

Merknaden tar opp problemstillinger tilknyttet kapasitet på vann- og avløpsanlegget i området. Merknaden påpeker at det må bores etter vann eller graves ny vannledning, da eksisterende privat anlegg ikke har kapasitet til flere tilkoblinger.

Ansvarlig søker har svart på merknaden. Det bekreftes at det skal bores etter vann. Nabo med merknad underrettes med kopi av kommunens vedtak.

Uttalelser fra andre myndigheter

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren i Oslo og Viken har kommet med uttalelse i saken datert 18.08.2023. Statsforvalteren fraråder at søknaden innvilges. Det påpekes at tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer for jordvern, bærekraftig matproduksjon og kan være uheldig av hensyn til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Viken fylkeskommune

Viken fylkeskommune har kommet med uttalelse i saken datert 21.08.2023. Fylkeskommunen konkluderer med at de ikke vil motsette seg at det gis dispensasjon dersom kommunen mener at vilkårene for å innvilge en dispensasjon er til stede, forutsatt at det stilles vilkår om at eksisterende våningshus på eiendommen bruksendres til utebod. Viken fylkeskommune forutsetter også at tiltaket ikke innebærer tap av matjord og at tiltaket gjennomføres på en måte som ikke påvirker tilstanden i Rømua.

Kommunens landbrukskontor

Landbrukskontoret er kjent med at de to bolighusene på gården er i svært dårlig forfatning og ikke beboelige i dag. Omsøkte tiltak om å få bygge en erstatningsbolig er et resultat av en prosess som har pågått over tid. Valgte løsning ivaretar hensynet til fulldyrka jord, og medfører ikke nedbygging av hverken fulldyrka jord eller dyrkbar jord, dette i henhold til Nibio's gårdskart. Det er et ønske fra dagens eier å istandsette dagens bygningsmasse på gården. Landbrukskontoret er også kjent med framtidige planer om å etablere et husdyrhold på gården, og omgjøre skog til beiter.

Etter en helhetsvurdering av de momenter som skal vurderes i slike saker har landbrukskontoret konkludert med at omsøkte tiltak er akseptabelt og vil gi dagens eier muligheter til å bosette seg på gården og utvikle et husdyrhold som planlagt.

Dispensasjon

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan kun gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. For at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjonssøknad må begge vilkårene være oppfylt. Selv om begge vilkårene er oppfylt er det ikke noe krav om at kommunen skal gi dispensasjon. Det skal gjennomføres en skjønnsmessig avveining. Den skjønnsmessige avveiningen beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål.

For det første kan dispensasjon kun gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak et byggeforbud i LNF-områder er blant annet å hindre nedbygging av dyrket mark, ivareta allmenne rekreasjonsområder, naturmangfold og viktige kulturhistoriske lokaliteter. Hensynet er å ivareta fulldyrket mark, legge til rette for friluftsliv, forhindre at natur og terreng skades unødvendig og forhindre ukontrollert oppføring av bygninger.

Nasjonale og regionale føringer for jordvern er vesentlig styrket den siste tiden. I juni 2023 vedtok stortinget en ny nasjonal jordvernstrategi med ytterligere forsterket jordvernmål der omdisponering av dyrka jord ikke skal overstige 2000 dekar per år. Det er også satt mål for økt bærekraftig matproduksjon, matsikkerhet og hensyn til kulturlandskapet. Det skal være en høy terskel for å bygge på dyrka jord. Regional planstrategi og regional landbruksstrategi har sterke føringer for jordvern og landbruk. Viken fylkeskommune har gjennom regional planstrategi 2020-2024 vedtatt en nullvisjon for nedbygging av matjord. I jordvernbrevet til kommunene av mars 2022 understrekes kommunens ansvar for å ivareta jordvern som et nasjonalt viktig hensyn i planlegging. Den globale situasjonen tilsier at kommunen må legge stor vekt på jordvern og matforsyning i et langsiktig perspektiv.

Tiltaket innebærer at det etableres ny enebolig på eiendommen. Det er opplyst i søknaden at det ene, av to, eksisterende våningshus på eiendommen skal søkes bruksendret fra våningshus til utebod. I tillegg til to våningshus er eiendommen allerede bebygd med fire andre bygg. Tiltaket innebærer dermed i realiteten at det etableres en erstatningsbolig på eiendommen. Ny bolig erstatter eksisterende våningshus, men med endret plassering og større areal. Dette betyr at tiltaket ikke medfører endringer i antall boenheter på eiendommen.

Ny bolig plasseres i grensen mot fulldyrket jord. Dette er uheldig sett fra et landbruksmessig og jordvernsmessig perspektiv. Det er viktig at det opprettholdes en buffersone mellom landbruk og boligbebyggelse. Dette for å sikre mest mulig hensiktsmessig og effektiv bruk av jorden. Kommunens landbrukskontor har vært i kontakt med tiltakshaver og ansvarlig søker for å finne en god plassering for nytt bygg og kommet frem til at omsøkt plassering er mest hensiktsmessig. Med den aktuelle plasseringen vil tiltaket ikke påvirke fulldyrket jord.

Det omsøkte tiltaket skal ikke medføre endring av antall boenheter på eiendommen. Fulldyrket eller dyrkbar jord skal ikke berøres av tiltaket. Kommunen kan dermed ikke se at tiltaket tilsidesetter de hensynene som et byggeforbud i LNF-er satt til å ivareta med tanke på jordbruk og jordvern.

Kommunens utbyggingsmønster skal styres mot utvikling av kompakte tettsteder slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes. I statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skisseres et sett med planprinsipper som fremmer bruken av klimavennlige transportformer. Et av hovedmålene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Den regionale planen legger til rette for at minimum 90% av bolig- og arbeidsplassveksten i kommuner med regionale byer skjer innenfor prioriterte vekstområder. Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø, og det bør også her legges til rette for en utvikling som bygger opp under bruk av kollektivtransport, gang og sykkel.

Den aktuelle eiendommen ligger utenfor Nordkisa, et godt stykke utenfor Jessheim, og ligger ikke innenfor et prioritert vekstområde for kommunen. Tiltaket medfører ikke at det etableres flere boenheter i området. Det skal etableres en ny enebolig som erstatningsbolig for eksisterende våningshus. Det kan argumenteres for at det er hensiktsmessig for området at det etableres ny bolig på eiendommen slik at folkene som allerede er tilknyttet stedet fortsetter å bo der, og ikke flytter fra da eksisterende våningshus har behov for oppgraderinger. Dette gjør at tettstedet beholder sine innbyggere og på den måten opprettholdes etterspørselen på transport. Det er viktig at det er en viss etterspørsel av eksempelvis kollektivtransport for at tilbudet som finnes skal kunne holdes ved like. Ved gjennomføring av tiltaket vil ikke situasjonen i området endres i stor grad.

Kommunens landbrukskontor påpeker i sin uttalelse at de er kjent med at de to bolighusene på gården er i svært dårlig forfatning og ikke beboelige i dag. Det er et ønske fra eier å istandsette dagens bygningsmasse på gården. Landbrukskontoret er også kjent med at de fremtidige planene for eiendommen er å etablere husdyrhold på gården, og omgjøre skog til beiter. Dette er hensiktsmessig det i forhold til å bevare landbruksområdene som allerede finnes i kommunen.

Viken fylkeskommune påpeker i sin uttalelse at fylkeskommunen ikke kjenner arkeologiske kulturminner på eiendommen. Potensialet for funn av automatisk fredede kulturminner er vurdert som relativt lav. Kommunens kulturenhet har heller ikke merknader til tiltaket.

Med bakgrunn i at tiltaket ikke berører fulldyrket jord eller medfører etablering av flere boenheter på eiendommen kan kommunen ikke se at tiltaket tilsidesetter hensynene et generelt byggeforbud i LNF er satt til å ivareta.

For det andre kan dispensasjon kun gis dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemper. I bestemmelsen ligger et krav om kvalifisert interesseovervekt.

Ved at det gis dispensasjon for oppføring av ny enebolig i LNF-området vil dette kunne utvanne kommuneplanens bestemmelse om et generelt byggeforbud i LNF. Det vil være med på å gi en mindre streng praksis hvor det blir lettere å innvilge søknader om dispensasjon. Det er viktig at kommuneplanen beholder sin tyngde og virkning som kommunens styringsverktøy.

Det aktuelle tiltaket innebærer, som nevnt tidligere, ikke at det opprettes flere boenheter på eiendommen. Det er også en forutsetning at tiltaket ikke berører dyrket mark. Det er uheldig at ny bolig plasseres så nærme dyrket mark og at buffersonen mellom bolig og jordbruk ikke er større. Dette kan medføre uheldige konsekvenser ved utnyttning og drift av jorden. Kommunens landbrukskontor har ved flere anledninger vært i kontakt med tiltakshaver for å diskutere plassering av ny enebolig. Omsøkt plassering er etter dette ansett som den mest hensiktsmessige.

Da tiltaket ikke egentlig medfører noen endringer på eiendommen er det vanskelig å identifisere hvilke ulemper tiltaket kan medføre. Dette fordi tiltaket ikke endrer antall boenheter på eiendommen, og tiltaket skal heller ikke berøre dyrket mark.

Fordelene ved at det innvilges dispensasjon for oppføring av ny enebolig på eiendommen er at det vil etableres nytt og bedre bolighus slik at eiendommen ikke lenger er ubeboelig. Ved at det etableres en ny og moderne enebolig på eiendommen vil dette kunne medføre at personer blir boende i området fremfor at familien eventuelt skal måtte flytte. Dette medfører igjen at befolkningen blir i tettstedet. Selv om man ønsker å konsentrere veksten i angitte vekstområder betyr ikke dette at det ikke er ønskelig å beholde befolkningen i tettsteder og på landbrukseieendommer rundt om i kommunen. Ved at det etableres en ny og mer moderne bolig på eiendommen kan dette også bidra til at familier blir boende i generasjoner og således driver jordbruket videre. Det er hensiktsmessig at det legges til rette for at eiendommen blir beboelig, slik at dagens bygningsmasse kan istandsettes og slik at fremtidige planer om etablering av husdyrhold og omgjøring av skog til beiter kan realiseres.

Det aktuelle tiltaket kan sies å medføre både fordeler og ulemper. Med bakgrunn i vurderingene over er det klart at tiltaket medfører vesentlig større fordeler en ulemper. Kommunen er derfor etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet frem til at fordelene ved å innvilge en dispensasjon, og således tillate ny enebolig på eiendommen, er større enn ulempene.

Selv om begge vilkårene for å gi dispensasjon foreligger, er det ikke noe krav om at kommunen må innvilge dispensasjonssøknaden. Det må foretas en skjønnsmessig vurdering hvor kommunen vurderer dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt regionale og nasjonale rammer og mål.

Etablering av ny enebolig på eiendommen medfører ingen egentlig endring i situasjonen. Tiltaket vil dermed ikke kunne sies å ha noen store konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er viktig å ha spredt nok befolkning til å kunne opprettholde blant annet gode kollektivtilbud og god infrastruktur til tettsteder utenfor byene og de sentrale vekstområdene i kommunen. Det er derfor mer hensiktsmessig at det gis tillatelse til at det bygges erstatningsbolig på eiendommen enn at familien skal måtte flytte. Når det settes som vilkår at tiltaket ikke skal medføre flere boenheter på eiendommen og at tiltaket ikke skal berøre dyrket mark kan ikke kommunen se at innvilgelse av dispensasjon vil ha konsekvenser for regionale og nasjonale rammer og mål. På bakgrunn av en skjønnsmessig helhetsvurdering er derfor kommunen kommet frem til at vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede.

Med bakgrunn i dette anser kommunen at vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede.

Ansvar, tiltaksklasser og uavhengig kontroll

Gjennomføringsplan, datert 02.08.2023 – versjon 2, legges til grunn for tillatelsen.

Forutsetninger i henhold til lovverket

- I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal denne tillatelsen alltid være til stede på byggeplassen.
- Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. plan- og bygningsloven §23-3.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest ev. midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2.

Gebyr

For kommunens behandling av byggesøknad ilegges gebyr i henhold til enhver tid gjeldende betalingsregulativ, jf. plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr i den enkelte sak er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Faktura ettersendes.

Bygg som tilkobles kommunalt VA-anlegg skal betale et tilknytningsgebyr og et årlig gebyr, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Ullensaker kommune. Gebyrene beregnes ut ifra byggets totale bruksareal (BRA). Dersom du har vannmåler beregnes årsgebyr etter faktisk bruk. BRA er målbart gulvareal innenfor byggets yttervegger, inkludert kjeller, loft og eventuelt integrert/tilknyttet garasje.

Tilkoblingsgebyr faktureres etter dette vedtakets dato. Faktura ettersendes.

Årsgebyr beregnes og skrives ut i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter:

- Etter gjeldende forskrift løper årsgebyr fra dokumentert dato for tilknytning til kommunal vann- og/eller avløpsledning
- Ved tilbygg uten endret tilkobling, løper årsgebyr fra 12 måneder etter tillatelse til tiltak eller fra brukstillatelse/ferdigattest (det som først inntreffer)

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for eventuelle tap som følge av omgjøring av vedtak. Klage sendes postmottak@ullensaker.kommune.no, eller Ullensaker kommune, pb. 470, 2051 Jessheim.

Med hilsen

Linn Oskarsen Løkke
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Hans Petter Langbakk
avdelingsleder landbruk

Anne Charlotte Ruud
avdelingsleder byggesak

Vedlegg

Fakturagrunnlag - gnr 95 bnr 3 - Nordbysagvegen 37 - Nybygg - Enebolig

Mottakere

Älvsbyhus Norge As

Postboks 2008 Høyden

1520

MOSS



Delegert sak

Areal+ As
Fåvangvegen 2
2634 FÅVANG

Deres ref.:

Vår ref.:
24/984 -
21

Saksbehandler:
Hawar Rasol

Vedtaksdato:
27.09.2024

Vedtak om deling med dispensasjon - Gnr 95 bnr 3 - Nordbysagvegen 37 - Fradeling og oppretting av matrikkelenhet

Tiltak: Fradeling og oppretting av matrikkelenhet
Byggested: Gbnr: 95/3 Nordbysagvegen 37
Tiltakshaver: Ola Moe
Ansvarlig søker:

Vedtak

Din søknad om fradeling med dispensasjon mottatt 19.01.2024, komplett for behandling 24.09.2024 godkjennes.

Tillatelsen omfatter: Fradeling og oppretting av matrikkelenhet

Det er også gitt tillatelse til tiltaket i medhold av jordlova § 12.

Det er gitt dispensasjon fra generelt byggeforbudet i kommuneplan bestemmelsen § 21.1.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket.

- Nordbyvegen 33 (bygningnr. 151287603) bruksendres til utebod slik at gjenstående del av eiendommen gbnr 95/3 etter fradelingen ikke er bebygd med mer enn én bygning med boligformål.

SAKSOPPLYSNINGER

Deleplan

Eiendommen deles i henhold til innsendt deleplan/kart og med eventuelle tilpasninger under oppmålingsforretningen. Tomt størrelsen er omtrent 998 m².

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Ullensaker kommune med bestemmelser for Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR) – vedtatt 23.03.2021

Den fradelte eiendommen vil få en grad av utnytting på 13,33 % - BYA. Maksimal % - BYA for eiendommen er 30 % jf. § 4.3.2 i kommuneplanens arealdel. Eneboligen har en bruksareal (BRA) på 211 m².

Grunn- og miljøforhold

Grunnforhold

Eiendommen ligger under marin grense. Redegjørelse/rapport er lagt til grunn for tillatelsen.

Nabovarsel

Naboer/gjenboere er varslet. Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vannbrønn. Kommunen forutsetter at avtale om felles bruk av renseanlegg, vannbrønn og rett til føring av ledninger over annens grunn er dokumentert gjennom tinglyst erklæring

Atkomst

Eiendommen er sikret lovlig atkomst gjennom avkjørsel til fylkeskommunal veg. Vedtak sendes til fylkeskommune for videre behandling av avkjøringstillatelse.

Kommunen forutsetter at eiendommen er sikret lovlig atkomst gjennom tinglyst rettighet til bruk av privat veg.

Renovasjon

Forutsetter at eksisterende standplass avfallsholdere er ihht krav i kommunens renovasjonsforskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføring av tiltaket.

Andre myndigheter

Statsforvalteren i Oslo og Viken har kommet med uttalelse datert 07.06.2024:

Det bemerkes at Statsforvalteren ikke er positiv til å fradele omtrent 7,0 dekar. Arealet vil inkludere områder ned mot bekken som er klassifisert som dyrbart areal. De ber kommunen til å vurdere fradeling langs vassdrag i et helhetlig og langsiktig perspektiv som tar hensikt til naturmangfold, kulturmiljø og friluftsliv. Det påpekes videre at ved fradeling i områder med LNRF-formål, anbefales ikke at tomtene skal være større enn 1,0 dekar.

Akershus fylkeskommune har gitt en uttalelse i saken som er datert 21.06.2024:

Fylkesmyndigheten bemerker at søknaden innebærer ikke noen fysiske inngrep. Da dette er ønske om fradeling av eksisterende bolig på eiendommen. De ber kommunen å følge opp bruksendring av tidligere vilkår som er gitt for tillatelse til tiltak med vilkår på eiendommen. Samt ber om å få oversendt vedtak for videre behandling av avkjøringstillatelse for tom med eksisterende våningshus, Nordbysagvegen 37.

Jordlovsbehandling

Gnr 95 bnr 3 er en landbrukseiendom fordelt på 3 teiger. Gården består av 14 daa fulldyrka jord, 0,1 daa innmarksbeite, 403,2 daa produktiv skog, 61,9 daa annet markslag og 8,5 daa bebygd areal. Totalt er gården på 487,7 daa.

I jordlovens § 12 står det bl.a:

«...Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja....»

Det er positivt at søker har justert ned omsøkt fradelt areal til i underkant av 1 daa. Det er ikke lenger driftsmessig behov lenger for to bolighus på denne gården. Det er ikke snakk om noe omdisponering av hverken fulldyrka- eller dyrkbar jord i denne sak. Vedlikeholdsbehovet reduseres for eier av gården ved å fradele en bolig det ikke lenger er driftsmessig behov for.

Konklusjon etter jordloven

I medhold av jordlovens § 12 mener man en fradeling som omsøkt bør kunne godkjennes. Det er ikke lenger driftsmessig behov for omsøkte bolig, fradelingen medfører ikke omdisponering av jord, vedlikeholdsbehovet på gårdens bygningsmasse blir redusert og tomtestørrelsen som søkes fradelt er under 1 daa.

Behandling av dispensasjon

Dispensasjon

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Dispensasjon kan kun gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

For at kommunen skal kunne innvilge en dispensasjonssøknad må begge vilkårene være oppfylt. Selv om begge vilkårene er oppfylt er det ikke noe krav om at kommunen skal gi dispensasjon. Det skal gjennomføres en skjønnsmessig avveining. Den skjønnsmessige avveiningen beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og jordlovens § 12 er det søkt om dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanen for fradeling av gårdstun på omtrent 998 m² fra gbnr 95/3. Eiendommen er en landbrukseiendom som ligger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel.

Ivaretagelse av hensyn bak bestemmelsen

For det første kan dispensasjon kun gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak en bestemmelse om et generelt byggeforbud i LNF-områder er å ivareta hensynene til landbruk, natur og friluftsliv.

Eiendommen er en landbrukseiendom som ligger i et LNF-område. Eiendommen som fradeles består av kun et bolighus. Den omsøkte fradelingen innebærer ingen byggetiltak, og fører heller ikke til omdisponering av dyrka eller dyrkbart areal. Det bemerkes også at arealet som søkes fradelt i sin helhet er registrert som bebygget i landbrukskartet. Det vil ikke fradeles verken dyrka, dyrkbart eller skogsareal. Bruken av jord og skogbruksarealene vil ikke endres som følge av fradelingen. I utgangspunktet var de søkt om fra deling av omtrent 7 dekar. Tiltakshaver har etter kommet anbefalingene fra Statsforvalteren og redusert tømstørrelsen til ca. 998 m².

En fradeling vil føre til at eiendommen blir en fritt omsettelig boligeiendom i et område med LNFR-formål. Eiendommen grenser mot større sammenhengende jordbruksområder i aktiv drift, men mest mulig skog. Dette kan føre til konflikter mellom landbruks- og jordvernshensyn i form av støy, støv og trafikk med landbruksmaskiner. Det bemerkes likevel at bolighuset på omsøkt fradelt eiendom allerede står der og er kjent med dagens aktive jordbruksdrift. Selv om fradelingen kan medføre enkelte ulemper for driften av landbruket, kan ikke disse ulempene sies å være vesentlige.

Med bakgrunn i vurderingen over vurderer kommunen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon.

Vurdering av fordeler og ulemper

For det andre kan dispensasjon kun gis dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Fordelene og ulempene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Det påpekes at det ikke er driftsmessig behovet for to boliger på eiendommen. En fordel ved tiltaket er at fradelingen muliggjør en overdragelse av eiendommen til nye eier som kan sikre bedre vedlikehold av boligen som er SEFRAK-registrerte bygg, enn hva dagens eier har anledning til. Tiltakshaver bekrefter i eget brev at gjenstående eiendom etter fradelingen blir kun stående med en bygning med boligformål. Dette besvarer anmerkningene fra Akershus fylkeskommune. En ulempe ved fradeling av en fritt omsettelig boligeiendom kan være at det fører til ytterligere utbyggingspress. Etablering av boligeiendommer i områder avsatt til LNF-formål kan også gjøre det vanskelig å oppnå en konsentrert utvikling av eksisterende tettsteder, og vil være i strid med regional plan for areal og transport.

Det bemerkes nok en gang at omsøkt fradelt eiendom er allerede bebygd, og har en tomtestørrelse på ca. 998 m², dermed vil ikke fradelingen åpne for vesentlig endringen av dagens situasjon. Det vil ikke etableres noen nye boenheter, og tiltaket vil ikke føre til økt trafikk. Det er heller ikke annet en tunareal som søkes fradelt, og omsøkt deling fører ikke til omdisponering jfr. Jordlovas § 9.

Som vurderingen over har vist er det fordeler ved innvilgelse av dispensasjon. Ingen ulemper gjør seg gjeldende med styrke. Fordelene er dermed større enn ulempene.

Konklusjon

Med bakgrunn i dette anser kommunen at begge vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede. Søknad om dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Forutsetninger iht lovverket

- Du må be om oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen til fradeling ble gitt. Hvis du ikke gjør det, vil tillatelsen til fradeling bli trukket tilbake. Dette gjelder også dersom matrikkelføring er i strid med lov om eigedsregistrering, jf. plan- og bygningslova § 21-9 (4).
- I tilfeller der det foreligger urådighet på eiendommen/parsellen som skal fradeles må det gis skriftlig samtykke fra urådighetshaver før fradelingen. Oppmålingsforretningen stopper til dette foreligger.

Gebyr

For kommunens behandling av søknad etter plan- og bygningsloven ilegges gebyr i henhold til enhver tid gjeldende betalingsregulativ, jf. pbl § 33-1. Fastsettelse av gebyr i den enkelte sak er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Faktura ettersendes.

Gebyr for behandling etter jordlova og gjennomføring av oppmålingsforretning kommer i tillegg.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage sendes postmottak@ullensaker.kommune.no, eller Ullensaker kommune, pb. 470, 2051 Jessheim. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket på bakgrunn av en klage, sendes klagen videre til Statsforvalteren i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Videre saksbehandling

Etter at klagefristen er utgått har kommunen 16 ukers frist på å gjennomføre oppmålingsforretning, jf. Matrikkelforskriften § 18. Tidsfristen løper ikke i perioden 1. november til 1. mai, jf. forskrift om unntak fra tidsfrister i saker som krever oppmålingsforretning. Kommunen utfører likevel oppmålingsforretning uten ugrunnet opphold dersom de klimatiske forholdene ligger til rette for det.

Med hilsen

Hawar Rasol
rådgiver

Anne Charlotte Ruud
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Fakturagrunnlag - Gbnr 95/3 - Nordbysagvegen 37 - Fradeling og oppretting av matrikkelenhet

Mottakere

Areal+ As Avd Lillehammer
Ola Moe

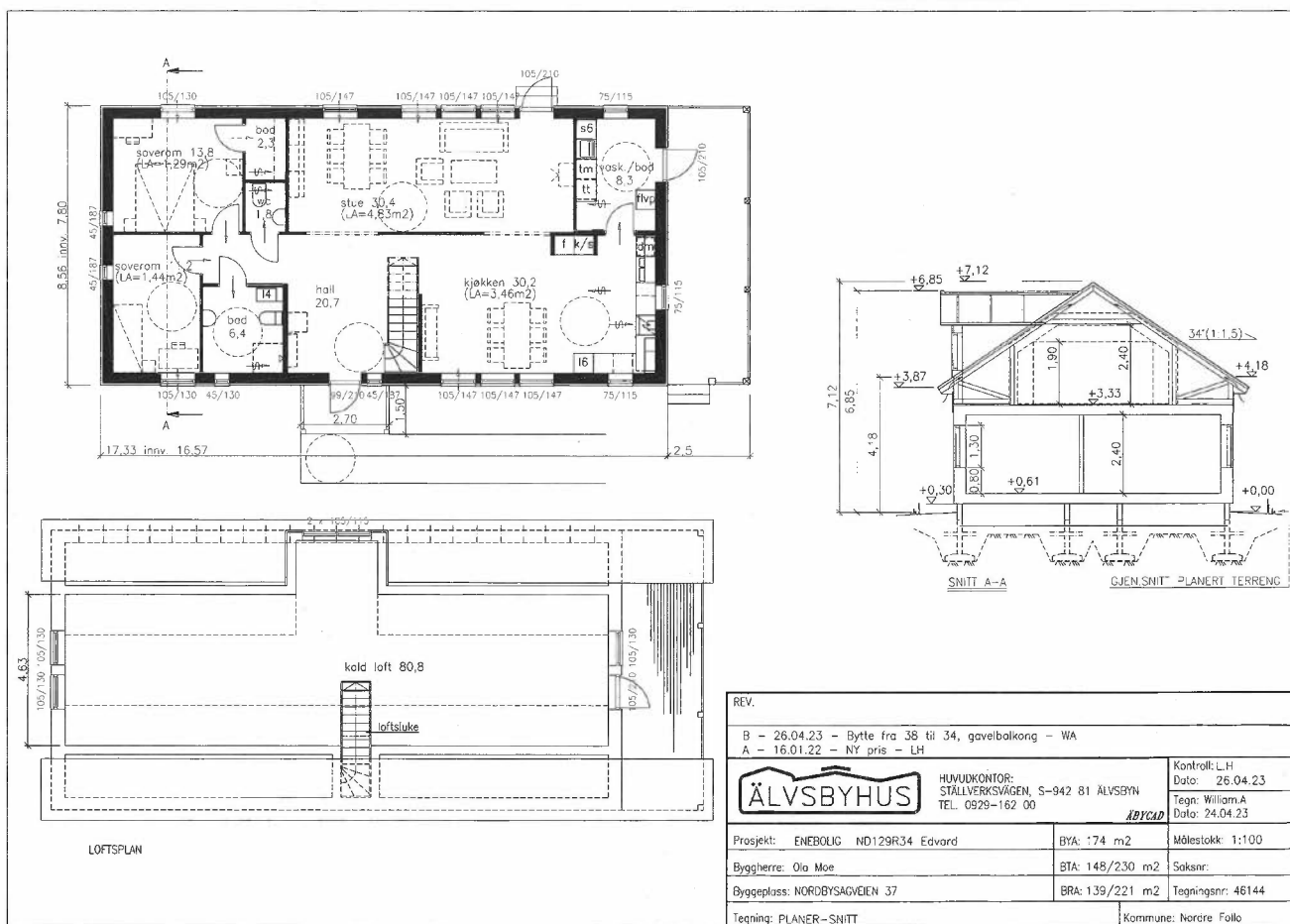
Storgata 64A
50

2609
1422

LILLEHAMMER
SIGGERUD

4. Oversikt – kulturmiljøer i verneklasse 4

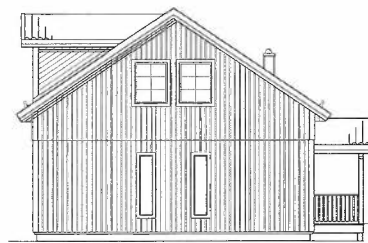
Sandvoll gnr. 102/52	704-18
Furuly gnr. 95/4	704-19
Holtemo gnr. 102/31	704-20
Nesdre Stensby gnr. 95/5	704-24
Vestenga gnr. 100/5	704-26
Nordby gnr. 96/1, 2	704-27
Nordpolen gnr. 95/3	704-28
Jødal gnr. 91/5, 7, 92/2	705-2
Søndre Hjødal gnr. 91/2	705-7
Berg gnr. 90/1, 5, 29, 48	705-8
Flatbyseter gnr. 43/2	801-2
Åsheim gnr. 81/38, 286	801-6
Sollien gnr. 81/26, 27	801-7
Gystadflaen gnr. 117/13, 606	801-9
Engen, Holm gnr. 115/13, 116/8, 10	801-12
Skedsmo gnr. 84/1, 6	802-4
Sandløkken 81/31	802-7
Åssand gnr. 81/37, 39	802-9
Brattfoss gnr. 81/327	802-11
Nordre Brenni gnr. 115/2, 5, 9, 12	803-1
Nordre Holm gnr. 116/3	803-3
Holm gnr. 116/5	803-5
Nygård gnr. 116/15	803-7
Holm gnr. 116/7	803-8
Nedre Stokstad gnr. 107/1, 2, 5	804-1
Haugen gnr. 109/2	804-6
Gamle Algarheim meieri og samvirkelag gnr. 112/4, 111/9	804-25



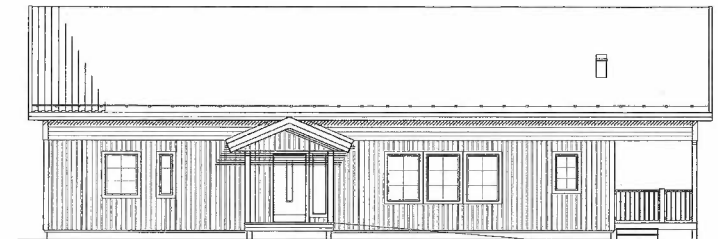
REV.		
B - 26.04.23 - Bytte fra 38 til 34, gavelbalkong - WA		
A - 16.01.22 - NY pris - LH		
	HUVUDKONTOR: STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBY TEL. 0929-162 00	Kontroll: L.H. Data: 26.04.23
		Tegn: William A Data: 24.04.23
		ÅBYCAD
Prosjekt: ENEBOLG ND129R34 Edvard	BYA: 174 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: Ola Moe	BTA: 148/230 m2	Saksnr:
Byggeplass: NORDBYSAVGØDEN 37	BRA: 139/221 m2	Tegningsnr: 46144
Tegning: PLANER-SNITT		Kommune: Nordre Follo



SØR



ØST



FASAD MOT NØRD



VEST

REV.		
B - 26.04.23 - Bytte fra 38 til 34, gavelbalkong - WA		
A - 16.01.22 - NY pris - LH		
		Kontroll: L.H.
HUVUDKONTOR:		Dato: 26.04.23
STÅLLVERKSVÅGEN, S-942 81 ÄLVSBY		Tegn: Willem.A
TEL. 0929-162 00		Dato: 24.04.23
ADYCAD		
Prosjekt: ENEBOLIG ND129R34 Edvard	BYA: 174 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: Ola Moe	BTA: 148/230 m2	Saksnr:
Byggeplass: NORDBYSGVEIEN 37	BRA: 139/221 m2	Tegningsnr: 46144
Tegning: FASADER		Kommune: Nordre Follo



Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig

Ordernr: 46144

Ersatter avtale dato: 28.04.2023

Mellom

Ola Moe

som forbruker og

Älvsbyhus Norge AS

som entreprenør

NAr man skal bygge hus er det viktig a komme godt i gang allerede fra starten. God planlegging og tilretteleg-gelse bidrar til en smidig prosess. Deter viktig at du som forbruker setter deg godt inn i innholdet. Nedenfor kan du se kontraktens oppbygning og hva som inngAr.



Kontraktsdokument
Byggblankett 3425 fra Standard Norge (more-sentant for byggebransjen og forbrukermyndghetene) er tilpasset bostadsop-pferingslova og gjelder for planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig pa forbrukerens tom.



Bustadsoppferingslova
Bustadsoppferingslova er en sentral lov innen eiendomsrett og skal fedge kontrakten. Loven regulerer avtaler der forbrukere med en naeringsdrivendeom oppfering av ny bolig.



Kundens arbeider og ansvar
Dette vedlegget er velbig viktig for deg som kunde, si sett deg godt inn i dette. Som forbruker er du an-svarlig for avtaler med andre faggrupper enn Alvsbyhus, og her finner du ogsa alt av informasjon vedurrende dette.



Leveransebeskrivelse I
leveransebeskrivelsen Mr du en generell oversikt pa hva som inngar i Alvsbyhus sin leveranse. Om du gjOr endringer fra standardlev-eransen vil det fremkomme i vedlegg E2.



Rombeskrivelse
Denne beskrivelsen user en oversikt pa hva tom inngar i de forskjellige rom-mene i boligen, saint en ge-nerell malingsbeskrivelse.



Tegninger
Dette vedlegget kommer separat, og inneltolderalle tegninger som er spesifikke for din bolig.



Betalingsplan
Her finner du viktig informasjon vedrørende betaling av din bdig. Veer oppmerksom pi fristen som er satt i forhold til overtagelse av huset.



Kundetidsplan
Sett deg godt inn kundetid-splanen. Fristene son er satt her er viktige fo a fa en god flyt i prosjektet og for at prosessen ska ga som den skal.



Endringer fra standardleveranse
Om du liar valgt andre Ms-flinger enn det som inngar i war standardleveranse, sa vil det fremkomme her. Du vil ogsa fa oversikt pa hva dette koster.

Bustadoppføringslova - Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt.

Bustadoppføringslova (buofl.) som er vedlagt, gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Kontraktsdokument

Prosjekt:

Älvsbyhus standard husleveranse med hustypen Edvard 2309 ND 129 R 34 til kr	3 265 000:-
Endring fra standardleveranse med kr	710 400:-
Kontraktsum kr	3 975 400:-

Planlagt leveranseuke fastsettes av entreprenøren når igangsettingstillatelse er innvilget.

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er Ola Moe 240978-xxxxx, PB 5880 Majorstuen, 0308 OSLO som forbruker (kjøper) og Älvsbyhus Norge AS, 975955885, MOSS som selger (entreprenør).

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker:

Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre

For entreprenør:

Bjørn Kristiansen

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

2 Kontraktsarbeidet. Tomten

Partene har inngått kontrakt om planlegging og oppføring av bolig på tomten:

Gnr/Bnr: 95/3

Kommune: Ullensaker

Adresse: Nordbysagveien 37, 2055 Nordkisa

3 Forbehold og erstatning ved bortfall av kontrakten

Ingen av partene tar forbehold.

4 Forberedelser

Entreprenøren skal innkalle forbrukeren til et møte for gjennomgåelse av kontraktens innhold og planene for utførelsen. Entreprenøren skal føre protokoll fra møtet. Begge parter skal underskrive protokollen i møtet. Partene skal ha ett eksemplar av protokollen hver.

Entreprenøren er i forbindelse med sine ytelser forpliktet til i rimelig grad å skaffe seg kunnskap om forholdene på stedet.

5 Entreprenørens varslingsplikt ved mangler ved forbrukerens arbeider

Entreprenøren skal i rimelig utstrekning undersøke forbrukerens og sideentreprenørers arbeider som han skal bygge videre på, og i god tid før han skal starte sine arbeider, undersøke atkomsten, opplagsplass m.m.

Entreprenøren skal uten ugrunnet opphold varsle om mangler ved forbrukerens og sideentreprenørers arbeider, som er grunnlaget for entreprenørens videre arbeider. Dette gjelder også for andre forhold som kan medføre fordyrelse eller forsinkelse.

Dersom entreprenøren unnlater å varsle om forhold han har eller burde ha oppdaget, er entreprenøren ansvarlig for den fordyrelsen og forsinkelsen som ville vært unngått dersom melding var blitt gitt i tide.

Tid til undersøkelse fastsettes i 9.1 alternativ 2, 3 og 4.

6 Vederlag. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering

6.1 Vederlag

Vederlaget for entreprenørens ytelser er kr. 3 975 400 inkludert merverdiavgift.

6.2 Betaling

Entreprenøren utarbeider faktureringsplan, jf. vedlegg D, og fakturerer i henhold til denne.

Forbrukeren skal betale forskudd med 0 kr før byggestart. For dette forskuddet skal entreprenøren stille sikkerhet i samsvar med buofl. § 47. Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale forskudd før entreprenøren dokumenterer at det foreligger slik sikkerhet. For øvrig faktureres bare for verdien av det som er utført på tomten, og verdien av de materialer som er tilført tomten for å innbygges.

Det skal fremgå av faktureringsplanen at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buofl. § 47 første ledd bokstav c.

Endringer og tilleggssarbeid faktureres særskilt når disse er utført.

Forbrukeren skal betale innen 14 kalenderdager etter at han har mottatt avdrags- eller endringsfaktura.

Slutfaktura betales i henhold til 12.2.

6.3 Indeksregulering

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.

6.4 Betalingsmåte. Forsinket betaling

Alle innbetalinger skal skje til Älvsbyhus Norge AS kontonummer 90410650028

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

6.5 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

6.6 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42.

Entreprenøren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for entreprenørens ytelse anses som forbrukerens forhold bare dersom entreprenøren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Entreprenøren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren om dette.

6.7 Gebyrer og avgifter

Forbrukeren skal betale alle gebyrer og avgifter i forbindelse med byggesaken, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l.

Salgskostninger, bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura o.l. er inkludert i vederlaget.

7 Garanti (sikkerhetsstillelse) for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Entreprenøren

Entreprenøren stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med buofl. § 12 straks etter avtaleinngåelsen. Til det er dokumentert at det foreligger slik garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Den garantien som entreprenøren stiller, skal utgjøre kr. 397540, tilsvarende minst 10 % av vederlaget. Denne garantien gjelder for krav forbrukeren setter frem mot entreprenøren, senest i forbindelse med overtakelsen. For krav forbrukeren fremsetter mot entreprenøren på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelsen, reduseres garantien til kr 198770 tilsvarende minst 5 % av vederlaget. For krav som forbrukeren fremsetter etter dette tidspunktet, gjelder ingen garanti.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, kan entreprenøren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette, slik at sikkerheten kan reduseres. Det samme gjelder ved utløpet av femårsperioden etter overtakelsen som garantien gjelder

for.

En slik bekreftelse er ikke til hinder for at forbrukeren senere reklamerer mangler som han oppdager, jf. buofl. § 30.

7.2 Forbrukeren

Forbrukeren skal senest 13 uker før avtalt byggestart stille sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten.

Sikkerheten stilles etter ett av de nedenstående alternativene eller ved en kombinasjon av disse.

Skriftlig bekreftelse ("finansieringsbevis") fra finansinstitusjon om at byggelån er innvilget, og at finansinstitusjonen har reservert for entreprenøren et beløp som, eventuelt i kombinasjon med alternativ 2 og 3, tilsvarer vederlaget med tillegg av påregnelig prisstigning. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn entreprenøren, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Beløpet skal ikke kunne utbetales uten etter anvisning fra forbrukeren. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjonen skal godkjenne utbetalingene, og at entreprenørens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke.

Entreprenøren er ikke forpliktet til å starte byggearbeidene før han har mottatt avtalt sikkerhet.

Entreprenøren skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

8 Forbrukerens tidsfrister

8.1 Forbrukerens egeninnsats og sideentreprenørers arbeider

Forbrukeren skal utføre egeninnsats:

Andre entreprenører (sideentreprenører) skal utføre arbeider:

Forbrukeren skal opplyse om sideentreprenører som han har inngått kontrakt med. Dersom forbrukeren skifter ut sideentreprenører eller inngår avtaler med nye, skal entreprenøren varsles.

Forbrukerens egeninnsats og sideentreprenørers arbeider skal fremgå av leveransebeskrivelsen, jf. vedlegg B eller E.

Funksjoner etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 som forbrukeren eventuelt skal sørge for, er likeledes angitt i vedlegg B eller E. Forbrukeren skal administrere fremdriften til de entreprenørene han har engasjert.

8.2 Forbrukerens tidsfrister

- a) Forbrukeren skal utføre følgende arbeider før entreprenøren starter sine arbeider (se vedlegg B for type arbeid er) som utgjør 21 kalen

derda
ger

b) Forbrukeren skal utføre følgende arbeider etter at entreprenøren starter sine arbeider, men før Side

4(11)

overtakelsen:

Første arbeidsperiode (se vedlegg B eller E for type arbeid) som utgjør 14 kalenderdager

Andre arbeidsperiode (se vedlegg B eller E for type arbeid) som utgjør 0 kalenderdager

Tredje arbeidsperiode (se vedlegg B eller E for type arbeid) som utgjør 0 kalenderdager

Sum for b: 14 kalenderdager

Totalt for a og b, jf. 9.1: 35 kalenderdager

Det vises til vedlegg B eller E.

Forbrukerens medvirkning skal tilpasses entreprenørens fremdriftsplan og skal ellers foretas under rimelig hensyn til entreprenørens utførelse, jf. buofl. § 50.

Forbrukeren skal varsle entreprenøren om når arbeidet er utført og klart for undersøkelse.

8.3 Varsling ved forsinkelse

Forbrukeren skal innen rimelig tid varsle entreprenøren dersom det oppstår forhold som gjør at han kan bli forsinket med sine ytelser.

8.4 Tilleggsfrist

Forbrukeren har rett til tilleggsfrist med sine ytelser dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 51, er oppfylt.

8.5 Forsinkelse

Forsinket medvirkning fra forbrukeren vil kunne få slike konsekvenser som følger av buofl. §§ 11 og 55

8.6 Forbrukerens arbeider etter overtakelsen

Forbrukeren skal sørge for å få utført arbeider etter overtakelsen som angitt i leveransebeskrivelsen, jf. vedlegg B eller E.

9 Entreprenørens tidsfrister

9.1 Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Utgangspunktet for entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse er når entreprenøren har fått beskjed om at igangsettingstillatelse er gitt, forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. 7.2, og gitt melding om dette til entreprenøren, og eventuelle forbehold er bortfalt, jf. 3.1.

Entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til summen av

- a) det antall kalenderdager forbrukeren skal bruke til arbeider han skal besørge i henhold til 8.2, i alt 35 kalenderdager
- b) det antall kalenderdager entreprenøren skal bruke til sine arbeider, i alt 500 kalenderdager
- c) tid til undersøkelse av forbrukerens og sideentreprenørers arbeider som entreprenøren skal bygge videre på, samt tid for oppstart, og for avbrudd av entreprenørens arbeider etter undersøkelsen av forbrukerens arbeider etter punkt 5 med i alt 1 kalenderdager

Totalt 536 kalenderdager

Entreprenøren kan starte sine arbeider som fastsatt i vedlegg B eller E. Indeksreguleringen stanser fra dette tidspunktet.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Entreprenørens ferdigstillelsesfrist forkortes ikke selv om forbrukeren bruker kortere tid på sine arbeider enn angitt. Det samme gjelder om entreprenøren bruker kortere tid på undersøkelsen av forbrukerens arbeider eller på avbrudd enn det som er angitt.

9.2 Entreprenørens varslingsfrist

Entreprenøren skal varsle forbrukeren når det er gitt igangsettingstillatelse.

For arbeider som forbrukeren skal utføre etter at entreprenøren har startet sine arbeider, men før overtakelsen, skal entreprenøren varsle

forbrukeren minst 1 kalenderdager før forbrukeren kan starte sine arbeider.

9.3 Varsling ved forsinkelse

Entreprenøren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

9.4 Tilleggsfrist

Entreprenøren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er

oppfylt. **9.5 Forsinkelse**

Dersom entreprenøren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom entreprenøren er forsinket, har forbrukeren dessuten rett til før overtakelsen å utføre egeninnsats og la sideentreprenører utføre arbeider som han etter kontrakten skulle utføre etter overtakelsen, jf. 8.6, med mindre dette i vesentlig grad vil hindre entreprenørens videre arbeid.

10 Endringer og tilleggsarbeid

10.1 Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

10.2 Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

10.3 Entreprenøren kan kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for entreprenørens krav på tilleggsvederlag.

10.4 Entreprenøren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget.

Entreprenøren skal så langt det er praktisk mulig, informere forbrukeren om slike endringer.

11 Forsikring

11.1 Entreprenøren skal tegne forsikring for alt arbeid og materialer som skal brukes på bygget, inkludert de delene som er utført eller levert av forbrukeren frem til overtakelsen, i samsvar med buofl. § 13 siste ledd.

Entreprenøren skal levere forbrukeren en kopi av forsikringsbeviset senest 14 kalenderdager etter utgangspunktet for fristen i 9.1 første ledd.

Forbrukeren skal gi de nødvendige opplysningene om arbeid og materialer som er utført eller levert av ham.

Forsikringen skal til enhver tid gi dekning for det beløpet det i skadetilfeller vil koste å bringe boligen i samme stand som før skaden og erstatte skadede materialer.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at entreprenøren har tegnet forsikring etter denne bestemmelsen, jf. buofl. § 13 siste ledd.

11.2 Entreprenøren skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår som skal dokumenteres overfor forbrukeren senest 14 kalenderdager før avtalt byggestart for entreprenørens arbeider.

Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade entreprenøren og hans underentreprenører kan påføre forbrukeren eller tredjeperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 G (G = Folketrygdens grunnbeløp).

12 Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelse

12.1.1 Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Entreprenøren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

12.1.2 Forbrukeren kan nekte å overta boligen før entreprenørens frist til å ha boligen klar til overtakelse, med mindre annet er avtalt i punkt 19. Forbrukeren kan også nekte å overta eiendommen dersom det foreligger en mangel som gir rimelig grunn til å motsette seg overtakelsen.

12.1.3 Ved overtakelsesforretningen skal entreprenøren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlag, jf. buofl. § 49, jf. pkt. 6.5,
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

12.1.4 Ved overtakelsen inntreffer følgende virkninger:

- a) risikoen for boligen går over fra entreprenøren til forbrukeren,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) eventuell dagmulkt stanser,
- d) entreprenøren får krav på sluttoppgjør,
- e) forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

12.1.5 Senest ved overtakelsesforretningen skal entreprenøren overlevere byggesøknadstegninger inkludert situasjonsplan og bruksanvisning til forbrukeren.

12.2 Sluttoppgjør

Slutfakturaen betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. buofl. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. buofl. § 14. Entreprenøren kan kreve utbetaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises det til 6.5.

13 Mangler. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Forbrukeren mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende, innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre entreprenøren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

14 Avbestilling

Ved avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jf. 6.1, som utgjør kr 198770.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes entreprenørens krav på

vederlag og erstatning i samsvar med buofl. § 52.

Dersom forbrukeren avbestiller fordi søknad om byggetillatelse blir avslått, skal forbrukeren betale et avbestillingsgebyr på 2 % av vederlaget. Dette gjelder likevel ikke dersom det er entreprenørens forhold som er årsaken til at byggetillatelse ikke blir gitt.

15 Boligtvistnemnda

Entreprenøren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd.

Se www.boligtvistnemnda.no

16 Ettårsbefaring

Entreprenøren skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Entreprenøren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buofl. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

17 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Entreprenørens arbeidstakere skal minst ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder for entreprenørens underleverandører i alle ledd.

Forbrukeren skal sørge for at avtaler han inngår med andre entreprenører, skal inneholde tilsvarende bestemmelse om lønns- og arbeidsvilkår.

18 Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

19 Særlige bestemmelser

19.0 MANGLENDE FINANSIERING

Dersom finansiering ikke kan oppnås senest 13 uker før planlagt husleveranseuke, er begge parter ubundet av kontrakten. Forbruker skal betale et vederlag til entreprenøren i forbindelse med at kontrakten ikke blir gjennomført. Beløpet er 5% av vederlaget inkludert merverdiavgift.

19.1 ÄLVSBYHUS STANDARD OG ÄLVSBYHUS TOLERANSER

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven anses oppfylt dersom det brukes metoder, materialer og

utførelser etter Norsk Standard.

Bygningsmyndighetene kan likevel ikke kreve at det brukes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard, dersom plan- og bygningslovens krav kan oppfylles på annen måte.

Älvsbyhus standard og Älvsbyhus toleranser benyttes og disse oppfyller de tekniske kravene i plan- og bygningsloven og kravene i teknisk forskrift.

19.2 PLANLAGT LEVERANSEUKE

Dersom forbruker ikke ønsker å benytte den planlagte leveranseuken, fastsatt av entreprenøren, har entreprenøren rett til å fastsette en helt ny leveranseuke lengere frem i tid, selv om det fører til at punkt 19.3 kommer til anvendelse, eller gjennomføre det som er avtalt i pkt 19.1

19.3 FASTPRIS I 12 MÅNEDER - NY AVTALE - AVBESTILLING

Kontraktssum (vederlaget) i pkt 6.1 gjelder i 12 mnd regnet fra den dato bestillingen ble signert av forbruker.

Dersom huset ikke kan leveres innen 12mnd regnet fra den dato bestillingen ble signert av forbruker, vil partene være ubundet av avtalen og forbruker skal erstatte entreprenøren ved å betale 5% av vederlaget. Alternativt kan forbrukeren velge i et helt annet produktsortiment.

Den nye avtalen vil gjelde i ytterligere 12mnd. Dersom huset ikke kan leveres innen 24mnd regnet fra den dato bestillingen ble signert av forbruker, vil partene være ubundet av avtalen og forbruker skal erstatte entreprenøren ved å betale 5% av vederlaget osv.

19.4 FORHANDLER FOR ÄLVSBYHUS

Det presiseres at forhandler har ingen fullmakt eller rett til å inngå bindende avtaler på Älvsbyhus Norge AS sine vegne.

19.5 PÅKRAVSGARANTI

For de tilfeller hvor kontrakten er inngått med et selskap med [org.nr.](#) kreves en påkravsgaranti på kontraktsbeløpet og eventuelle etterbestillinger senest 13 uker før husleveranse.

19.6 GARANTI

Entreprenøren tar forbehold om igangsettingstillatelse og stille garanti etter pkt. 7 senest 4 uker før husleveranse.

20 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nr
Bustadoppføringslova	A	1
Leveransebeskrivelse	B	1-3
Tegninger	C	

• Fasadetegning • Snittegning • Plantegning		
Faktureringsplan	D	1
Annet	E	
Kundetidsplan		1
Endringer fra standard		2

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Selgeren har gjennomgått vedleggene med forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

OSLO den / MOSS den

Forbruker/ ***Ola Moe***

Entreprenør/ ***Bjørn Kristiansen***
Älvsbyhus Norge AS

Vedlegg A

Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova er en sentral lov innen eiendomsrett og skal følge kontrakten.

Loven regulerer avtaler der forbrukere med en næringsdrivende om oppføring av ny bolig.

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av nybustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Kortittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

- Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)
- Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)
- Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)
- Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)
- Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)
- Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)
- Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)
- Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)
- Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)
- Kapittel X. Tvisteløysing (§64)
- Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkarternester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

a) avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

b) avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om vidaresal inngått etter 1 juli 2011).

Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller fellesrettar eller plikterelles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje annagår fram av lova her.

Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenneskadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn avtingskade.

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleieforbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samband med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelseoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a) forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet
- b) arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for
- c) arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav pålenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansforetak som har rett til å tilbyslik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak som nemnt i førstepunktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å haldeatt alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngåttetter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i

avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggjestrøm, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a) går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b) tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30
- c) stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18
- d) får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a) føresegna i første punktum i leddet her.
- b) føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er.
- c) at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det først protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt året etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a) krevje dagmulkt etter § 18
- b) heve avtalen etter § 20
- c) krevje skadebot etter § 19 eller § 22, d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsommen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a) for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje
- b) for tap som følgjer av at heimsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a) planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen.

b) avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjøret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a) av entreprenøren eller på entreprenørens vegner
- b) av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar foreigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følge av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a) halde attende vederlag etter § 31
- b) krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c) krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følge av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er einærleggjande og pårekneleg følge av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkjeer til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har åseie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i førstepunktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a) planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen
- b) avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapte arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarandedelen av tapet.

Ansaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredje person eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a) dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid
- b) i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a) verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt
- b) det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget
- c) minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngåttetter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregjebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving avrekning e.l. i tillegg til vederlaget.

Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjøret skal vere betalt før overtaking eller før heimsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå konto en i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn tilutføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a) betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold
- b) betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne medtapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag fra andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne medtapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a) planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen.
- b) avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarende.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a) stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43
- b) heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58
- c) krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følger av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarende dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a) planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen
- b) avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god truelles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend

etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteeemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: ---

§ 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset¹. Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 ompakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringergjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Vedlegg B1

In nh ol d ve dl eg g B

1

av deg og returneres til din kontaktperson hos
Älvsbyhus.

4. Tidsfrister før husleveranse s. 10

1. Forbrukers ansvar.....

Her får du oversikt på viktige tidsfrister
i forhold til tomtarbeid før husleveransen.

Her får du en oversikt over hva ditt ansvar som forbruker

2. Valg av andre entreprenø r s. 8

En
oversikt
som viser
hvilken
informasj
on om
dine
foretak
som
Älvsbyhu
s trenger.

5. Utstikker..... s. 11

Dette er informasjon som skal leveres til din utstikker.

6. VVS-arbeider s. 12

Dette er informasjon som skal leveres til din rørlegger.

7. Grunnarbeider..... s. 13

Dette er informasjon som skal leveres til din grunnarbeider. Da
det finnes 4 forskjellige fundamenttyper, gjør vi oppmerksom
på at det er forskjellige anvisninger til disse.

8. EL-arbeider..... s.34

Dette er informasjon som du skal levere
til din elektriker.

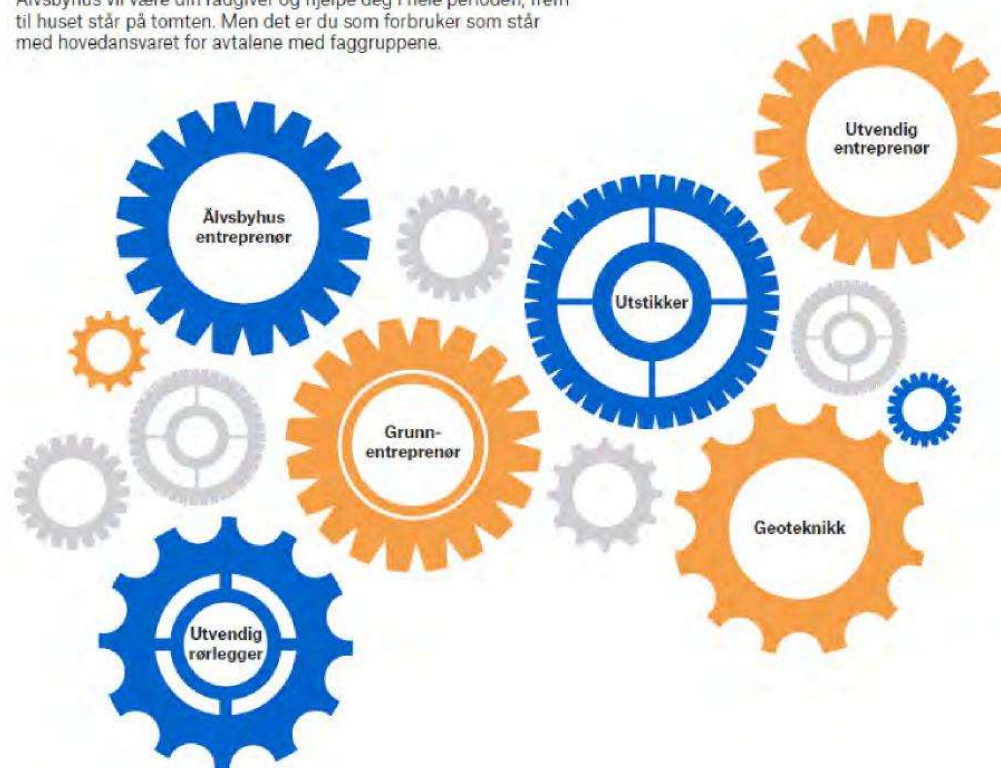
3. Finansiering sbevis/banks perre s. 9

D
et
te
d
o
k
u
m
e
nt
et
sk
al
fyl
le
s
ut

Generell informasjon

Ditt ordrenummer er vår felles referanse. Benytt alltid dette sammen med ditt navn i henvendelser til Ålvsbyhus. Din kontaktperson frem til husleveransedagen er din kunderådgiver. I god tid før huset leveres kommer et brev «Husleveransen nærmer seg». I dette brevet vil det bli informert om din kontaktperson etter husleveransedagen.

Som forbruker er det du som har ansvaret for å gjøre avtaler med følgende faggrupper. Oppgavene som leverandørene skal dekke for deg som forbruker er beskrevet senere. Din kontaktperson hos Ålvsbyhus vil være din rådgiver og hjelpe deg i hele perioden, frem til huset står på tomten. Men det er du som forbruker som står med hovedansvaret for avtalene med faggruppene.



1. Forbrukers ansvar

Ut over de arbeidene/ytelsene forbrukeren skal besørge utført beskrevet i vedleggene er følgende arbeider kun beskrevet som en del av forbrukerens arbeider:

Forberedende arbeider før igangsettingstillatelse er gitt:

Kontrakten og vedleggene er gjennomgått og forstått

- ☐ Basert på din «bestilling av kontrakt» har vi nå opprettet denne kontrakten. Kontrakten med vedlegg skal gås nøye gjennom slik at dere er kjent med og har forstått innholdet. Kontrakten skal

signeres elektronisk, alternativt kan det avtales at den signeres i to eksemplarer til Ålvsbyhus Norge AS. Kontrakten signeres så raskt som mulig og senest 14 dager etter mottatt.

- Til kontrakten er også deres kundespesifikke tegninger markert med deres ordrenummer. Vedlagte tegninger til kontrakten er blant annet plan og fasade, situasjonsplan, konstruksjonstegninger samt installasjonstegninger for el., VA og ventilasjon.

Forbruker bestemmer plassering på tomten.

- Basert på råd fra «utstikker» og «PRO utomhus og plassering» er hus plassert slik du ønsker det på tomten. Eventuell flytting av hus på tomten etter at søknad om igangsetting er sendt kommunen belastes med kr 15.000 inklusive mva., og må varsles senest 13 uker før planlagt leveranse.

Ansvarlig for fremskaffelse av ansvarsretter og eventuelle tegninger av egne eller andres arbeid/leveranser på tomten.

- Utstikker — din entreprenør og ditt ansvar
- Geotekniker — din entreprenør og ditt ansvar
- Grunnentreprenør — din entreprenør og ditt ansvar
- Rørlegger — din entreprenør og ditt ansvar
- Utvendig el-arbeider — din entreprenør og ditt ansvar

Fremskaffe igangsettingstillatelse. Om nødvendig innhente og bekoste dokumentasjoner eller rapporter som kreves for å få søkt om igangsetting.

- Det kan i enkelte prosjekter være behov for ytterligere dokumentasjon for å kunne sende en «Komplett søknad om igangsetting» til kommunen. Dette må forsøkes avdekket så raskt som mulig og det er ditt ansvar å fremskaffe dette ved eventuell bruk av eksterne konsulenter

Bekoste alle offentlige gebyrer vedr byggesaken.

- Tilknytningsavgift for EL, vann, avløp og annet
- Nabovarsel, sendes ut rekommandert
- Trenger du av en eller annen grunn å søke om en eller flere dispensasjoner skal dette være med i nabovarselet før søknaden kan sendes
- Søknad om igangsettingstillatelse for tiltak
- Ansvarlig søker — som regel Ålvsbyhus — kontrollerer innkommet grunnlag. Er alt godt dokumentert kan søknaden sendes inn.
- Når «Komplett søknad» er sendt kommunen har de en normal saksbehandlingstid på 3 uker for enkle tiltak. Ved eventuelle dispensasjoner kan saksbehandlingen bli betydelig lengere og vil variere fra kommune til kommune, og fra sak til sak.
- Det er kommunen som gir en tillatelse eller et eventuelt avslag.

Oppfylle eventuelle særkrav i forbindelse med byggeprosjektet.

- Oppdages det noe som må/bør dokumenteres bedre vil ansvarlig søker be om ytterligere dokumentasjon.
- Funksjon som ansvarlig kontrollerende og utførende for forbrukerens egne arbeider.
- Ansvarlig for øvrige kostnader vedrørende eiendomsforholdet

Igangsettingstillatelse

- Som tiltakshaver vil du motta et svar fra kommunen når igangsettingstillatelse er gitt. Du må da informere din kunderådgiver om at dette nå er klart. En godkjent igangsettingstillatelse må være Ålvsbyhus i hende senest 13 uker før avtalt leveranseuke.

Klargjøre og dokumentere kjørbar vei

- For bil med henger (19,5m) iht. veinormalen frem til grunnmuren. Fremkommelig vei og snuplass for tung lastebil (semitrailer samt bil med henger 20 m, høyde 4,5 meter og 10 tonns akseltrykk) frem til tomten skal finnes. Kostnader ved eventuell omlasting betales av forbruker.

Før leveranse av grunnmur

Det er ditt ansvar å få koordinert dette arbeidet slik at alt er klart for montering av mur senest 5 uker før husleveranse.

- Det er viktig at grunnforholdene på tomten er kontrollert. Ved enkle geotekniske forhold kan grunnentreprenøren i mange tilfeller foreta de nødvendige undersøkelsene samt bestemme type fundamentering. På mer usikre tomteforhold må en geoteknisk undersøkelse gjennomføres og en rapport legges til grunn for å bestemme fundamenteringen. Det kreves en ansvarsrett for å kunne foreta en slik vurdering
- Älvsbyhus sin murmontør skal kunne starte sitt arbeide med å montere muren 5 uker før avtalt leveranseuke.
- Planlegg eventuelle tiltak for å redusere radonforekomst inne i huset i god tid slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.
- Det er din grunnentreprenør som skal utføre tomtearbeider. Rydding, graving eventuelt sprengning på din tomt. Alt i henhold til hva du tidligere har avtalt med han.
- Pass på at Utstikkeren har vært ute på tomten og plassert huset. Altså markert hvor huset skal plasseres.
- Muren leveres på en trailer som kan komme mens ingen andre er tilstede. Det er derfor viktig at det er markert på tomten hvor materialene til muren skal plasseres på tomten slik at det ikke står i veien for noen. Snakk med din murmontør om hvor han ønsker muren plassert om du er i tvil. Sett deg også inn i hvor det eventuelt er kummer, rør eller kabler man skal være forsiktig med. Dette vet din grunnentreprenør.
- Ved standard fundamentering må du bekoste kostnad for pukk for tilbakefylling rundt pilarer. Ved andre fundamenteringsprinsipper skal dette være med i arbeidene fra din grunnentreprenør.
- Forbruker er ansvarlig for eventuelle merkostnader og følgekostnader ved problemer med egne eller egne innleide arbeider/ytelser.

Byggeplasskilt blir sendt deg i posten.

- Når du får disse monteres de opp slik at vi enklest mulig kan finne frem til din tomt. Sørg for at de er godt synlige i hele byggeperioden. (Tenk på vind, snø, osv.) Ett skilt plasseres på tomten for anvisning av hvor grunnmuren skal losses. Samme skiltet benyttes for senere å an vise hvor løsvirket kan losses.

Telerisiko ved bygging om vinteren må ivaretas.

- Sørg for at du har dette med i tilbudet fra din grunnentreprenør. Alternativt må du selv besørge dette ivaretatt. Isolere da minimum tre meter ut fra der grunnmuren skal stå. Avtal med murmontøren før isolasjonen fjernes.
- Det er ditt ansvar å sørge for at tomten er fremkommelig, mulig å arbeide på og fri for snø i hele byggeperioden.

Egnet opplagringsplass for fundamenter og annet materiale på tomten.

- Må materialene losses/omlastes annet sted dekkes merkostnaden av forbruker.

Byggestrøm (minimum 32A/3-fas)

- Med nødvendig fordelingskasse fremlagt til byggeplassen, maksimalt 15 m fra grunnmur. Byggestrømskasse må være på plass før grunnmursmontering starter. Ytelsen inkluderer strøm entreprenøren bruker i byggeperioden og eventuell oppvarming i bygget.
- Du kan leie byggestrømskasse av netteieren i området du skal bygge.
- De fleste byggestrømskassene er bestykket slik:
230V: 1 trefase stikkontakt 32A, 3 enfase stikkontakter 10A
400V: 1 trefase stikkontakt 32A, 1 trefase stikkontakt 16A, 2 enfase stikkontakter 10A

Fremskaffe banksperre, hjemmelsinformasjon og kjørebekrivelse senest 13 uker før husleveranse.

- Banksperren utstedes av din bank når du ber om det. En banksperre er Älvsbyhus sin sikkerhet for at beløpet er sperret til vår fordel. Sørg for at sperret beløp er i henhold til kontraktsbeløp i tillegg til dine eventuelle ekstra tilvalg. Banksperren må være godkjent av Älvsbyhus senest 13 uker husleveransedagen.
- Hjemmelsinformasjon er bekreftelse på at eier av tomten er den samme som står i kontrakten.
- Kjørebekrivelse skal utarbeides og sendes din kunderådgiver. Kjørebekrivelse er en forklaring for å finne veien frem til ditt hus i byggeperioden, men også i de kommende årene, så pass på at den er godt forklart.

Endelig ordrebekreftelse

- I god tid før husleveransen får dere en mulighet til å gjøre enkelte ekstra tilvalg. Dette er siste mulighet for endringer i leveransen. Vær ekstra nøye med å passe på at det dere har valgt er med i endelig ordrebekreftelse. Det er dette som vil bli levert.

Fargevalg / Tapetvalg

- I god tid før husleveransen oversender Älvsbyhus fargevalg og tapetprøver. Foreta dine valg og send inn svaret så fort som mulig. Vareprøver du har fått tilsendt returneres så snart du er ferdig med dine valg.

Før huset leveres på muren:

Utvendig rør og elektriker

- Vann og avløpsledninger legges av din rørlegger i henhold til avtalen du har inngått.
- Vedlegg B 1 B – beskriver hva som bør være med fra rørlegger.
- For utvendig elektriker gjelder det samme. Se avtalen du har inngått med han. (EI, tv, tele, fiber, jordingskabel, byggestrøm, utvendig strømskap etc.)

Egnet opplagringsplass for løsvirke og husseksjoner.

- Må materialene losses/omlastes annet sted dekkes merkostnaden av forbruker.
- Merking på byggeplass. Marker på tomten hvor løsvirket kan plasseres. Sett ut skilt slik at våre sjåfører finner frem.

Husleveransedagen= den dagen vi starter montering av husmodulene på byggeplass

- Cirka en måned før husleveransen kommer et brev til å bli sendt deg med informasjon om dato for oppstart.

- Av din kunderådgiver har du mottatt en grunnmurskontroll. Eventuelle punkter som er bemerket i denne er utbedret.
- Du har avtalt en mulig losseplass av husmoduler som kan komme noen dager før husleveransedagen.

Mobilkran

- Kunden bestiller mobilkran. Lastebilkrans skal ikke benyttes.
- Kunden skal sørge for at kranselskapet tar en befaring på tomte på forhånd for å fastsette løftested og mobilkranstørrelse (mobilkranen skal løfte moduler på 7 tonn.)
- Mobilkran må være ferdig rigget senest kl. 06.50 den dagen huset skal losses og må bestilles frem til kl. 16.00. Kranfirma må informeres om at det kan bli behov for mobilkrana også etter kl. 16.00. Behov for mobilkran etter kl. 16 avgjøres samme dag og er avhengig av vær, beliggenhet, hustype med mere. Mobilkranen skal heise moduler, gavispissvegger og løsvirke. Mobilkranen må ha tilgjengelige stropper på 10 m.
- Ved heising av takstoler grunnet valg av gavelaltan på 1 etasjes hus må det alltid påregnes kran ytterligere en dag.
- Kunden skal dekke alle kostnader til mobilkran de dagene det er behov for mobilkran på byggeplassen. Kostnadene inkluderer eventuelle utsettelse (til samme dag eller andre dager) på grunn av regn, andre værforhold eller annet.
- Ålvsbyhus dekker ingen kostander til mobilkran.

Øvrige forhold

- Det er godt merket hvor løsvirket kan losses på byggeplassen.
- Rørlegger er informert om at de møter monteringsdagen kl. 10. Byggestrøm og vann er på plass
- En stk 10m3 blandingscontainer, på tomten eller i umiddelbar nærhet av tomten, fra første monteringsdag kl.14 og i 20 dager
- En stk 10m3 blandingscontainer, på tomten eller i umiddelbar nærhet av tomten, fra første monteringsdag kl.14 og frem til og med overtagelse
- Nødvendig tømning av fulle containere i byggeperioden
- Eventuell snørydding er foretatt, topp grunnmur er tildekket og fri for snø og is. Det er ditt ansvar å rydde snøen i hele byggeperioden
- Betalingsplan inneholder en faktura (to fakturaer dersom du gjør ekstrabestillinger etter at banksperran er utstedt). Eventuelle ekstra tilvalg som ikke dekkes av banksperran faktureres på en separat faktura som forfaller til betaling den dagen huset heises på muren. Fakturaen for huset, i henhold til kontrakten, forfaller i forbindelse med overtagelsesdagen.
- Der hvor lokalt el-verk krever overspenningsvern og 400V anlegg skal dette være avklart ved bestilling. Dersom feil strømstyrke er angitt til entreprenøren i avtalen må forbrukeren besørge utskiftning av varmepumpe/sikringsskap i ettertid og dekke kostnadene.
- For at strøm skal kunne tilkobles kreves det at du har betalt tilkoblingsavgift. Dette er viktig for at huset skal kunne tørkes og holdes varmt i monteringsstiden.

I byggeperioden:

Oppfølging av ventilasjon, oppvarming og uttørking i byggeperioden.

- Du er selv ansvarlig for å holde tilsyn med huset i hele byggeperioden.

- Sjekk strøm, varme og ventilasjon jevnlig i hele byggeperioden. Det er helt avgjørende for det ferdige resultatet at dette er i orden i hele byggeperioden.
- Er det kaldt må du være der hyppig nok til å kunne iverksette tiltak om strømmen skulle gå.

All inn og utvendig rydding og rengjøring etter samtlige arbeider, samt fjerning av rester/avfall fra byggeplassen.

- Du er selv ansvarlig for å holde det ryddig både i og utenfor huset i hele byggeperioden. Rengjøring etter alle arbeider og før overtakelse. Gjør dette skikkelig slik at du oppdager og får utbedret eventuelle sår eller skader.
- Støvtørking av overflater før maleren begynner med sine arbeider.

Maleren kommer mot slutten av byggeperioden. (Ikke Nordland, Troms og Finnmark)

- Pass på at det er rengjort godt før han skal begynne sine arbeider. Etter at maleren er ferdig må du ta vare på tapetene som er igjen. Tapetene skal oppbevares sikkert i huset frem til ett-års befaringen.

Egne arbeider i huset

- I byggeperioden skal du ikke gjøre egne arbeider i huset. Først etter overtakelsen kan du starte med egne arbeider.
- Bekoste eventuell særskilt befaring eller byggemøte.
- Montering av eventuelle medfølgende trappetrinn til dører.
- Levering og montering av nødvendig veggstige, snøfangere i henhold til forskriftens krav og tegning.
- Bod og fremtidig garasje utføres av kunden.
- Eventuell dørbremse til ytterdører

Før overtakelse:

Datoen for overtakelsen.

- Det er vår representant som gjennomfører dette sammen med deg som tiltakshaver. Påse at eventuelle feil eller mangler blir skrevet i protokollen og at sluttdato avtales. Etter overtakelsen skal protokollen signeres av begge partene.
- NB! Overtakelse betyr at du som tiltakshaver har overtatt huset. Før du kan flytte inn må det foreligge en ferdigattest fra kommunen.

Siste faktura betales.

- 100% av faktura forfaller i forbindelse med overtakelsesdagen. Når vår representant får bekreftelse på at pengene er betalt vil nøkler bli overlevert. Får vi ikke slik bekreftelse på overtakelsesdagen vil nøkler bli overlevert når betaling er bekreftet.

Sluttrengjøring etter håndverkere

Etter overtakelse:

- Utvendig beising/maling av huset inkludert material og arbeid. Skal utføres snarest og senest innen 8 måneder etter overtakelse.
- Ta vare på gjenværende tapeter og beskytte disse for eventuelt servicearbeid. Dersom tapeter ikke finnes i huset ved utbedringsarbeider har forbruker ikke rett til utbedring.
- Rengjøring etter håndverkere.

Forsikring og garanti

- Fra overtakelsesdagen må du ha fullforsikret ditt hus. Frem til overtakelsen har Älvsbyhus tegnet forsikring.
- Overtakelsesdagen er den dagen garantitiden regnes ifra. Fra denne dagen er dagens garantiordning 5 år for forbruker. Ettårsbefaring gjennomføres etter ca. ett år. Dersom du som forbruker skulle oppdage feil eller mangler ved leveransen skal dette varsles Älvsbyhus så snart som mulig. Meldes dette for sent vil garantien ikke være gjeldende.
- Kostnaden for en eventuell særskilt befaring skal belastes den som innkaller til dette.
- Garanti og reklamasjonstid på papirtapet og golvbelegg gjelder til og med gjennomført ettårsbefaring.

2. Valg av andre entreprenører

Det er ditt ansvar som tiltakshaver å bestemme hvilke foretak du ønsker å benytte i ditt tiltak.

Älvsbyhus vil innhente nødvendig ansvarsretter på dine vegne fra de foretakene du har oppgitt.

For hvert foretak trenger vi følgende informasjon:

- Foretakets navn
- Organisasjonsnummer
- Kontaktperson
- Mailadresse til kontaktperson
- Telefonnummer

Når alle andre entreprenører er valgt, så sendes disse samlet til Älvsbyhus.

Følgende ansvarsområder skal dekkes:

Ansvarsoppgaver:	Eksempel på firma
PRO oppmålingsteknisk prosjektering	Utstikkerfirma
Samsvarserklæring PRO oppmålingsteknisk prosjektering	Utstikkerfirma
UTF plassering av tiltak	Utstikkerfirma
PRO utvendig VA	Rørleggerfirma
Samsvarserklæring PRO utvendig VA	Rørleggerfirma
UTF utvendig VA	Rørleggerfirma
PRO kartlegging av grunnforhold	Gravefirma/Konsulentfirma
Samsvarserklæring PRO kartlegging av grunnforhold	Gravefirma/Konsulentfirma
UTF landskapsutforming	Gravefirma

3. Finansieringsbevis / banksperre

Vi anmoder _____ (kundens navn) om å undertegne banksperre på
Kontraktsbeløp kr. _____ (kundens kontrakt)
+ eventuelle ekstra tilvalg) kr. _____ (anbefaler kr. 50.000,-)
i favør av Älvsbyhus Norge AS.

Anmodningen kan ikke tilbakekalles av oss uten samtykke fra Entreprenøren.

Sted/dato: _____

Sign.: _____ (kundens signatur)

Det er inngått avtale om oppføring av hus på eiendommen gnr _____ bnr _____ i _____ kommune
mellom

(kundens navn) som forbruker og

Älvsbyhus Norge AS som entreprenør.

Avtalesum datert _____, utgjør kr _____

Avtalesummen forfaller til betaling i henhold til avtalens vedlegg D (betalingsplan) på følgende måte:

Eventuelle tilleggsleveranser bestilt etter underskrift av avtalen, betales senest på leveransedagen

Fakturaen for huset, i henhold til kontrakten, forfaller til betaling på overtakelsesdagen.

Etter forfall beregnes 1 % rente pr. påbegynt måned.

Forbrukeren er innvilget lån i (Kundens bank) jfr.

finansieringsbekreftelse datert.....

Av lånet er kr. _____ reservert for Älvsbyhus Norge AS. Det reserverte beløpet kan
ikke benyttes til dekning av bankens krav på renter/provisjoner.

Reservasjonen faller bort dersom banken hever/sier opp lånet overfor forbrukeren. Banken
skal umiddelbart varsle Älvsbyhus Norge AS om dette.

Det reserverte beløpet vil bare bli utbetalt etter ovennevnte utbetalingsprosedyre. Ved tvist mellom
forbrukeren og Älvsbyhus Norge AS om beløpet skal utbetales, forbeholder banken seg rett til å nekte
å foreta utbetaling inntil kravet er avgjort ved rettskraftig dom, rettsforlik, voldgift eller lignende.

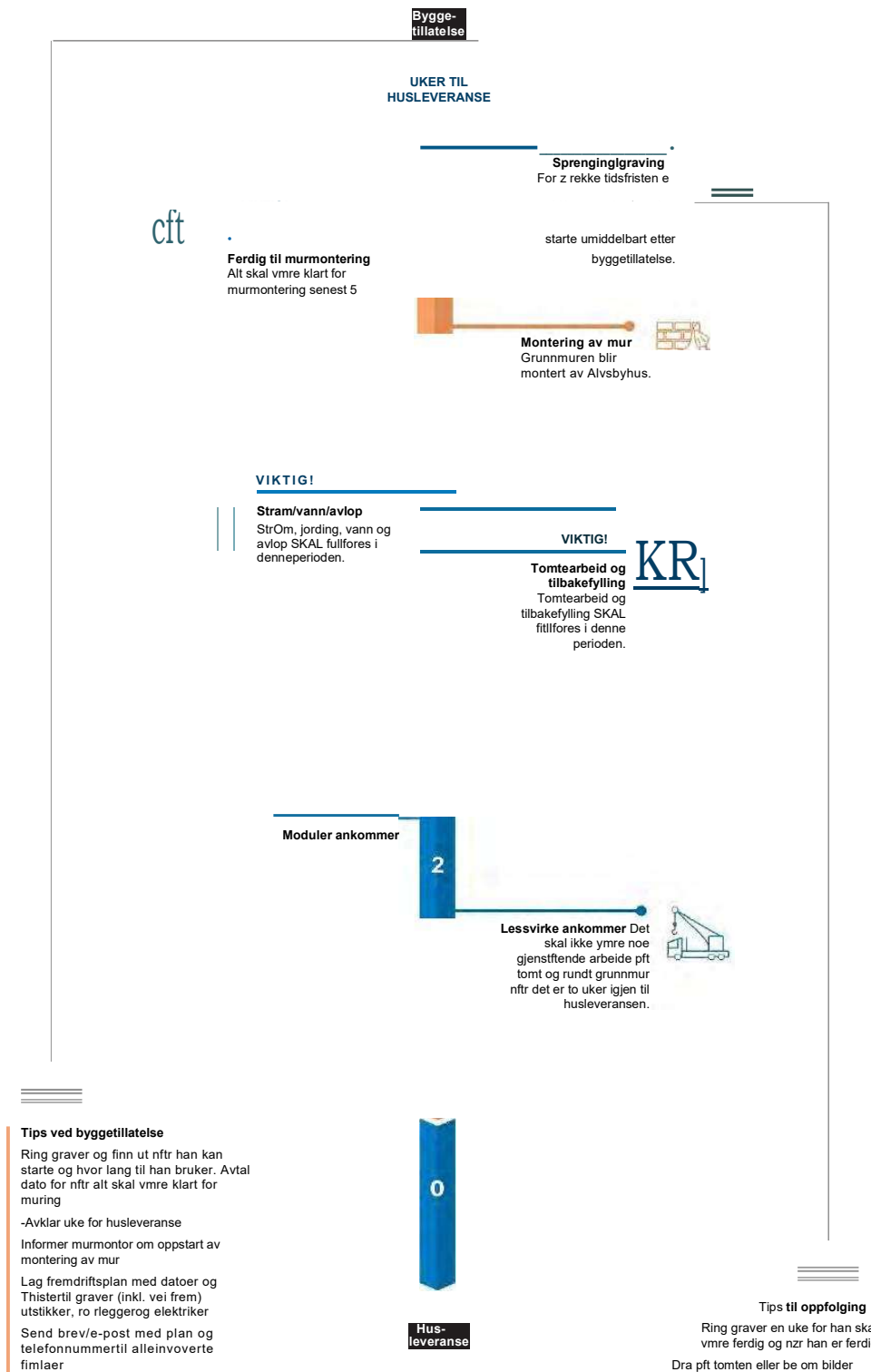
Dersom forbrukeren på grunnlag av slik avgjørelse har krav på prisavslag, heving, mulkt eller
lignende, vil banken gjøre en tilsvarende reduksjon i det beløpet som er reservert Älvsbyhus Norge
AS. Älvsbyhus Norge AS sin rett til utbetaling etter denne erklæringen kan ikke overdras eller stilles
som sikkerhet uten bankens samtykke.

....., den 20 ____

.....

Bank/finansieringsinstitusjon

4. Tidsfrister for husleveranse



Vedlegg B 1A

5. Oppmålingstekniske arbeider, ansvar og oppgaver

Følgende må være ferdig så raskt som mulig etter inngått bestillingsavtale:

1. Fremskaffe et kartplott (punktsky) av tomten og noen meter inn på nabotomten.
2. Eventuelt øvrige arbeider.

Følgende må være ferdig så raskt som mulig etter inngått avtale:

1. Ansvarsrett for prosjektering og utførelse herunder vurdering av kartgrunnlag, vurdere om foreslått plassering er kritisk i forhold til eiendomsgrenser, byggelinjer etc. Utarbeide stikningsplan og koordinatliste. Innsending av nødvendige dokumenter i byggesaken til ansvarlig søker.
2. Eventuelt øvrige arbeider.

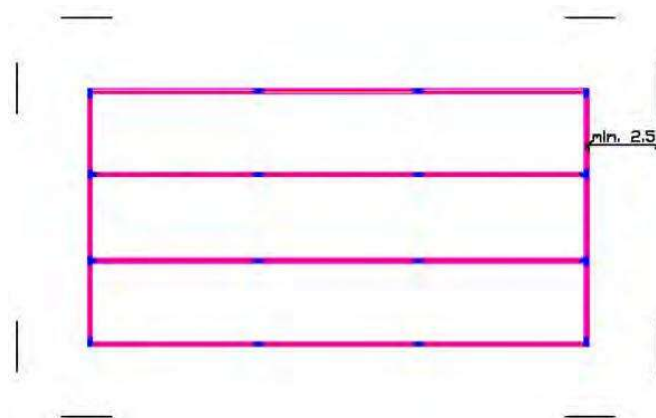
Følgende må være ferdig så raskt som mulig etter innvilget byggetillatelse:

1. Foreta utstikking på tomten i samsvar med igangsettingstillatelsen. Profilene skal settes minst 2,5 meter fra ytterhjørnene og 10 cm over sokkelhøyde. Se figur A.
2. Eventuelt øvrige arbeider.

Følgende må være ferdig utført senest 14 dager før husleveranse:

1. Beliggenhetskontroll av grunnmur. Du er ansvarlig for å koordinere tidspunkt for dette med graver.
2. Innsendelse av nødvendige dokumenter i byggesaken til kommunen og ansvarlig søker for å kunne søke ferdigattest.
3. Eventuelt øvrige arbeider.

Figur A



SKJEMAER

Erklæring om ansvarsrett, samsvarserklæringer og øvrige dokumenter skal sendes til ansvarlig søker

Vedlegg B1B

6. VVS-arbeider, leveranser og ansvar

Følgende må være ferdig så raskt som mulig etter inngått avtale:

1. Sende søknad om sanitærabonnement direkte til kommunen.
2. Ansvarsrett for utvendig prosjektering og utførelse av vannforsynings- og avløpsinstallasjoner herunder blant annet prosjektering av rørsystemer, vann, avløp og stikkledninger fram til offentlig eller privat ledningsnett. Innsending av dokumenter i byggesaken til ansvarlig søker.
3. Prosjektore utvendige ledninger, tegne inn disse i situasjonsplanen og levere tegningen til ansvarlig søker.
4. Eventuelt øvrige arbeider.

Følgende må være ferdig utført senest 14 dager før husleveranse:

1. Utvendig røranlegg inkl. eventuell an boring av vann og kobling av avløp til offentlig nett. Ved privat nett eller brønn utføres nødvendig øvrig VVS arbeid.
2. Utvendig hovedstoppekran med teleskop.
3. Utvendig stake/spylegren for avløp.
4. Bunnledninger for påkoblingspunkter lagt i samsvar med tegning «fundamentanvisning», klar for tilkobling.
5. Eventuelt øvrige arbeider.

Arbeider på husleveransedagen (normalt oppstart fra kl. 10.00):

1. Tilkobling av vann og avløpsledninger etter anvisning/tegning.
2. Avklare om kommunalt eller privat vannverk krever vannmåler og montere denne.
3. Reduksjonsventil eller trykkforsterker ved behov utover normalt trykk 4-6 bar.
4. Varmekabel på inntaksrør ved behov.
5. Jordingsmuffe monteres på avløp med en jordledning på ca. 2 m.
6. Filter på innkommende drikkevann om dette kreves for at vannkvaliteten ikke skal forandres i den innvendige tappevannsinstallasjonen. Partikler i tappevannet får ikke forekomme i slikt omfang og mengde at det kan lede til funksjonsforstyrrelser på det innvendige tappevannet og varmeinstallasjonen. Denne risikoen oppstår fremfor alt ved legging av egen vannledning og i hovedsak ved boring etter vann. Derfor skal et partikkelfilter med filtreringsgrad 20 micro monteres på den innkomne tilknytningsledning for kaldt tappevann. Filtret skal være montert før ledningen tas i bruk.
7. Normalt legges bunnledninger med ferdig påkoblingsstuss i henhold til målsatt tegning «fundamentanvisning». De horisontale avløpsrørene i krypkjelleren henges opp i bjelkelaget (spesielt viktig i punktet hvor vertikale rør kommer ned og i minst hver 2. meter. Dette for å unngå utglidning og fremtidig lekkasje ved eventuelle setninger i bakken.
8. Eventuelt øvrige arbeider.
9. Innsendelse av nødvendige dokumenter i byggesaken til ansvarlig søker for å kunne søke ferdigattest. Ålvsbyhus har ekstremt kort byggetid og det er derfor viktig at dette sendes inn straks arbeidet er utført.
10. Vanntilkoblingen skal være klar og kunne tas i bruk den første monteringsdagen. Dette gjelder også ved privat vanntilførsel og egen brønn. Forsinkelse fra rørleggeren på dette punktet medføre til ekstrakostnader fra Ålvsbyhus til kunde.
11. Entreprisegrensen mellom Ålvsbyhus Norge AS og kunde er avsetninger frem til underkant gulvbjelkelag og frem til vannmåleren.
12. Bytte ut midlertidig rør ved inntak.

Vedlegg B 1C

7. Grunnarbeid, ansvar og oppgaver

Følgende må være ferdig så raskt som mulig etter inngått avtale:

1. Ansvarsrett for prosjektering av grunnarbeider herunder kartlegging av grunnforhold og grunnundersøkelse med forurensning. På bakgrunn av foreliggende grunndata skal det stipuleres risiko ved grunnforhold, beregne bæreevne, stabilitet og setninger samt bestemme fundamentsløsning. Det skal benyttes prinsipptegning fra Älvsbyhus når fastsettelse av fundamentstype skal bestemmes. Ansvarsrett for utførelse herunder grunnarbeid, landskapsutforming, graving, sprenging, oppfylling, planering og komprimering samt etablering av trinnfri adkomst. Innsending av nødvendige dokumenter i byggesaken til ansvarlig søker.
2. Arbeidene skal utføres i henhold til eget produksjonsunderlag og produksjonsunderlaget som blant fremkommer på tegningene terrengsnitt og situasjonsplan.

Følgende må igangsettes raskest mulig etter at igangsettingstillatelse er gitt og før ringmursfundament monteres:

1. Utgraving av byggegropp/klargjøring for ringmursfundamentets montering.
Se «arbeidsbeskrivelse grunnarbeid» og tegningen «fundamentanvisning».
2. Levering av nødvendige masser herunder puk/sand for benyttelse rundt piler, fundamentsplater og betongbjelker samt inni grunnmur samt eventuell bortkjøring av masser.

Følgende må utføres etter at ringmursfundamentet er montert og må være ferdig utført senest 14 dager før husleveranse:

1. Tilbakefylling rundt og inne i ringmursfundamentet.
2. Montering av rasbeskyttelse levert av Älvsbyhus før tilbakefylling inntil utvendig grunnmur.
3. Tilbakefylling og grovplanering rundt grunnmur i henhold til tegninger herunder planering av tomten med fall mist 3 meter ut fra huset. Utvendig tilbakefylling skal gjøres og avsluttes 30 cm under topp grunnmur. Planering inni grunnmur til nivå 70 cm under topp grunnmur.
4. Levering og overfylling av jordledning.
5. Levering og montering av bunnledninger og drensledninger. Drenering og bortføring av takvann.
6. Levering og montering av nødvendig isolering og øvrige nødvendige installasjoner.
7. Gravearbeid, innlegg og opphengning av aktuelle utvendige vann- og avløpsledninger frem til tilkoblingspunkter.
8. Rydding og planering av tomt i henhold til entreprenørens anvisninger slik at lagringsplasser og interntransporter muliggjøres for lossing av fundamenter og øvrige materialer.

Arbeider etter at huset er montert:

1. Ferdigstille trinnfri adkomst ved inngangsparti.

Entreprisegrense:

Entreprisegrensen mellom Älvsbyhus Norge AS og kunde er at Älvsbyhus monterer ringmursfundamentet samt trekonstruksjoner og kunden er ansvarlig for alle andre arbeider.

Arbeidsbeskrivelse grunnarbeid

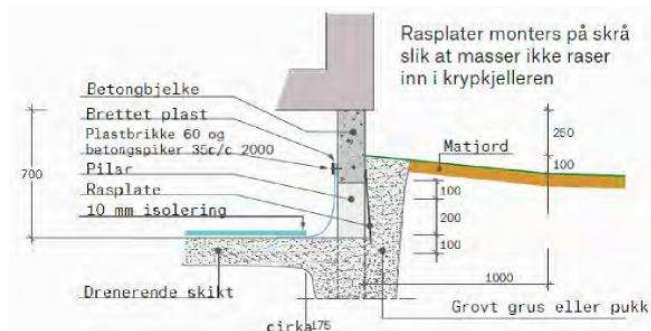
Rydding av tomt

Eventuelle trær, busker etc. må fjernes med røtter der bygg skal oppføres.

Telerisiko og snørydding

Kontakt murmontøren til Älvsbyhus og koordiner fremdriften med dem. På tomter på fjell skal ferdig komprimert pukkplate være snø og isfri når murmontørene fra Älvsbyhus skal starte sitt arbeid. På andre tomter er det viktig å isolere bakken der huset skal stå og minst 3 meter utenfor med mineralull, halm eller liknende. Snø isolerer også og tidspunkt for snømåking koordineres med murmontøren til Älvsbyhus.

Detalj som gjelder for alle løsningene



Overflatevann, takvann og drenering

Regn og smeltevann renner fra taket via takrenner ned i nedløpsrør som utføres av Älvsbyhus. **Her går det en viktig entreprenørgrense.**

Bildet viser hvor nedløpsrøret fra Älvsbyhus avsluttes. Tilpasning til nedløpsrøret på 90mm utføres for eksempel med en rensetrakt med rist for å sile ut løv, bark, og annet. Videreføring av takvannet i en overvannsledning 110mm PVC under bakken til husdrenskum samt en husdrenskum med diameter opp til 400mm må installeres. Husdrenskummen bør ligge 2-3 meter fra ringmursfundamentet og utføres med en 70 liters slamansamlingsordning samt vannlås. Vannlåsen bør utføres slik at det muliggjør rensing av takvannsledningen. Lokket til husdrenskummen skal sikres mot ulykker med låsfunksjon eller tungt lokk. Takvannsledningen kobles på kommunal forbindelse dersom det er krav om dette. Den kan også føres til en grøft eller stein som har tilstrekkelig kapasitet til å ta imot takvannet fra huset. Dersom kommunen krever at vannet skal føres til offentlig nett må dette følges.

Se tegningen "FUNDAMENTANVISNING" for målsetting av påkoblingspunkter.



Nedløpsrør 90 mm levert av Ålvsbyhus



Eksempel på rensetrakt som kan benyttes

Ulike tomtetyper/fundamentsløsninger

1.Redusert fundamentsdybde på fjell



2. Redusert fundamentsdybde på f.eks. tørrskorpeleire



3. Standard fundament



4. Pæling til fjell



Redusert fundamentsdybde på fjell

Benytt alltid tegningen "PRINSIPTEGNING REDUSERT FUNDAMENTSDYBDE PÅ FJELL".

Ringmursfundamentet består av tre deler. Det monteres fundamentsplater som er 20 cm tykke, en liten pilar som er 25 cm samt betongdragere som er 49 cm høye. Dette ringmursfundamentet bygger da totalt 94 cm. Løsningen brukes på fjelltomter eller hvor det av andre grunner er fylt opp med stein.

Det kan forekomme at denne løsningen velges på mark som har god bæreevne grunnet meget steinrik masse med stor stein/blokk samt der løsmassene er av en slik art at de ikke bør flyttes på, [f.eks. om](#) de blir ustabile hvis det kommer fuktighet til. På disse alternativene av montering må markisolasjon rundt ringmursfundamentet vurderes i forhold til teledybder og masser.

Hvis den geotekniske undersøkelsen avdekker at det er for dårlige grunnforhold på tomten i forhold til minimumskravet for vanlige fundamentsplater kan størrelsen på fundamentsplatene økes. Hvis massen er av en slik art at de største fundamentsplatene ikke gir tilstrekkelig bæreevne, må det pæles til fjell.

(Dette er mer beskrevet under "Fundament på tørrskorpeleire eller andre bløtere masser" og "Pæling")

NB! Alle oppgaver før og etter montering av ringmursfundament er det tomteentreprenøren som skal utføre. Älvsbyhus monterer kun ringmursfundamentet.

Kontakt alltid fundamentsmontøren til Älvsbyhus før oppstart av tomtarbeidet. Ringmursfundamentet skal monteres senest 4-5 uker før huset skal leveres. Dette fordi grunnarbeidet skal være helt ferdig senest ca. 2 uker før husmontering.

Plassering av huset

Kontakt foretaket som har ansvar for utstikking og koordiner fremdriften med dem. Sørg for at utstikking blir foretatt før gravearbeidet starter. Høyden bør også settes av på en fast installasjon på eller ved tomten. Sjekk høydene på situasjonsplanen, vær oppmerksom på pilarer ved inngangsparti og om det er stukket ut for eventuell gavelbalkong.

Opparbeidelse av flate

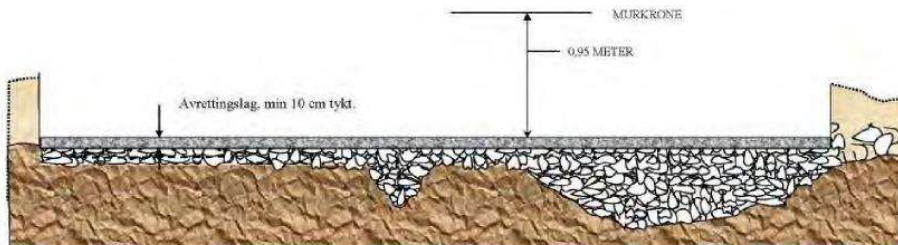
På tomter med overflødig fjell må dette først sprenges før det opparbeides en grovsteinflate 1,05 meter under den godkjente sokkehøyden/murkronen.

Grovsteinsflaten må avrettes med 10 cm fin pukk slik at den ferdig komprimerte plata ligger 95 cm under godkjent sokkelhøyde/murkrone. Maks steinstørrelse 16 mm (8-12 mm eller 11-16mm). Arealet som skal bearbeides må være 2 meter utenfor husets fotavtrykk i alle retninger.

Husk på trappepilarene ved inngangspartiet og utvid med 1,5 meter ekstra for disse. Pilarer for eventuell gavelbalkong skal også stå på samme flate, og det utvides med 2,5 meter for disse. Det er viktig at hele flaten avrettes med fin pukk. Älvsbyhus sin fundamentsmontør justerer pukken nøyaktig

der fundamentsplatene skal stå.

Det er også viktig å sikre merkene for hjørnene og høyden på murkrona før arbeidet starter. Kontakt foretaket som har ansvar for utstikking og koordiner fremdriften med dem. Sørg for at kontroll av utstikkingen / «sikring av stikk» blir foretatt før grunnmuren skal monteres.



Avrettet fjelltomt ferdig til montering av ringmursfundament



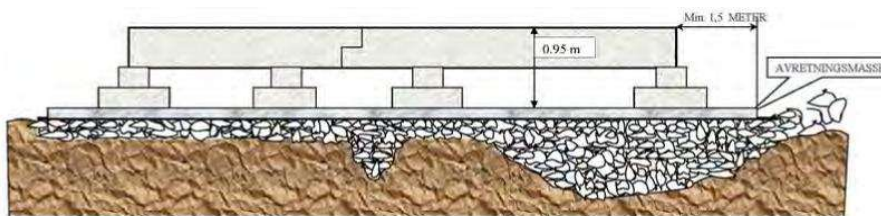
Eksempel på ferdig avrettet flate som er klar for montering av redusert fundamentstype på fjell.

Adkomst

Älvsbyhus sine fundamentsmontører trenger normalt å komme til en side av byggegropen og i den forbindelse må det være plass til å ha fundamentet lagret, samt utstyr og maskin.

Montering av ringmursfundamentet utføres av murere engasjert av Älvsbyhus

Fundamentet leveres og losses vanligvis på den dagen murarbeidet starter på tomten. Fundamentsmontør fra Älvsbyhus setter opp salinger og strekker snorer etter hjørnemerkeene som er satt ut, monterer fundamentsplatene, pilarene og betongbjelkene samt justerer og støper fast i skjøtene.



Eksempelskisse av ferdig montert ringmursfundament



Eksempel på ferdig montert ringmursfundament med redusert fundamentstype på fjell utført av Ålvsbyhus

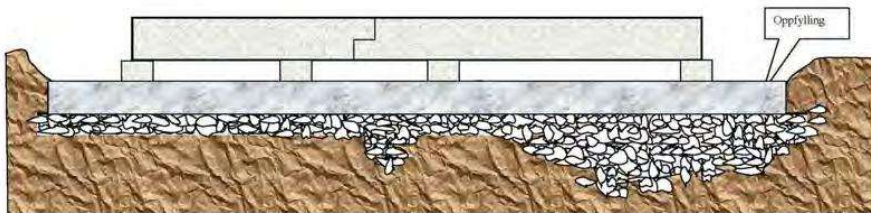
Bildene viser entreprenørgrensen. Foretak engasjert av kunde overtar ansvar og oppgaver når ringmursfundamentet er ferdig satt opp.

Etter montering av fundamentet

- Rørfordeling legges og tilkobles.
- Drenering utføres. Når det blir steinfylling med betydelig høyde, bør det vurderes drenering også ut fra bunnen av fyllinga.
- Takrennedløp legges til hvert hjørne av huset og inngangspartiet. Følg oppgitt mål på tegning: "FUNDAMENTANVISNING".
- Kobberledning til jording av det elektriske anlegget legges rundt huset.
- Tele- TV-kabler legges inn i krypkjeller.
- El-kabel skal legges til utvendig sikringsskap. Husk at kabel er litt for lang.

Innvendig planering

Det ferdige nivået under huset skal ligge ca. 70-80 cm under topp grunnmur. For å unngå risiko for fremtidig sopp i krypkjelleren er det MEGET VIKTIG at hele krypkjelleren planeres så plant som mulig med singel/fin pukk. Nivået er like høyt som topp fundamentsplater. Krypgroper under midtbjerkene må utføres slik at hele krypkjelleren blir tilgjengelig for inspeksjon.

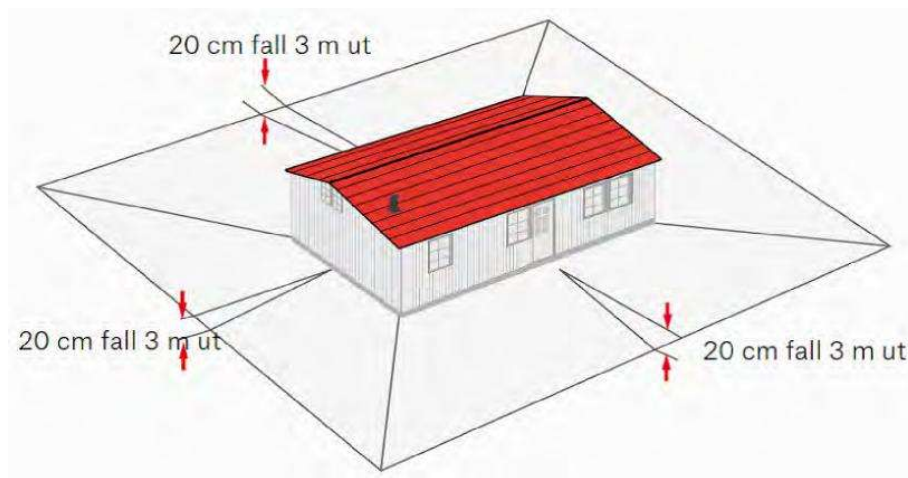


Utvendig tilbakefylling

Pilarer til inngangsparti og eventuelt gavelbalkong står uten sidestøtte og derfor må tilbakefylling rundt disse utføres med STOR varsomhet for å unngå at pilarene kommer ut av lodd.

Tilbakefylling rundt ringmuren utføres som vist på figuren under. Det gjøres særskilt oppmerksom på at teleholdig masse IKKE må benyttes nærmere enn 30cm mot pilarer eller betongbjelker. Rasbeskyttelsen, som er levert med fundamentene, settes på utsiden rundt hele ringmuren. Det skal være 20 cm fritt rom under betongbjelkene.

Tilbakefyllingen inntil betongbjelken skal ha et fall på 20 cm 3 meter utover på alle husets sider og 10 cm på den nærmeste meteren. Se figuren under.



Her er det fylt utvendig og kan settes opp rasskydd.



Bilde viser tilbakefylling inntil og inni ringmursfundament.



Ferdig tilbakefylt ringmursfundament

Redusert fundamentsdybde på f.eks. tørrskorpeleire

Benytt alltid tegningen "PRINSIPTEGNING REDUSERT FUNDAMENTSDYBDE FOR EKSEMPEL TØRRSKORPELEIRE".

Er det mistanke om tørrskorpeleire i området, og da med bløtere leire jo dypere en kommer, er det meget viktig å få klassifisert leiren. Dette vil den geotekniske undersøkelsen oppgi. Det forekommer også at det er bare bløtere typer masse under matjordlaget. Oftest er det leire. Dette vil også avdekkes av den geotekniske undersøkelsen og det kan gjøres tiltak.

Dette er viktig slik at rett fundamentstype kan bestemmes. Ålvsbyhus kan levere flere typer fundamentsplater. Hvis vi må benyttes større fundamentsplater vil den totale høyden av fundamentet bli 10 cm høyere (totalt 104 cm) mot normalt 94 cm. Det er to andre størrelser på grunnplatene som kan settes inn. De kalles GP3 og GP4.

På disse alternativene av montering må markisolasjon rundt fundamentet vurderes i forhold til teledybder og masser.

NB! Alle oppgaver før og etter montering av ringmursfundament er det tomteentreprenøren som skal utføre. Ålvsbyhus monterer kun ringmursfundamentet.

Kontakt alltid fundamentsmontøren til Ålvsbyhus før oppstart av tomtearbeidet. Ringmursfundamentet skal monteres senest 4-5 uker før huset skal leveres. Dette fordi grunnarbeidet skal være helt ferdig senest ca. 2 uker før husmontering.

Plassering av huset

Kontakt foretaket som har ansvar for utstikking og koordiner fremdriften med dem. Sørg for at utstikking blir foretatt før gravearbeidet starter. Høyden bør også settes av på en fast installasjon på eller ved tomten. Sjekk høydene på situasjonsplanen, vær oppmerksom på pilarer ved inngangsparti og om det er stukket ut for eventuell gavelbalkong.

Da kan det være greit å legge et tykkere avrettingslag slik at de store fundamentsplatene kan legges ned i finpukken og de andre legges oppå. Dette er noe den som utfører tomtearbeidet kan avtale med fundamentsmontøren til Ålvsbyhus slik at høyden på murkronen blir riktig.

Et annet viktig moment angående tomtearbeidet på tomter med "dårlig" grunn, er belastningen som kan oppstå når det blir fylt rundt fundamentet. Det må vurderes av personer med kompetanse på området. En slik situasjon kan oppstå når det er tomt i skrånende terreng. Det kan være bra tørrskorpeleire med dårligere underlag. Hvis terrenget blir senket i overkant på tomten og det blir oppfylling av masser på den lavere delen av tomten, kan dette gi katastrofale følger. Alternativet da er å bytte ut vanlige fyllmasser med masse som har mye lavere egenvekt. Dette vil den geotekniske rådgiveren kunne beregne og komme med råd og veiledning om.

Opparbeidelse av flate

Det må opparbeides et plant nivå under fundamentsplatene som er ferdig komprimert med 10 cm fin pukk (maks steinstørrelse 16 mm (8-12 mm eller 11-16 mm) og minst 2 meter utenfor muren før murarbeidet kan starte opp. Høyden på dette nivået er godkjent sokkelhøyde/murkrone minus total høyde på fundamentsproduktene. Eksakte mål er oppgitt på tegning "prinsipptegning redusert fundamentsdybde for eksempel tørrskorpeleire"

Husk på pilarene ved inngangspartiet og utvid med 1,5 meter ekstra for disse. Pilarer for gavelbalkong skal også stå på samme flate, og det utvides med 2,5 meter for dem. Det er viktig at hele flaten avrettes med fin pukk. Vi justerer pukken nøyaktig der fundamentsplatene skal stå.

Det er også viktig å ha sikret merkene for hjørnene og høyden på murkrona før arbeidet starter. Kontakt foretaket som har ansvar for utstikking og koordiner fremdriften med dem. Sørg for at kontroll av utstikkingen / «sikring av stikk» blir foretatt før grunnmuren skal monteres.



Eksempel på ferdig avrettet flate som er klar for montering av redusert fundamentstype på f.eks. tørrskorpeleire.

Adkomst

Älvsbyhus sine fundamentsmontører trenger normalt å komme til en side av byggegropen og i den forbindelse må det være plass til å ha fundamentet lagret, samt utstyr og maskin.

Montering av ringmursfundamentet utføres av murere engasjert av Älvsbyhus

Fundamentet leveres og losse vanligvis på den dagen murarbeidet starter på tomten. Fundamentsmontør fra Älvsbyhus setter opp salinger og strekke snorer etter de hjørnemerkenes som er satt ut, monterer fundamentsplatene, pilarene og betongbjelkene samt justerer og støper fast i skjøtene.



Eksempel på ferdig montert ringmursfundament (GP3) med redusert fundamentstype på f.eks. tørrskorpeleire utført av Ålvsbyhus

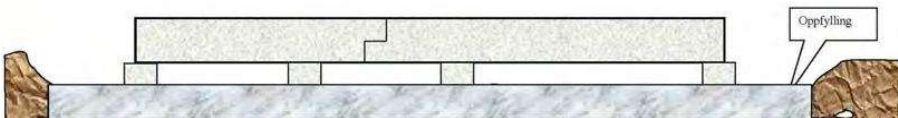
Bildene viser entreprenørgrensen. Foretak engasjert av kunde overtar ansvar og oppgaver når ringmursfundamentet er ferdig satt opp.

Etter montering av fundamentet

- Rørfordeling legges og tilkobles.
- Drenering utføres. Når det blir steinfylling med betydelig høyde, bør det vurderes drenering også ut fra bunnen av fyllinga.
- Takrennedløp legges til hvert hjørne av huset og inngangspartiet. Følg oppgitt mål på tegning: "FUNDAMENTANVISNING" for målsetting av påkoblingspunkter.
- Kobberledning til jording av det elektriske anlegget legges rundt huset.
- Tele-TV-kabler skal komme opp ved utvendig sikringsskap.
- EI-kabel skal legges til utvendig sikringsskap. Husk at kabel er litt for lang.
- Markisolering

Innvendig planering

Hele krypkjeller og ca 1 meter utenfor fundamentet planeres med singel/fin pukk til ca 25 cm under betongbjelkene. Terrengtet i fremtidig krypkjeller skal planeres så plant som mulig. Det vil si like høyt som alle grunnplatene. Sjakt ut et sted under hver innvendig bjelke, slik at det er mulig å komme under de innvendige parallelle dragerne for å inspisere hele kryperommet årlig.



Her er rørfordelig lagt, vann og alle kabler er lagt inn. Så fylles hele flaten til riktig nivå inni ringmursfundamentet.

Rasskyddene som er levert med fundamentet settes ut rundt hele fundamentet. Sett de på skrå med 10 cm overlapp i skjøtene. Det fylles så med singel eller god drenerende masse inntil fundamentet, og stedlig masse brukes videre utover. Husk å ha godt fall ut fra fundamentet de tre første meterne. Fundamentet vil da utvendig være synlig i ca. 30 cm høyde.



Her er det fylt utvendig. Her er det lagt isolasjon og påbegynt tilbakefylling. Viser tilbakefylling inntil og inne i og kan settes opp rasskydd. Ringmursfundamentet



Bildet viser ferdig tilbakefylt ringmursfundament (med gavelbalkong)

Standard fundament

Ringmursfundamentet består av tre deler. Det monteres fundamentsplater som er 20 cm tykke, en pilar som er 1,6 m lang samt betongdragere som er 49 cm høye. Dette ringmursfundamentet bygger da totalt 2,29 cm. Løsningen brukes på tomter hvor det er normale gravbare løsmasser som oppfyller minstekravet på 200 kN/m². Eventuelt behov for markisolering må avklares.

NB! Alle oppgaver før og etter montering av ringmursfundament er det tomteentreprenøren som skal utføre. Älvsbyhus monterer kun ringmursfundamentet.

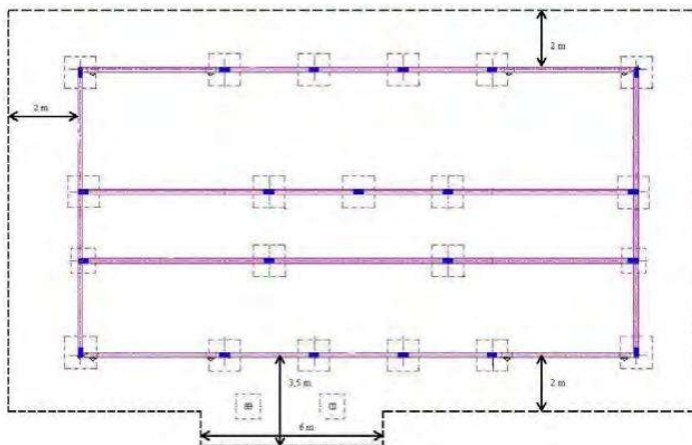
Kontakt alltid fundamentsmontøren til Älvsbyhus før oppstart av tomtearbeidet. Ringmursfundamentet skal monteres senest 4-5 uker før huset skal leveres. Dette fordi grunnarbeidet skal være helt ferdig senest ca. 2 uker før husmontering.

Plassering av huset

Kontakt foretaket som har ansvar for utstikking og koordiner fremdriften med dem. Sørg for at utstikking blir foretatt før gravearbeidet starter. Høyden bør også settes av på en fast installasjon på eller ved tomten. Sjekk høydene på situasjonsplanen, vær oppmerksom på pilarer ved inngangsparti og om det er stukket ut for eventuell gavelbalkong.

Opparbeidelse av flate/uttrauing

Om bakken ligger høyere enn 85 cm under sokkelhøyden/murkrona på ringmursfundamentet skal tomten plansjaktet der huset skal stå og minst 2 meter utenfor. Husk på pilarene ved inngangspartiet og utvid med 1,5 meter ekstra for dem. Pilarer for gavelbalkong skal også stå på samme flate, og det utvides med 2,5 meter for disse. Alle humusprodukter i den fremtidige krypkjelleren må tas bort (altså matjord, grener, stubber, mose torv m.m.) Det traues ned til 1 meter under fastsatt murkrona.



Skisse av uttrauing



Skisse uttrauet flate



Eksempel på ferdig uttrauet flate som er klar for montering av standard fundament

Det er også viktig å sikre merkene for hjørnene og høyden på murkrona før arbeidet starter. Kontakt foretaket som har ansvar for utstikking og koordiner fremdriften med dem. Sørg for at kontroll av utstikkingen / «sikring av stikk» blir foretatt før grunnmuren skal monteres.

Avrettet fjelltomt ferdig til montering av ringmursfundament

Adkomst

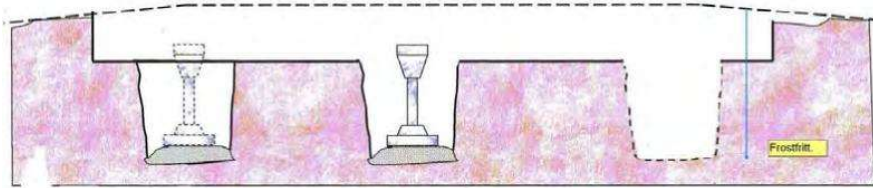
Ålvsbyhus sine fundamentsmontører trenger normalt å komme til en side av byggegropen og i den forbindelse må det være plass til å ha fundamentet lagret, samt utstyr og maskin.

Montering av ringmursfundamentet utføres av murere engasjert av Ålvsbyhus

Fundamentet leveres og losse vanligvis på den dagen murarbeidet starter på tomten. Fundamentsmontør fra Ålvsbyhus setter opp salinger og strekke snorer etter de hjørnemerkenes som er satt ut, monterer fundamentsplatene, pilarene og betongbjelkene samt justerer og støper fast i skjøtene.

Bestilling/levering

Kunde eller kundens tomteentreprenør må bestille singel/pukk (8-16mm) til monteringen av fundamentene og kontakte Ålvsbyhus sin murmontør før fundamentsmonteringen starter for å avtale sted og tid for leveringen.



Skisse pilarplassering





3 bilder som viser montering av ringmursfundamenter



Eksempel på ferdig montert ringmursfundament med standard fundamentstype utført av Älvsbyhus

Bildene viser entreprenørgrensen. Foretak engasjert av kunde overtar ansvar og oppgaver når ringmursfundamentet er ferdig satt opp.

Etter montering av fundamentet

- ☐ Rørfordeling legges og tilkobles.

- Drenering utføres. Når det blir steinfylling med betydelig høyde, bør det vurderes drenering også ut fra bunnen av fyllinga.
- Takrennedløp legges til hvert hjørne av huset og inngangspartiet. Følg oppgitt mål på tegning: "FUNDAMENTANVISNING" for målsetting av påkoblingspunkter.
- Kobberledning til jording av det elektriske anlegget legges rundt huset.
- Tele-TV-kabler skal komme opp ved utvendig sikringsskap.
- El-kabel skal legges til utvendig sikringsskap. Husk at kabel er litt for lang.



Bilde viser rørfordeling som er klar til å fylles over



Bilde viser montert rasskydd og bortledning av takvann

Innvendig planering

Terrenget i fremtidig krypkjeller skal planeres så plant som mulig. Sjakt ut et sted under hver innvendig bjelke slik at det er mulig å komme under de innvendige parallelle dragerne for å inspisere hele kryperommet årlig.

Rasskyddene som er levert med fundamentet settes ut rundt hele fundamentet. Sett de på skrå med 10 cm overlapp i skjøtene. Det fylles så med singel eller god drenerende masse inntil fundamentet, og stedlig masse brukes videre utover. Husk å ha godt fall ut fra fundamentet de tre første meterne. Fundamentet vil da utvendig være synlig i ca 30 cm høyde.



Ferdig tilbakefylt standard ringmursfundament

Pæling til fjell

Ringmursfundamentet består i dette tilfellet kun av betongdragere som er 49 cm høye.

Hvis den geotekniske undersøkelsen avdekker at de største fundamentsplatene ikke gir tilstrekkelig bæreevne, er pæling et alternativ. Det vil si at en type stålpæl blir boret ned i grunnfjellet. Det må da konstrueres en pæletope som betongbjelkene skal monteres på. Arbeidet er krevende og fordrer et godt samarbeid mellom de som skal gjøre tomtarbeide, firmaet som skal bore pælene og fundamentsmontøren som skal montere betongdragerne.

NB! Alle oppgaver før og etter montering av ringmursfundament er det tomteentreprenøren som skal utføre. Älvsbyhus monterer kun ringmursfundamentet.

Kontakt alltid fundamentsmontøren til Älvsbyhus før oppstart av tomtarbeidet. Ringmursfundamentet skal monteres senest 4-5 uker før huset skal leveres. Dette fordi grunnarbeidet skal være helt ferdig senest ca. 2 uker før husmontering.

Plassering av huset

Kontakt foretaket som har ansvar for utstikking og koordiner fremdriften med dem. Sørg for at utstikking blir foretatt før gravearbeidet starter. Høyden bør også settes av på en fast installasjon på eller ved tomten. Sjekk høydene på situasjonsplanen, vær oppmerksom på pilarer ved inngangsparti og om det er stukket ut for eventuell gavelbalkong.

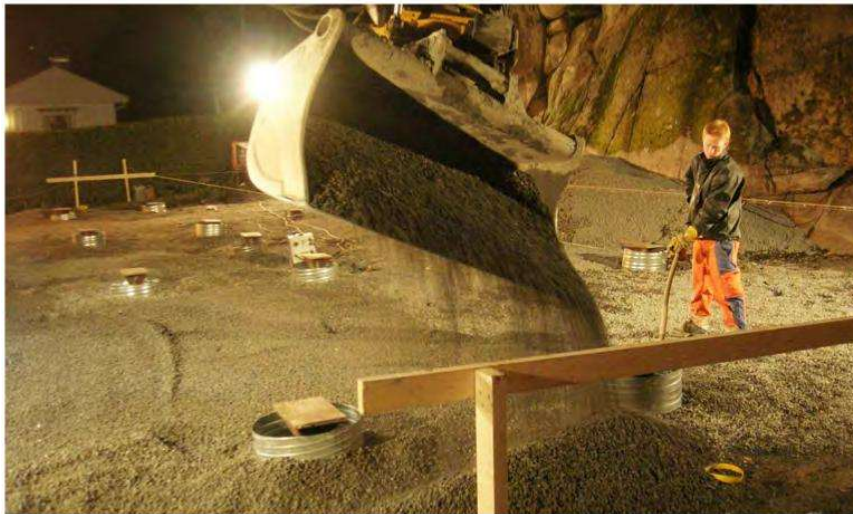
Opparbeidelse av flate

Det uttraues til ca. 1 meter under murkrona. Dette bør være slik at vann og søle kan renne vekk. Alle pæler må merkes opp nøyaktig og her må den som skal merke opp for boringen konferere med montøren. Dette for at sentreringen av pælen skal komme riktig i forhold til skjøt og belastning. Alle pæler kappes i hensiktsmessig høyde og pæletope avsluttes med lik høyde på alle, slik at betongdragerne på 50 cm kan monteres oppå. Dette for at det skal gi riktig høyde på murkrona. Det plansjæktes der huset skal stå og minst 2 meter utenfor. Husk på pilarene ved inngangspartiet og utvid med 1,5 meter ekstra for dem. Pilarer for gavelbalkong skal også stå på samme flate, og det utvides med 2,5 meter for dem. Alle humusprodukter i den fremtidige krypkjelleren må tas bort (altså matjord, grener, stubber, mose torv m.m.)



Pælefirma utfører arbeid

På en tomt med masser av en slik type at det må pæles, må en også gjøre en vurdering av massene som fylles eller byttes. Dette i forhold til utformingen av den ferdige tomten. Det er viktig for at en ikke skal få utglidninger eller setninger i området. Det kan være et alternativ å bruke noe lettere masser i denne sammenheng.



Det fylles på med pukk til rett nivå i krypkjeller og "pæletopp" justering.

Montering av ringmursfundamentet utføres av murere engasjert av Älvsbyhus

Fundamentet leveres og losses vanligvis på den dagen murarbeidet starter på tomten. Fundamentsmontør fra Älvsbyhus setter opp salinger og strekker snorer etter de hjørnemerkenene som er satt ut, monterer betongbjelkene samt justerer og støper fast i skjøtene.



Eksempel på ferdig montert ringmursfundament på pæler

Bildene viser entreprenørgrensen. Foretak engasjert av kunde overtar ansvar og oppgaver når betongbjelkene er ferdig satt opp.

Etter montering av fundamentet

- Rørfordeling legges og tilkobles.
- Drenering utføres. Når det blir steinfylling med betydelig høyde, bør det vurderes drenering også ut fra bunnen av fyllinga.
- Takrennedløp legges til hvert hjørne av huset og inngangspartiet. Følg oppgitt mål på tegning: "FUNDAMENTANVISNING" for målsetting av påkoblingspunkter.
- Kobberledning til jording av det elektriske anlegget legges rundt huset.
- Tele-TV-kabler skal komme opp ved utvendig sikringsskap.
- EI-kabel skal legges til utvendig sikringsskap. Husk at kabel er litt for lang.

Innvendig planering

Terrenget i fremtidig krypkjeller skal planeres så plant som mulig. Sjakt ut et sted under hver innvendig bjelke slik at det er mulig å komme under de innvendige parallelle dragerne for å inspisere hele kryperommet årlig.

Rasskyddene som er levert med fundamentet settes ut rundt hele fundamentet. Sett de på skrå med 10 cm overlapp i skjøtene. Det fylles så med singel eller god drenerende masse inntil fundamentet, og stedlig masse brukes videre utover. Husk å ha godt fall ut fra fundamentet de tre første meterne. Fundamentet vil da utvendig være synlig i ca 30 cm høyde.



Ferdig tilbakefylt ringmursfundament

Vedlegg B1D

8.EL-arbeider, leveranser og oppgaver

Følgende må være ferdig så raskt som mulig etter inngått avtale:

1. Oppmelding av boligen til lokalt E-verk.
2. Meddele Älvsbyhus og kunde hvilken type strømstyrke som skal leveres i boligen. Dette er viktig fordi dersom feil strømstyrke er oppgitt til Älvsbyhus i avtalen må kunden besørge utskifting av varmepumpe/sikringsskap/ledninger i ettertid og dekke kostnadene til dette.

Følgende må være ferdig utført senest 14 dager før husleveranse:

1. Inntakskabel/hovedkabel frem til grunnmur.
2. Jordelektrode/ Utlegg av Cu wire 25mm² lagt rundt grunnmuren (ringjord) for tilkobling på hovedjordskinne i tilknytningsskapet utvendig. Jordelektroden skal legges rundt hele fundamentet på huset under eventuell isolasjonen, eller i utgravd tomt før tilbakefylling rundt grunnmur. Du er ansvarlig for å koordinere at arbeidet utføres i samarbeide med graver. Begge ender skal stikke opp ved siden av elverkets kabel.
3. Eventuelt øvrige EL arbeider.

Arbeider på husleveransedagen (normalt oppstart fra kl. 10.00):

1. Tilkobling og levering av utvendig tilknytningsskap med kursfortegnelse. Normalt plassert på nærmeste yttervegg til innvendig sikringsskap.
2. Fremføring og tilkobling av kloakkens utjevningsmuffe (avløpsmuffe) i sikringsskap
3. Fremføring og tilkobling av jordelektrode/ CU wire.
4. Fremføring og tilkobling av inntakskabel/hovedkabel i tilknytningsskap.
5. Fremføring av tomrør og tilkobling av kabler fra tilknytningsskap til innvendig skap.
6. Spenningssetting av hele huset, dokumentasjon og sluttkontroll.
7. Eventuelle kabler for telefon, data og TV.

El-tilkoblingen skal være klar og kunne tas i bruk den første monteringsdagen, slik at varme kan settes på huset. Forsinkelse fra installatøren på dette punktet medføre til ekstrakostnader fra Älvsbyhus til kunde.

Entreprisegrensen mellom Älvsbyhus Norge AS og kunde er i det innvendige sikringsskapet.

Vedlegg B2

Leveransebeskrivelse

I leveransebeskrivelsen får du en generell oversikt på hva som inngår i Ålvsbyhus sin leveranse. Om du gjør endringer fra standardleveransen vil det fremkomme i vedlegg E2.

Entreprenørens leveranse omfatter ferdig bygg etter Älvsbyhus standard og følgende beskrivelse:

1. Grunnarbeide

1. Grunnarbeider omfatter utgraving for pilarer til frostfritt dyp ved standard fundamentering samt montering av prefabrikerte betongprodukter.
2. Fundamentplater, pilarer og bjelker leveres prefabrikkert fra fabrikk. Disse monteres og kobles sammen på byggeplass. Tidspunktet for levering samt montering av dette og eventuelt garasjefundament bestemmes av entreprenøren.
3. Rasbeskyttelse av 6-8 mm glassfiberplater leveres til grunnmurens yttersider. Samtlige av disse plater monteres av forbrukeren i henhold til entreprenørens anvisninger.
4. Basert på en del usikkerhetsmomenter som vil endre arbeidets karakter, reserverer entreprenøren seg for økte kostnader grunnet:
 - a. grunn svakere enn 200KPa
 - b. vann
 - c. grunnvannsproblemer
 - d. teledybde større enn 60 cm ved montering
 - e. fjell og steinstørrelser over 0,5m³
 - f. kapping av pilarer
 - g. trær, stubber og lignende
 - h. ekstra transporter
5. Eventuell avtagning av matjord og utsjaktning til et plant (spesifisert i tegning og kundeperm) nivå er ikke inkludert.
6. Tilbakefylling rundt fundament, planering i krypegrop og planering rundt huset er ikke med i entreprenørens leveranse.
7. Eventuelle overflødige masser og produkter forlates på tomten.
8. Eventuelle sprennings-, murings-, pelingsarbeider og plassstøpte betong-konstruksjoner er ikke inkludert.

2. Huset

1. Huset leveres i ferdige seksjoner som monteres av entreprenøren til et ferdig hus.
2. Ytterpanel er rettskåret i underkant. Ytterpanelen festes med varmforsinket spiker og spikerhodet tillates å trenge inn opp til 2,5mm.
3. Gavelens ytterpanel overlapper husets ytterpanel og flukter nødvendigvis ikke.
4. Leveransen omfatter innredning og utstyr i henhold til tegninger og vedlagte rombeskrivelse.
5. Innvendig gulv og vegger av sponplater.
6. Yttertaket tekkes med takplater med taksteinprofil.
7. Netting monteres i takfot på husets langsider.
8. Enkelte metoder/leveranser er spesielle for Älvsbyhus og kan avvike fra Norsk Standard. Løsninger og konstruksjoner tilfredsstiller kravene i for og forskrift. For eksempel har vi «store» gradrenner, ulik avstand mellom takstoler (på grunn av seksjonskjøtene) og taklister som vender inn på himlingen. Det leveres ikke takfotbeslag eller isolasjon i innvendige vegger.

3. Vann og sanitærinstallasjon

1. Leveres komplett i henhold til Älvsbyhus standard.
2. Vannbåren varme installeres i rom.
3. Fraluftsvarmepumpe med varmtvannsbereder for oppvaring av varmttappesvann.
4. Sanitærutstyr i henhold til tegning og beskrivelse er inkludert.

4. Elektrisk installasjon

1. Elektrisk installasjon utføres med påkrevde lyspunkter og vegguttak.
2. Komfyr, kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin samt ventilator over komfyr i henhold til Ålvsbyhus standard.

5. Glassarbeide

1. Standard vinduer i huset utføres som åpningsbare.

6. Blikkenslagerarbeider

1. Takrenner, nedløpsrør, tilslutningsplater og vindusbeslag i overflatebehandlede stålplater. Vindusbeslag festes med spiker.
2. Skjøting utføres etteroverlappingsprinsippet.
3. Ventilasjonsskanaler utføres av ubehandlet galvaniserte stålplater.
4. Stige i aluminium som også benyttes i byggeperioden.

7. Transport og montasje

1. Transport og montasje er inkludert i Ålvsbyhus standardleveranse med unntak av ekstraordinære transportutgifter ved for eksempel omkjøring, ferger, akseltrykk og vanskelig adkomst. Mobilkran besørges og bekostes av kunde.

8. Entreprenørforsikring

1. Entreprenørforsikringen gjelder i byggeperioden og frem til overtakelse. Etter overtakelse er kunden ansvarlig for å forsikre huset.

9. Tegninger

1. Ålvsbyhus standard tegninger for standard husleveranse besørges av entreprenøren.
2. Revidering av tegninger faktureresforbruker.
3. Øvrige tegninger/nødvendige dokumenter som kreves av bygningsmyndighet besørges av forbruker.

10. Søknad

1. Funksjonen som ansvarlig søker i henhold til plan- og bygningsloven overfor lokal bygningsmyndighet for en standard husleveranse besørges av entreprenøren.

11. Annet

1. Entreprenøren har rett til å foreta mindre endringer når det gjelder konstruksjonen og leveranseutførelsen.
2. Entreprenøren er ansvarlig for å levere de materialer og konstruksjoner som skal til for å oppfylle de krav som ved kontraktsinngåelse gjelder i henhold til kjent teknikk og kunnskap, myndighetskrav, lover og andre forfatninger. Endres slike bestemmelser etter kontraktsdato, har entreprenøren rett til godtgjørelse ved en slik endring. Forbrukeren skal ved slik endring av avtalt leveranse utbetale godtgjørelse for de merkostnader som entreprenøren påføres.
3. Har noen andre foretak gitt garanti for komfyr, kjøleskap, frysenskap, ventilator, oppvaskmaskin, varmepumpe eller annet utstyr er denne ansvarlig når det er feil i utrustningen i det spesielle tilfellet.

Vedlegg B3

Romsbeskrivelse

Denne beskrivelsen viser en oversikt på hva som inngår i de forskjellige rommene i boligen, samt en generell malingsbeskrivelse.

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	GENERELT GJELDER
Kjøkken, matplass	Tynnparkett (7mm)	Tapet Hvitmales under vinduer	Foliert sponplate	Kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med kermikktopp, ventilator over komfyr. For husmodellene Lasse og Siri leveres kombiskap for kjølfrys. Benker og skap i henhold til tegning
Soverom/stue	Tynnparkett (7mm)	Tapet Hvitmales under vinduer	Foliert sponplate	Skap i henhold til tegning
Hall	Tynnparkett (7mm)	Tapet Hvitmales under vinduer	Foliert sponplate	Skap i henhold til tegning. I hus med innredningsbart loft: trapp med espaljé. Takluke til loft
Bad	Våtromsbelegg	Baderomspanel	Foliert sponplate	Opplegg for vaskemaskin VA installasjoner i henhold til tegning
Vaskerom	Våtromsbelegg	Våtromstapet	Foliert sponplate	Stål vaskekum, opplegg for vaskemaskin skap og benkeplate i.h.h. til tegning Fraluftvarmepumpe
Klær ND12927, ND12938	Tynnparkett (7mm)	Malte sponplater	Foliert sponplate	Hylle med klesstang i.h.h. til tegning Garderobeskap i.h.h. til tegning
Bod 1 NE8538, NE8527	Våtromsbelegg	Våtromstapet	Foliert sponplate	Fraluftvarmepumpe
Bod 2 ND10738, ND10727, NL15027 NE10738, NE12938	Tynnparkett (7mm)	Malte sponplater	Foliert sponplate	
Bod 3 NB10738	Våtromsbelegg	Våtromstapet	Foliert sponplate	
Loftsplan i 1 1/2 etg hus	Sponplater 22 mm + eventuell nødvendig isolering	Bindingsverk	Takstoler med variable c/c	Avsetninger for vann, avløp el og ventilasjon for fremtidig innredning av loftsplan Vinduer på gavlene
				Gulvsokkel i våtrom av belegg, i øvrige rom hvitmalt tre Utvendig monteres kran for hagevann.

Malingsbeskrivelse:

Generelt:

- Tynnparkett 7mm. Materialet under toppskiktet består av HDF. Overflaten kan ikke slipes.
- Taklister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
- Dører, karmer og lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
- Kjøkken, garderobefronter (fabrikkbehandlet) PM 1/43*
- Synlige skapsider tapetseres, ikke i klesbod og ikke møbelplater Hvitmalte
- Inn- og mellomsidekarmer, balkongdører og innvendige lister (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
- Veggflater over oppvaskbenk Flisemønstret plate
- Skapsokler Hvitmalte
- Radiatorer (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
- Innsiden av skap Hvitmalte
- Vinduskarmer, vindusrammer og balkongdører Hvitmalte
- Ytterdør (fabrikkbehandlet) Hvitmalte
- Utvendig panel, takutstikk, vindskier og utforinger Nøytral grunningsfarge
- Benkeplate kjøkken Laminat

*PM 1/43 til Malingsbeskrivelse.

Hvit foliert sponplate med ABS-kantlister i svart. Entreprenøren forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i rombeskrivelsen som et ledd i kontinuerlig produktutvikling.

Innredning og møbler tegnet med stiplet linje inngår ikke i vår leveranse.

Vedlegg C

Tegninger

Dette vedlegget kommer separat, og inneholder alle tegninger som er spesifikke for din bolig.

Dette vedlegget kommer separat, og inneholder alle tegninger
som er spesifikke for din bolig.

Vedlegg D

Betalingsplan

Her finner du viktig informasjon vedrørende betaling av din bolig. Vær oppmerksom på fristen som er satt i forhold til overtagelse av huset.

1. Tilleggsleveranser

For eventuelle tilleggsleveranser bestilt etter underskrift av avtalen, eller som det ikke er stillet sikkerhet for, samt evt. porto for nabovarslinger kan entreprenøren fakturere dette på egen faktura som betales senest to (2) uker før husleveranse. Entreprenøren kan også velge å fakturere disse tilleggsleveranser i hovedfakturaen.

2. 100% av avtalesum

100 % av avtalesummen (sluttfaktura) forfaller til betaling senest på overtagelsesdagen. Faktura blir sendt til deg elektronisk på oppgitt e-post adresse.

VIKTIG:

En nøkkel skal være tilgjengelig på anvist plass hver dag frem til overtagelsen. Entreprenøren krever at 100% av avtalesummen, som forfaller til betaling senest 2 arbeidsdager før overtagelsen, er innbetalt. På overtagelsesdagen vil Ålvsbyhus sin representant be om en bankbekreftelse på at betaling har funnet sted. Det er tilstrekkelig at kunden ringer til banken og får en bekreftelse pr. telefon med representanten tilstede. Dersom representanten ikke får en slik bekreftelse vil nøkler ikke bli overlevert den dagen, men ettersendt når bekreftet betaling foreligger. Det leveres tre nøkler til inngangsdøren.

3. Fordyrelser/forsinkelser og annet

Dersom forbruker ikke oppfyller sine forpliktelser riktig og i rett tid kan det føre til tilleggsfakturaer. Slike fakturaer vil da komme i tillegg til ovennevnte fakturaer.

4. Annet

Om staten foretar endringer eller kommer med nye skatte- eller avgiftsendringer etter at avtalen er signert, skal avtalesummen justeres i tilsvarende grad.

5. Lagring av personopplysninger

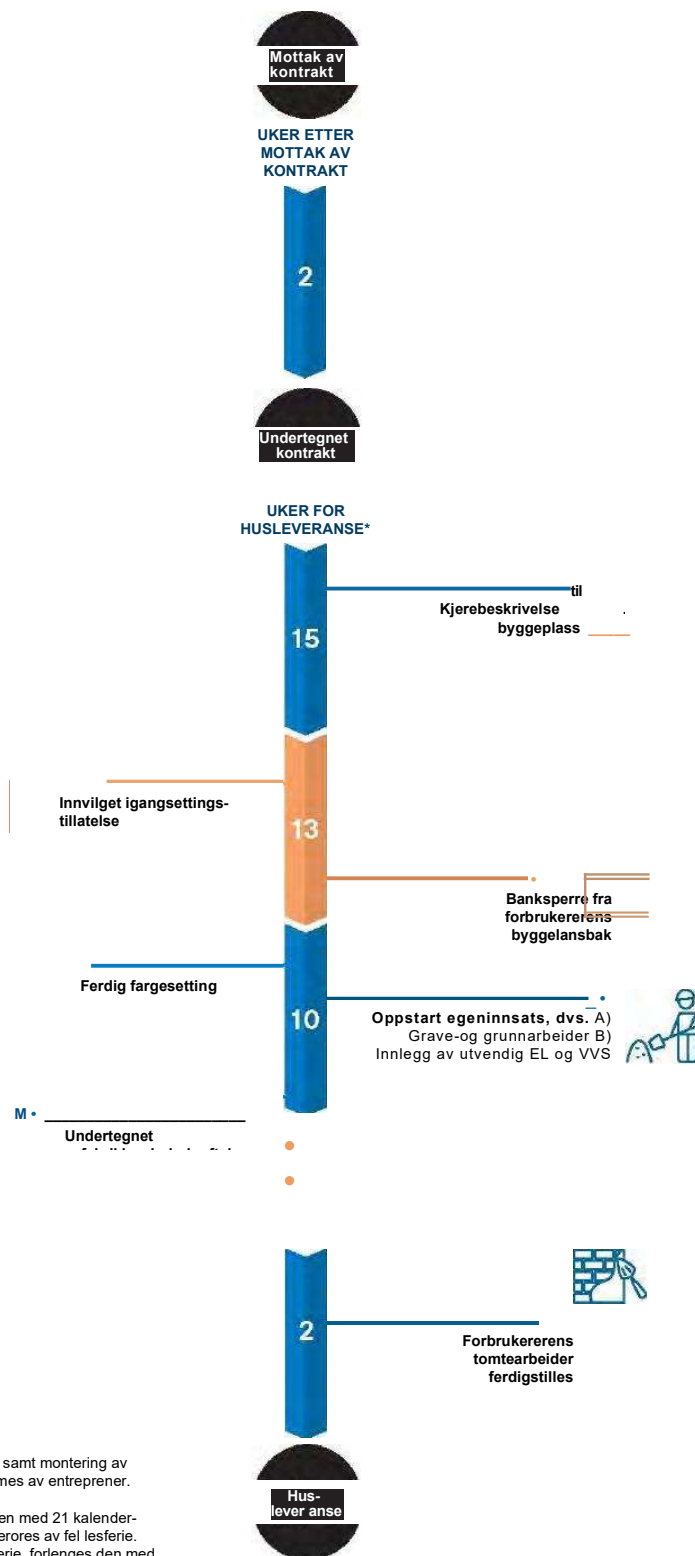
Som kunde godkjenner du at personopplysninger håndteres og lagres av entreprenøren. Du/dere gir entreprenøren samtykke til å dele ut nødvendige personopplysninger til myndigheter, kontrollanter, og netteiere m.m som du/dere trenger for å fullføre byggeprosessen og denne avtalen.

Vedlegg E1

Kundetidsplan

Sett deg godt inn kundetidsplanen. Fristene som er satt her er viktige for å få en god flyt i prosjektet og for at prosessen skal gå som den skal.

Kundetidsplan for leveranse



AVIKTIGI

- Eksakt dato for leveranse samt montering av fundament for hus bestemmes av entreprenør.
- Fristene forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av felles ferie. Berøres arbeidene av juleferie, forlenges den med sju kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien.

* Med husleveranse merkes den antatte uke som huset i øverste for montentopk. forde Fundament

Vedlegg E2

Endringer fra standardleveranse

Om du har valgt andre løsninger enn det
Som inngår i vår standardleveranse, så vil
det fremkomme her. Du vil også få oversikt
på hva dette koster.

Navn: Ola Moe

Tilvalgsnr	Antall	Tilvalg	å-pris	Sum
10-0055	1,00 pkt	Spotlights i hall <i>Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i hall i henhold til fastsatt tegning. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.</i>	8500 kr	8500,00 kr
10-0056	1,00 pkt	Spotlights i kjøkken <i>Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i kjøkken i henhold til fastsatt tegning.</i>	8500 kr	8500,00 kr
10-0062	1,00 pkt	Spotlight i bad 6,4 <i>Innfelt, LED spotlights – dimmbare – i bad i henhold til fastsatt tegning. Takarmatur utgår. Dekkboks til trafo monteres synlig på vegg i passasje på husmodellen Regina.</i>	8500 kr	8500,00 kr
10-0078	1,00 stk	El-installasjon for 230V	1790 kr	1790,00 kr
10-0092	1,00 stk	Elektrisk gulvvarme i baderom 6,4	9150 kr	9150,00 kr
20-0160	1,00 rom	Dusjvegger monteres i bad 6,4	5940 kr	5940,00 kr
20-0391	1,00 rom	Inredning 900 på bad 6,4 <i>Underskap med servant og overskap med speil, LED-belysning og eluttak monteres på bad.</i>	15640 kr	15640,00 kr
20-0568	1,00 stk	Egen brønn/vanntilførsel. Partikkelfilter monteres ved vannmåler	2370 kr	2370,00 kr
20-0569	1,00 stk	Bytte av vannrør for hus som leveres uten vannmåler	525 kr	525,00 kr
30-0160	1,00 stk	Rød takplate	0 kr	0,00 kr
50-0035	1,00 pkt	Sprosser til vindu og vindusdør (129) <i>Sprosser til vindu og vindusdør. Gjelder alle vinduer unntatt dekorvinduer.</i>	5940 kr	5940,00 kr
50-0046	1,00 stk	Bytte til helglasset vindusdør i stue	4680 kr	4680,00 kr
50-0190	6,00 stk	Bytte til dørblad med «speil» Funkis hvit (9x21) <i>Alle innerdører må velges.</i>	1500 kr	9000,00 kr
50-0197	1,00 stk	Bytte fra EI-30 dør til helglasset balkongdør (10,5x21) i vaskerom	10560 kr	10560,00 kr

50-0254	1,00 stk	Ark 34 bak <i>Ark for 34 graders takvinkel monteres på husets bakside i henhold til tegning. Kun en ark på hus kan velges.</i>	122250 kr	122250,00 kr
50-0257	1,00 stk	Gavelbalkong 34 vaskeromsgavel <i>Gavelbalkong for 34 graders takvinkel monteres på vaskeromsgavel i henhold til tegning. Gavelbalkong kan kun velges på den ene gavlen. På enkelte husmodeller plasseres ut-luften fra varmepumpen på gavelbalkong og kan gi forstyrrende lyd. Utekran flyttes til husets langside (gjelder ikke husmodellen Lasse).</i>	236500 kr	236500,00 kr
50-0321	1,00 stk	Ekstra vindu F75 (750x1150) i kjøkken over benkeskap inkl. montering	7080 kr	7080,00 kr
50-0363	1,00 pkt	Vindpakke <i>Må velges ved vindlast over 25 m/s. Vindkappe over gavelspissventiler og tilluftsventiler. Beslag i overgangen til mur. Forankring av hus til grunnmur.</i>	18200 kr	18200,00 kr
50-0377	1,00 stk	Kjøøl/frys vris mot kjøkken/stue i henhold til tegning	5850 kr	5850,00 kr
50-0400	1,00 pkt	Bytte til skuffer i underskap i kjøkken <i>Eventuelle hjørneskap eller smalt B2 inngår ikke.</i>	11760 kr	11760,00 kr
50-0401	1,00 stk	Bytte til uttrekkbar innredning i hjørneunderskap i kjøkken	4680 kr	4680,00 kr
50-0402	1,00 stk	Løs leveranse av kjøkkenøy <i>Kun 1stk kan velges.</i>	9480 kr	9480,00 kr
50-0411	1,00 pkt	Bytte til MDF-fronter i kjøkken – hvit speil	19080 kr	19080,00 kr
50-0534	1,00 pkt	Bytte fra 38° til 34° takvinkel med forhøyd veggliv	91100 kr	91100,00 kr
50-0900	4,00 stk	Vindue i stue byttes til FL 105	3480 kr	13920,00 kr
50-0901	3,00 stk	Vindue i kjøkken byttes til FL 105	3480 kr	10440,00 kr
50-0961	1,00 stk	Stående dekorvindu (plassering B) i henhold til tegning	5880 kr	5880,00 kr
50-0982	1,00 stk	Vindu byttes til stående dekorvindu (plassering V) Vindu F45 (450x1300) byttes til stående dekorvindu (450x1870).	4500 kr	4500,00 kr
50-0983	1,00 stk	Vindu byttes til stående dekorvindu (plassering W) Vindu F45 (450x1300) byttes til stående dekorvindu (450x1870).	4500 kr	4500,00 kr

70-0080	4,00 tim	Kostnad for endring av tegning og/eller avtal 210201 Huset flyttet på tomten. Flyttad infart och parkering.	900 kr	3600,00 kr
70-0080	4,00 tim	Kostnad for endring av tegning og/eller avtal 210322 Flytt av hus & ny infart.	900 kr	3600,00 kr
70-0080	4,00 tim	Kostnad for endring av tegning og/eller avtal 220117 Nytt kontrakt pga utg.avtal 12 mnd	900 kr	3600,00 kr
70-0080	2,00 tim	Kostnad for endring av tegning og/eller avtal 28/4-23 Ny kart, ny plassering, byte från 38 till 34, nya tillval	1250 kr	2500,00 kr
70-0080	2,00 tim	Kostnad for endring av tegning og/eller avtal 26/2-24 Ny kontrakt pga. utgått avtale 12 mnd	1250 kr	2500,00 kr
70-0081	3,00 tim	Kostnad for revidering av situasjonsplan og/eller terrengsnitt 28/4-23 Ny kart, ny plassering, byte från 38 till 34, nya tillval	1250 kr	3750,00 kr
70-0081	1,00 tim	Kostnad for revidering av situasjonsplan og/eller terrengsnitt 26/2-24 Ny kontrakt pga. utgått avtale 12 mnd	1250 kr	1250,00 kr
80-0053	1,00 pkt	Bytte til hvite inbygningssenheter <i>Hvit innbygningsovn, innbygd microovn og induksjon platetopp monteres. Endring av kjøkken i henhold til tegning. Standardkomfyr utgår.</i>	18020 kr	18020,00 kr
80-0120	1,00 pkt	Maskinpakke - Vaskemaskin och tørketrommel	15265 kr	15265,00 kr

Sum inkl. mva: 710400 kr

Øreavrunding 0,00 kr

Herav mva 142080,00 kr

Vedlegg til kontrakt ved tilvalg «Løs leveranse av kjøkkenøy» (tilvalgsnr 50-0402)

Innhold:

- To 60cm underskap med tre skuffer i hvert skap
- Skapsokkel
- Innkledningsplater
- Benkeplate lengde 1350mm og bredde 820mm

Benkeplaten levers løs og monteres av kunde

Når overtakelse er gått og huset er overlevert kan kunden fritt plassere kjøkkenøyen.

Älvsbyhus standardgolv er et flytende golv. Det betyr at golvet skal kunne bevege seg fritt med tanke på endringen gjennom årstidene. Kjøkkenøyen får således ikke plasseres slik at golvet låses fast.

Ved plassering av kjøkkenøyen skal golvets bevegelse gjennom året ivaretas, i motsatt fall risikere man at golvet påvirker og ujevnheter eller sprekker kan oppstå. Älvsbyhus produktgaranti dekker ikke dette.

FLIK 11:9

ILJI IL JUL
IL JL IL

IMRENDE MELLOMVEGG

10 MM SPONPLATE, SPIIKLIMIT

45x70 STENDER C/C 300 MM

45x70 GULV- OG TAKLEKTER

10 MM SPONPLATE, SPIIKLIMIT

DETALJ A

DETALJ C

DETALJ D

DZKUNDPARM.DWG



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Nordbysagvegen 31 og 33
2055 NORDKISA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lise Blomberg

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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