



aktiv.

Torget 13, 2080 EIDSVOLL

**Arealsmart, gjennomgående
2-roms i 4.etg med balkong og
garasjeplass. Elbil lader-
sportsbod- sentral beliggenhet.**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 442,-
Omkostn.: Kr 65 040,-
Total ink omk.: Kr 2 617 482,-
Felleskostn.: Kr 3 000,-
Selger: Hans Rustad
Tone Rustad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 44/50 kvm
Tomtstr.: 9858.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 139
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1206240057

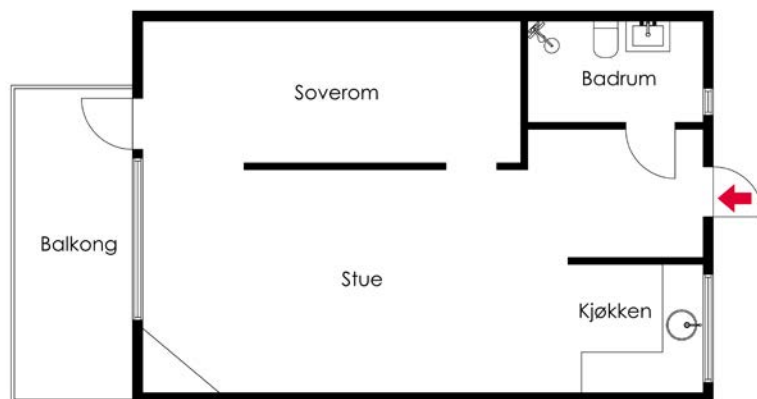
Velkommen!

Velkommen til Torget 13!

Dette er en praktisk 2-roms leilighet i et sentralt og populært boområde i Sundet. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og har en god planløsning. Leiligheten ligger i 4. etasje og strekker seg over ett plan bestående av gang, stue og kjøkken i åpen løsning, romslig soverom og balkong. Boligen har også uteplass ved inngangsparti. Leiligheten fremstår som lys og romslig med lysmalte flater og gode lysforhold. Det medfølger garasje plass med elbil lader og sportsbod.

Gode tog- og bussforbindelser med kort veg til Eidsvoll Stasjon. Det er godt utvalg og nærhet til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og Eidsvoll byr på gode tur- og rekreasjonsområder sommer som vinter.

Velkommen til visning.



3D tegningen er basert på en tegning av vaterende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	67
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m² 4.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e: 6 m² Underetasje: Bod nr 16.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² 4.etasje: Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet fellestomt.

Tomtestørrelse

9858.9 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånet og flat tomt asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller, opparbeidet gressplen med beplantning og tilgang til felles brygge.

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott plassert i sentrum av Eidsvoll og nærliggende Vorma. Her bor du i umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, frisør, vinmonopol, bibliotek, kino, spisesteder samt offentlig kommunikasjon via både tog og buss. Det er i tillegg kort vei til både skoler i alle trinn og barnehager.

Det er gangavstand til Eidsvoll stasjon med hyppige togavganger mot Oslo lufthavn Gardermoen, Lillestrøm og Oslo - perfekt for pendlere. Toget tar deg til Oslo lufthavn på 10 min, Lillestrøm på 25 min, og Oslo S på 35 min. Sundet ligger kun 300 meter unna, hvor det er totalt 10 ulike linjer å ta seg videre med.

Området byr på flotte turområder, like fine både sommer og vinter. Her er det kort mellom parkområder i sentrum til skiløyper/skogsløyper, og på Vorma og Mjøsa er det yrende båtliv om sommeren.

Med bil kan man ta seg til Oslo S og Gardermoen via E6. Det tar ca. 25 minutter til Gardermoen og ca. 55 minutter til Oslo S.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, smphusbebyggelse og næringsbygg

Skolekrets

Vilberg skole.

Det vil bli ny barneskole som skal stå ferdigstilt høst 2025.

Offentlig kommunikasjon

Kort veg til bussholdeplass samt Eidsvoll stasjon med jevnlig avganger mot Gardermoen og Oslo.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Stort frittliggende boligbygg i ett sameie oppført i 2009, leiligheten ligger i 4.etasje.

Boligbygget har flatt yttertak antatt teknet med

takmembran, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, yttervegger i

betongelementer, pusset/malt fasadeplater og korrigerende

metallplater. Armertbetong i etasjeskiller. Innervegger oppført i betong og gips med

varierende overflater. Felles trappenedgang med heis

og tilgang til felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/

balkonger og utvendig terreng da dette er en del av

sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i

sameier er det primært innvending i leiligheten og de

arealene som tilhører denne som er vurdert.

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

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere har ikke gjort noen vesentlige endringer mens dem har eid

leiligheten.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- På egen parkeringsplass

Gjør oppmerksom på at selger har leid ut boligen og ikke selv bebodd boligen. Kjøper

oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk

sakkyndig.

Selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Innhold

Gang, stue og kjøkken i åpen løsning, romslig soverom og balkong.

Tilhørende sportsbod i felles anlegg og garasjeplass.

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som fra byggeår med noe aldersslitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Underetasje: Bod nr 16.

Sensor på lys fungerer ikke, det må påberegnes å skifte lampe i tak/himling.

Parkering på biloppstillingsplass nr 16 i felles parkeringskjeller. Tilgang til elbillader.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandsgrad TG2

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flisegulv fremstår i grei stand, men har noen merker på fliser i dusjsonen og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandsgrad TG2.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom vegg til

nabo og hull boring der kan skade vannrør. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje på vegger og innredning som må forventes utifra alder og bruk. TG2

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe små skjolder på vegg og tak/himlinger, noe små setningsprekker på vegg mot balkong. Det er sprukket opp i gipsvegg over gasspeisen og noen hjørner. Det er også merker etter gamle bilder og veggfester. TG2
Parkettgulv fremstår med alder og bruksslitasje, fuktskjolder ved balkongdør, tørrsprekker og riper i overflaten.
TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er små sprekker mellom vinduskarm og vindusforinger, det noe små skjolder på karmen og foringer. TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.
Kjøkkenventilator har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Viser til vedlagt eierskifterapport.

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.
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett grunnpakke medfølger i fellesutgiftene til sameiet.

Styreleder opplyser:

Det er anbefalt på det sterkeste å oppgradere internett for normal bruk. Da betales mellomlegget mellom grunnpakken og valgt hastighet av beboer.

Parkering

Parkering på biloppstillingsplass nr 16 i felles parkeringskjeller. Tilgang til elbillader

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

86166033

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av gasspeis på stue, varmekabler på bad og panelovner på stue og soverom.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 550 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 145

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 544 123

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 067 668

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Forbruk gass til gasspeis dekkes av seksjonseier. Hver leilighet har egen gassmåler.

Listen er ikke uttømmende.

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.

Boenheten

Eierbrøk

44/4890

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer kabel tv/ internett (grunnpakke), parkering, service gasspeis (forbruk dekkes av seksjonseier), vann og avløp og 3% avsetning til vedlikeholdskonto, bygningsforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 000

Andel Fellesgjeld

Kr 2 442

Andel fellesformue

Kr 14 082

Sameiet

Sameienavn

EIDSVOLL BRYGGE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer

994 710 362

Om sameiet

Eierseksjonssameiet består av 77 boligseksjoner med 77 bilopstillingsplasser som er tilleggsdeler til seksjoner i garasjekjeller og 1 biloppstillingsplass ute som er tilleggsdel til seksjon 72 på gnr. 16, bnr. 139 i Eidsvoll kommune.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke forkjøpsrett i sameie.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det henstilles til sameiere og beboere å vise hensyn til allergikere og unngå innflytning med hund.

Katt er ikke tillatt.

Husdyr er kun tillatt etter søknad til styret om dette. Se vedlagte husordensregler for mer forklaring.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameierne oppfordres til å delta på dugnader ved innkallinger. Hvis leiligheten ikke møter opp kan det kreves økonomisk kompensasjon. Se vedlagt husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Progressum Lørenskog AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 139, seksjonsnummer 16 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Erklæring/avtale

Allmenheten gis adgang til friområdene

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3240 Gnr:16 Bnr:139

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale

Allmenheten gis adgang til friområdene

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3240 Gnr:16 Bnr:139

Gjelder denne registerenheten med flere

Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:16 Bnr:77

Gjelder denne registerenheten med flere

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 44/4890

Ferdigattest/brukstillatelse

Nybygg, leilighetsbygg med 77 leiligheter med tilhørende garasjeanlegg.

Tillatelse til oppsetting av glasstak i eksisterende balkonger- datert 07.11.16

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Det er planlagt ytterligere blokkbebyggelse på nabotomt. Støy i forbindelse med bygging må påregnes.

Boligen ligger også innenfor hensynsone, flomfare og har tidligere vært berørt av flom.

Det opplyses av vann kom inn i garasjeanlegg og bodanlegg.

Boligen ligger i et området regulert til boligformål.

Delareal 18 m

Formål Fortau

Feltnavn o_SGG2c

Delareal 21 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn B7

Delareal 1 047 m

Formål Småbåthavn

Feltnavn VS5

Delareal 194 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_SKV

Delareal 9 859 m
Bestemmelsesområdekrav om tilrettelegging for vannbåren varme

Delareal 1 305 m
RPHensynsonenavnH320_1
Faresone Flomfare

Delareal 30 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_SKV3

Delareal 9 m
Formål Fortau
Feltnavn o_SF1

Delareal 1 063 m
Formål Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Feltnavn VFS3

Delareal 7 476 m
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn B9

Adgang til utleie

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

Ved utleie må man unngå dyrehold. Se vedlagt husordensregler.

Styret og forretningsfører skal ha skriftlig beskjed dersom boligen leies ut. Eier må også påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiemøter og styret.

Utleie eller fremleie av parkeringsplasser til personer som ikke eier seksjon i sameiet eller bor i sameiet, er ikke tillatt.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 550 000 (Prisantydning)

2 442 (Andel av fellesgjeld)

2 552 442 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

63 800 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

65 040 (Omkostninger totalt)

75 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 617 482 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 627 882 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 630 682 (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 65 040

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6500,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 25 000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 2500,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

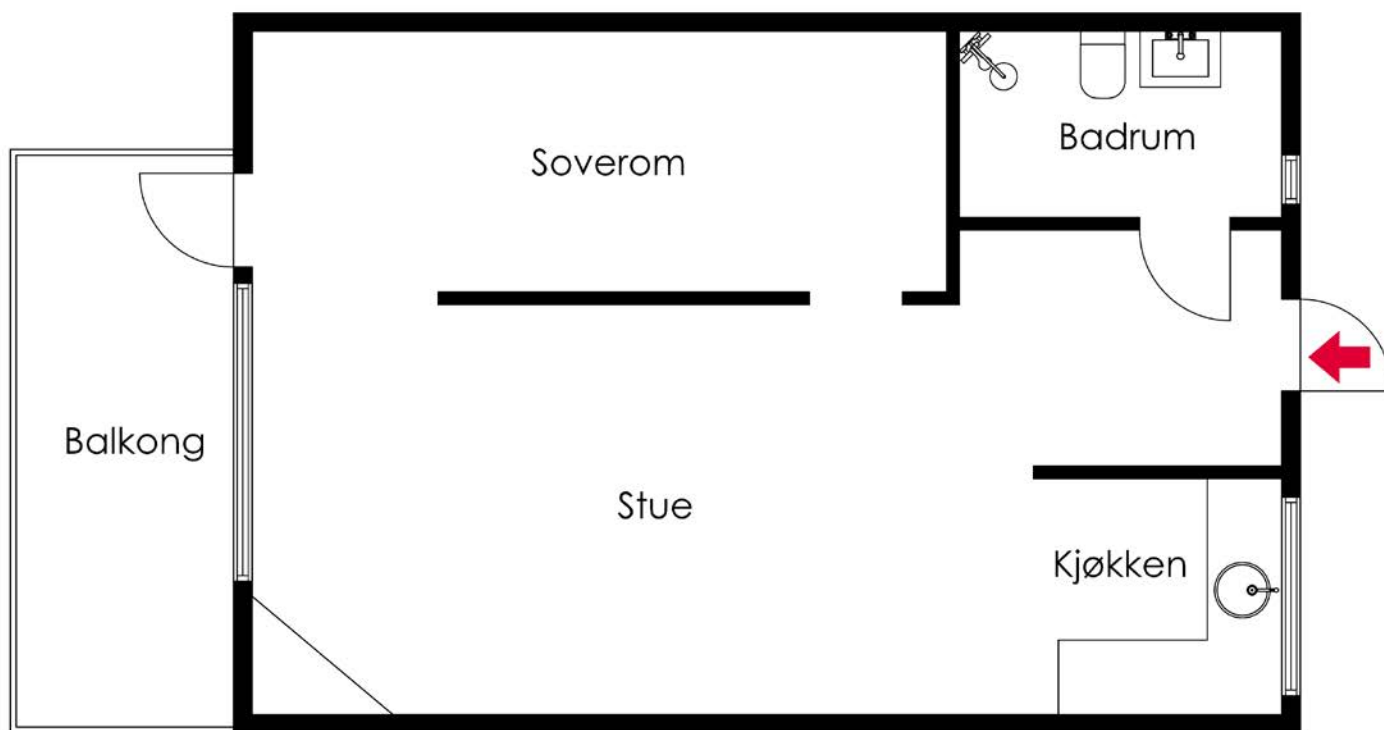
Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

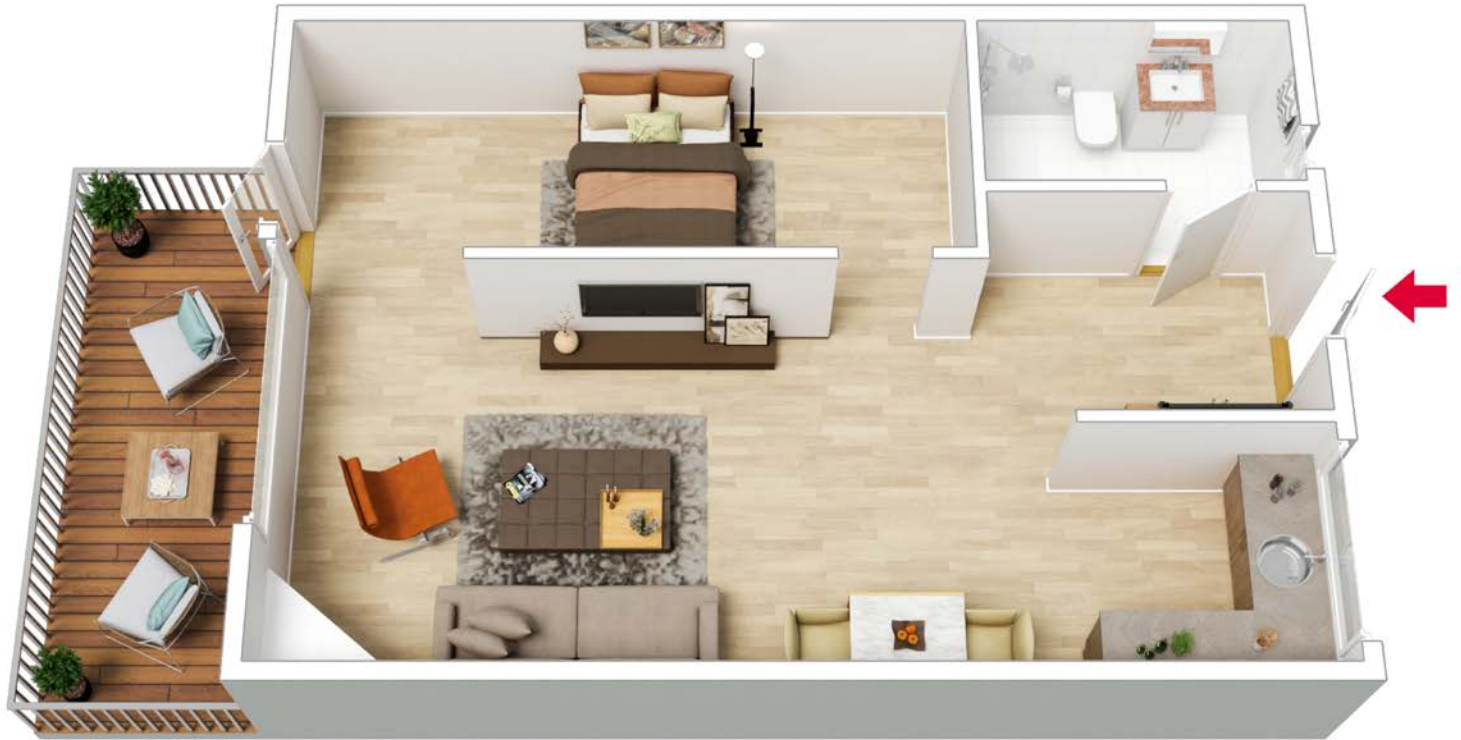
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

21.11.2024







akw

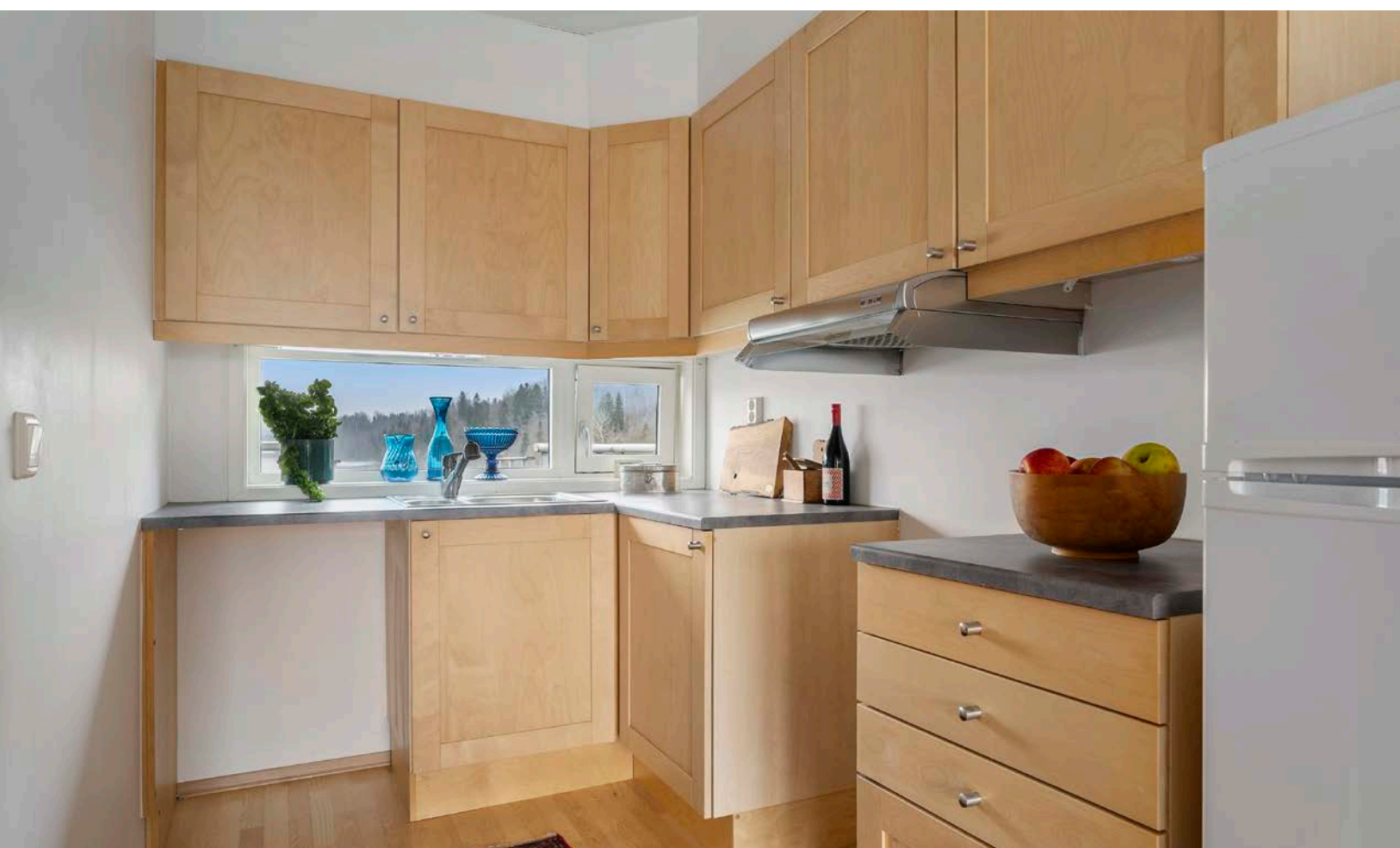






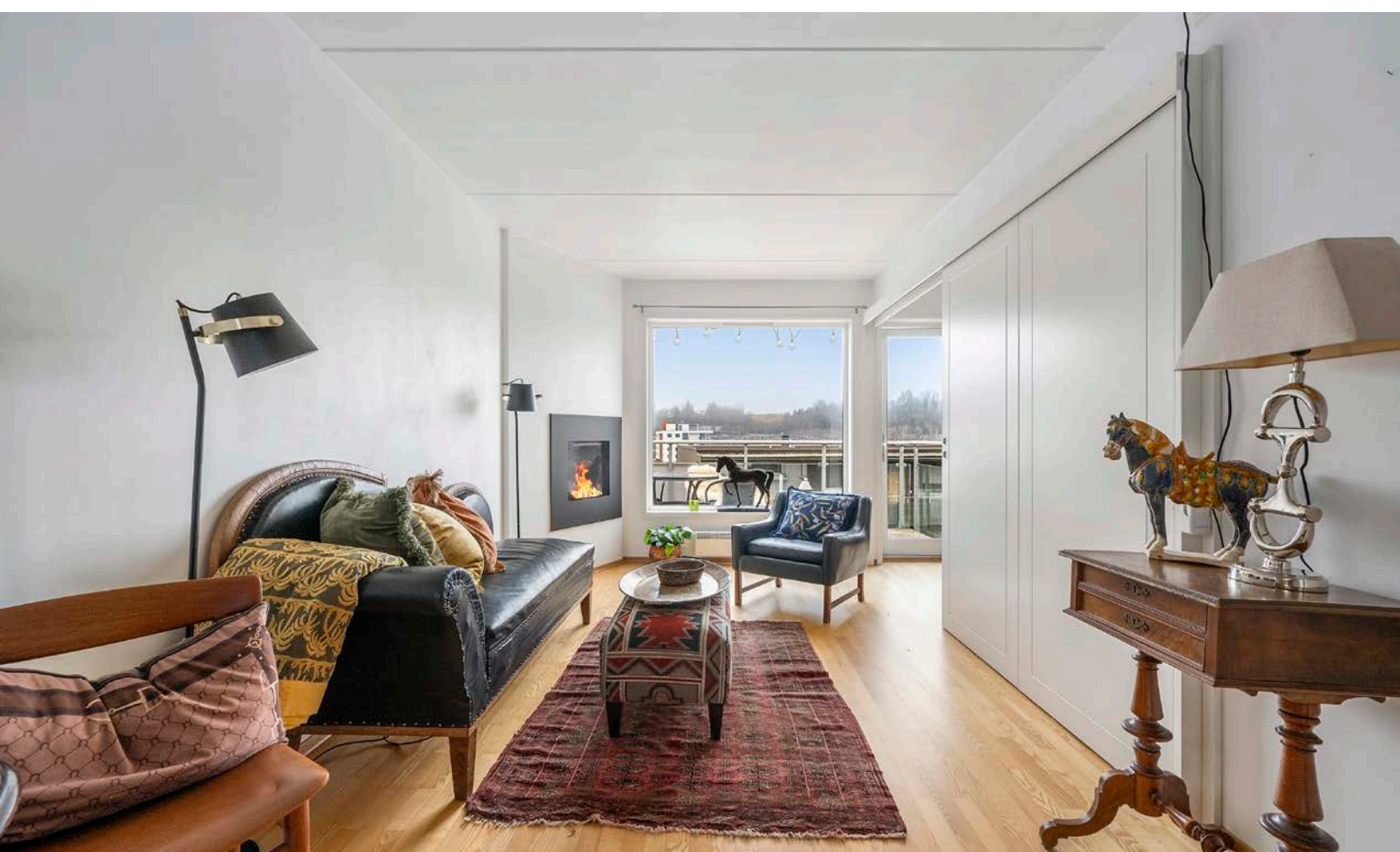




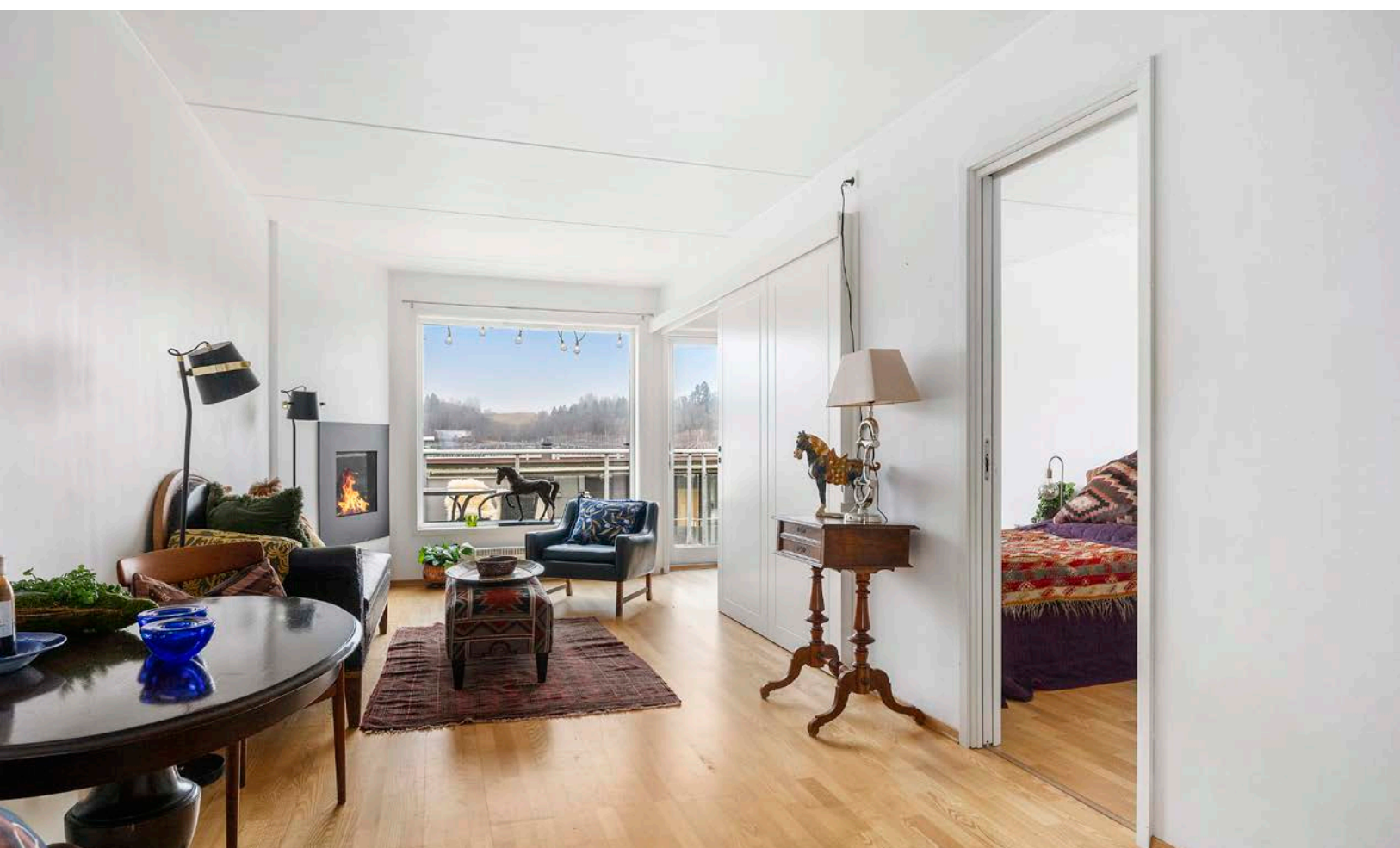




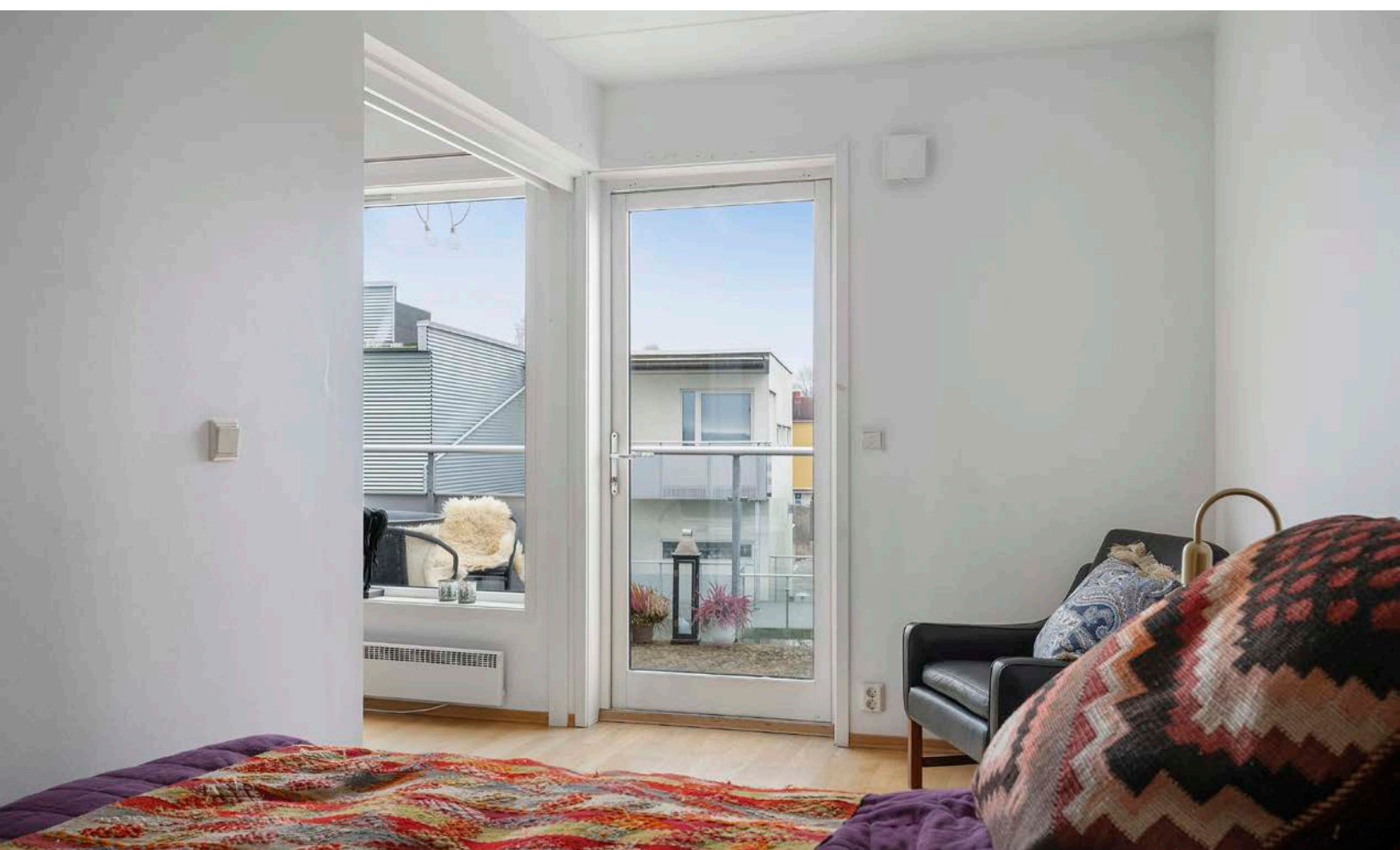








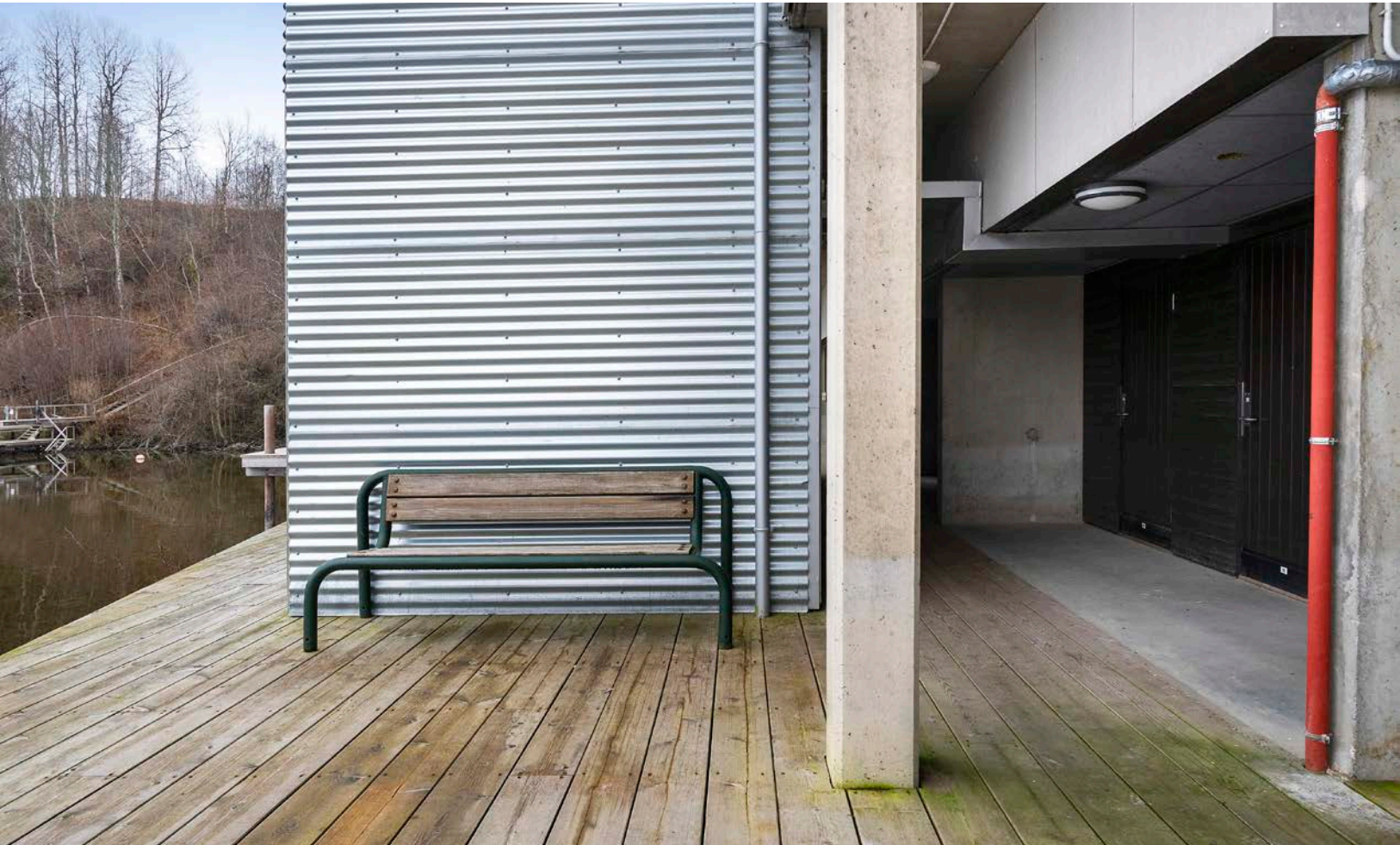
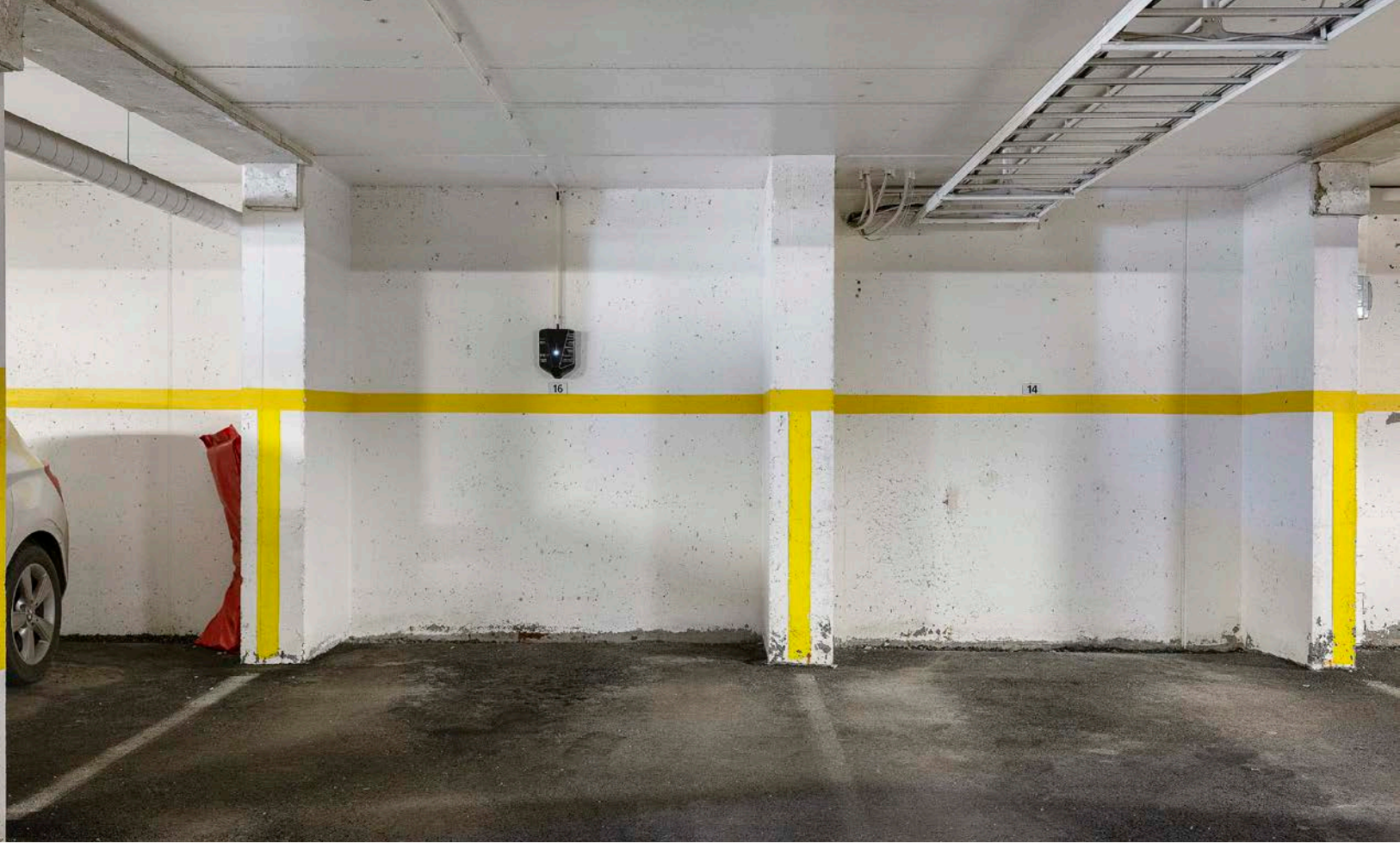






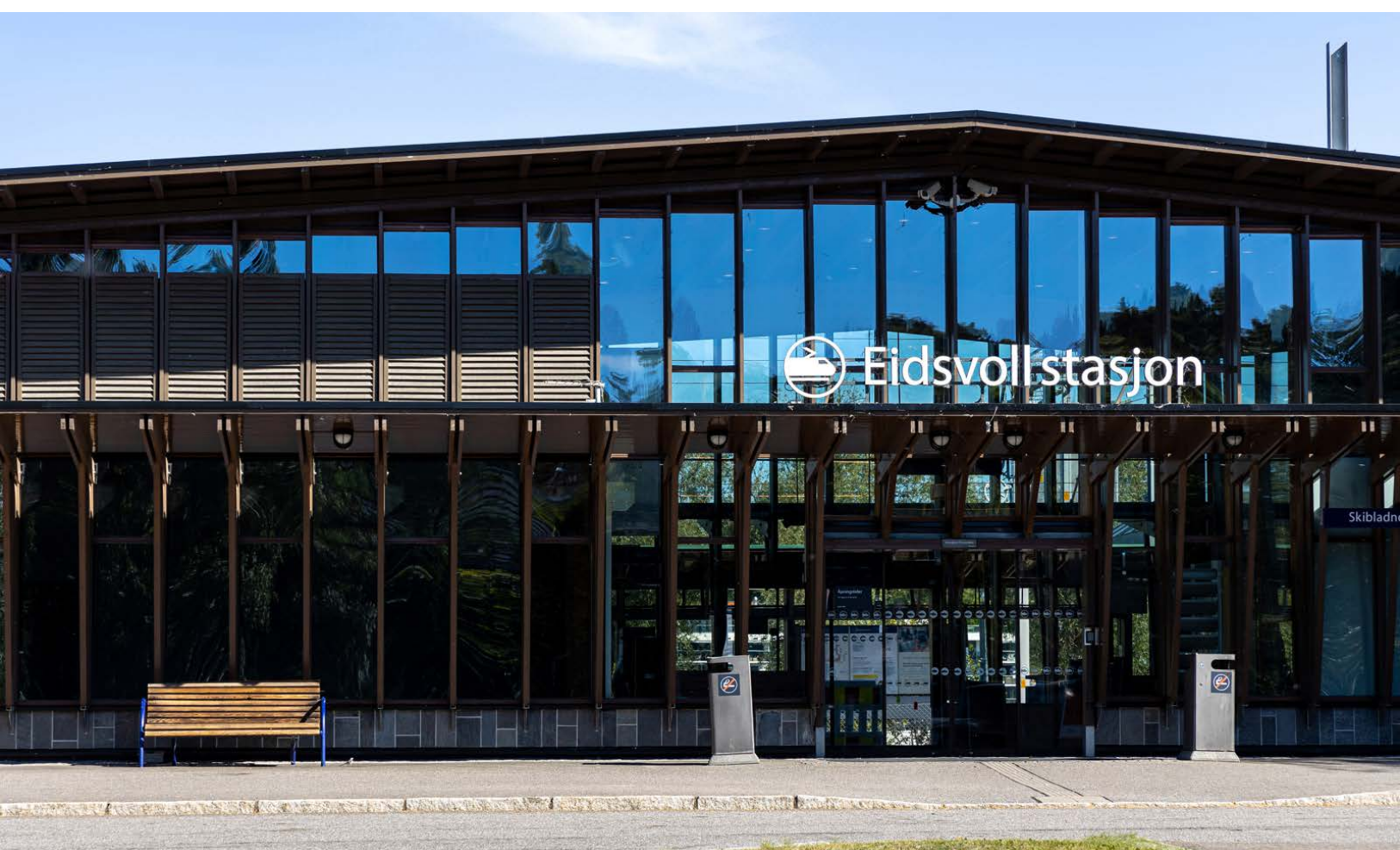






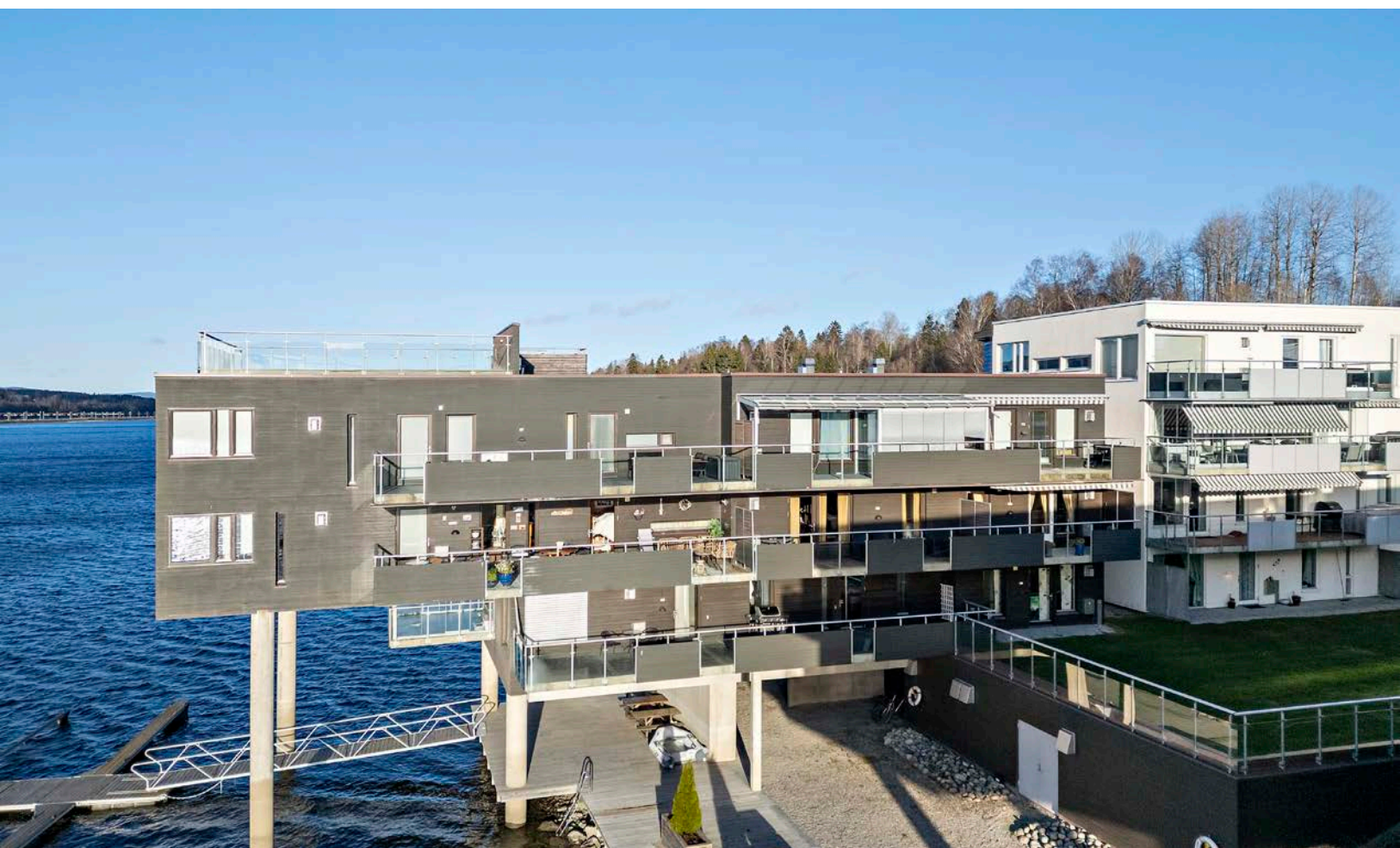














Vedlegg

Leilighet
Torget 13
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 18/11/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:16, Bnr: 139
Hjemmelshaver:	Tone Rustad og Hans Rustad
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2009
Tomt:	Felleseie tomt 9 858,9 m ²
Kommune:	3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tone Rustad og Hans Rustad
Befaringsdato:	13.11.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Skrånet og flat tomt asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller, opparbeidet gressplen med beplantning og tilgang til felles brygge.

OM BYGGEMETODEN:

Stort frittliggende boligbygg i ett sameie oppført i 2009, leiligheten ligger i 4.etasje. Boligbygget har flatt yttertak antatt teknet med takmembran, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, yttervegger i betongelementer, pusset/malt fasadeplater og korrigerende metallplater. Armertbetong i etasjeskiller. Innervegger oppført i betong og gips med varierende overflater. Felles trappenedgang med heis og tilgang til felles parkeringskjeller.

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligbygget er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som fra byggeår med noe aldersslitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Eidsvoll Brygge Boligsameie
Organisasjonsnr: 994710362

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 13.11.2024
- Egenerklæringskjema den 15.11.2024 og 18.11.2024
- Megler (meglerpakken) 13.11.2024
- Samsvarserklæring utførte av Gardermoen Elektro AS den 30.07.2009
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest den 10.11.2011

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

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere har ikke gjort noen vesentlige endringer mens dem har eid leiligheten.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.000.- pr. md.

Inkluderer:

- FK, kabel-tv
- Parkering
- Gasspeis
- Vann og avløp
- Vedlikehold

Listen er ikke uttømmende.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje		6				
4.etasje	44			8	44	
SUM BYGNING	44	6	0	8	44	0
SUM BRA	50					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

44m².

4.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e:

6m².

Underetasje: Bod nr 16.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 44m².

4.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

BRA-e: 6m².

Underetasje: Bod nr 16.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 50m².

Underetasje: Bod nr 16.

4.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

TBA: 8m².

4.etasje: Balkong.

P-rom: 44m².

4.etasje: Entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i gang 2,37m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Underetasje: Bod nr 16.

Sensor på lys fungere ikke, det må påberegnes å skifte lampe i tak/himling.

Parkering på biloppstillingsplass nr 16 i felles parkeringskjeller. Tilgang til elbillader.

Biloppstillingsplasser og boder er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og 3 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

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

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

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av gasspeis på stue, varmekabler på bad og panelovner på stue og soverom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hans Rustad

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

18/11/2024



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2009 inneholder:

- Dusjnisje med skyvbare glass dører og veggopphengt dusj med ett-greps blandebatteri.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte fronter.
- Veggopphengt speil med lys.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Baderomsvifte montert i tak/himling.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandsgrad TG2

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i.h.t da tidens forskrift som er TEK 97, det ble målt til 19mm.

Flisegulv fremstår i grei stand, men har noen merker på fliser i dusjsonen og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandsgrad TG2.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom vegg til nabo og hull boring der kan skade vannrør. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

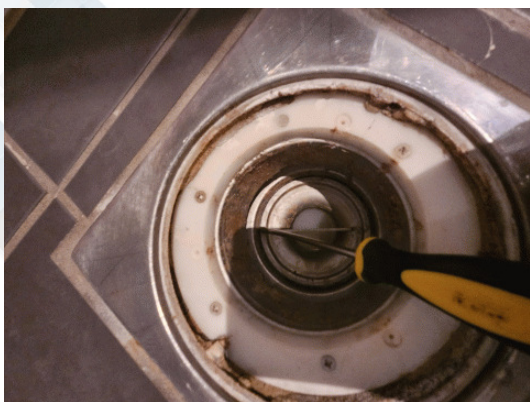
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2009

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips.

Tak/himling: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett, se punkt 3.

Åpen kjøkkenløsning fra 2009 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte proliferte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandeblender.
- Hvitevarer: Oppvaskmaskin.
- Opplegg for komfyr og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg, se punkt 6.3
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk, se punkt 6.2
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Komfyrvakt er ikke montert, dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret TEK 97)

Vegger, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje på vegger og innredning som må forventes utifra alder og bruk. TG2

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

Utskifting/vedlikehold: Blandeblender byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, stue og soverom:

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe små skjolder på vegg og tak/himlinger, noe små setningsprekker på vegg mot balkong. Det er sprukket opp i gipsvegg over gasspeisen og noen hjørner. Det er også merker etter gamle bilder og veggfester. TG2

Parkettgulv fremstår med alder og bruksslitasje, fuktskjolder ved balkongdør, tørrsprekker og riper i overflaten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 - 16 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass antatt produsert i 2009.
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, ingen funksjonsavvik.
 Det er små sprekker mellom vinduskarm og vindusforinger, det noe små skjolder på karmen og foringer. TG2
 Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.
 Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør med malte trerammer og fabrikkklakkert overflate antatt produsert i 2009.
 Innvendig profilert hvitmalt dør til bad og skyvedør inn til soverom antatt fra byggeår.
 - Malte dørgerikter.
 - Lakkerte fotlister.
 - Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, ytterdør ingen synlig brann- og lydmerking.

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

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

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

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

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 8m2 med adkomst via stue oppført i støpt betongdekke og stål/glassrekkverk med rekkverkshøyde på 1m.
 Balkongdekket har stedvis mye alger/grønske og har ett behov for vask i nær fremtid.

Det settes ikke tilstandgrad på balkongen da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før repesjon av betong 15 - 25 år.



©mstr.no

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2009

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC på sokkel.
- Sluk i dusjsone og hjelpesluk utenfor dusjsonen.
- Rørstokkskap plassert på baderomsvegg.
- Hovedstoppekran under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2

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

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

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

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

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

CTC Ferro varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk på 120 L.

Varmtvannsberederen er kun visuelt innsisert. hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

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

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2009

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduer, mekanisk ventilering på bad og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Kjøkkenventilator har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereeder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entré/gang.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

7 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utførte av Gardermoen Elektro AS den 30.07.2009, samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

Hjemmelshaver opplyser at de skal skifte lysstoffrør på kjøkken og bad før salg.

- Brannslange montert under kjøkkenbenk.

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

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandsgrad TG2

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flisegulv fremstår i grei stand, men har noen merker på fliser i dusjsonen og har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandsgrad TG2.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom vegg til nabo og hull boring der kan skade vannrør. TGIU

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, tak/himling og innredning fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje på vegger og innredning som må forventes utifra alder og bruk. TG2

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand med noe små skjolder på vegg og tak/himlinger, noe små setningsprekker på vegg mot balkong. Det er sprukket opp i gipsvegg over gasspeisen og noen hjørner. Det er også merker etter gamle bilder og veggfester. TG2

Parkettgulv fremstår med alder og bruksslitasje, fuktskjolder ved balkongdør, tørrsprekker og riper i overflaten. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er små sprekker mellom vinduskarm og vindusforinger, det noe små skjolder på karmen og foringer. TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Kjøkkenventilator har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206240057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Rustad	Hans Rustad
Gateadresse	
Torget 13	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1206240057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TR, HR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1206240057

Nabolagsprofil

Torget 13 - Nabolaget Vilberg/Gruemyra - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Sundet	4 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
Eidsvoll stasjon	19 min
Linje RE10, RE11, R12, R13	
1.4 km	
Oslo Gardermoen	26 min

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.)	5 min
371 elever, 21 klasser	
0.4 km	
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
383 elever, 17 klasser	
0.9 km	
Eidsvoll videregående skole	15 min
700 elever	
1.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Eidsvoll VGS Garasjeanlegg Jon Sør...	15 min
Eidsvoll VGS - Akershus fylkeskomm...	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

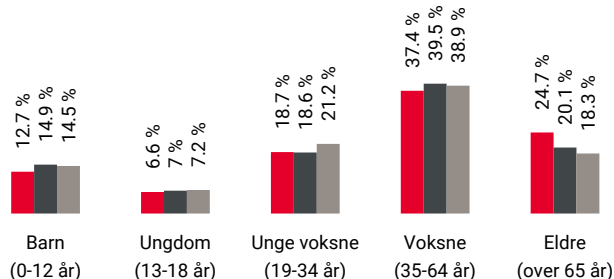
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vilberg/Gruemyra	2 250	1 112
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vilberg barnehage (1-5 år)	14 min
74 barn	
1.1 km	
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ...)	22 min
37 barn	
1.6 km	
Knausen Fus barnehage (0-5 år)	23 min
81 barn	
1.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Eidsvoll	7 min
Post i butikk, PostNord	
0.5 km	
Kiwi Eidsvoll	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100

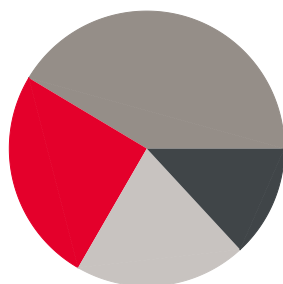
Sport

⚽ Vilberg skole 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.4 km

⚽ Vilberg Ungdomsskole 12 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 0.9 km

🚴 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter 0.2 km

Boligmasse



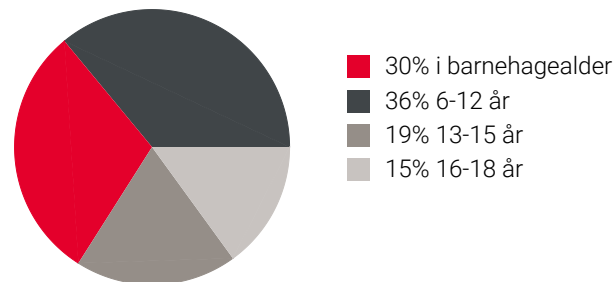
■ 25% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 41% blokk
■ 20% annet

Varer/Tjenester

📦 Eidsvoll handelspark 6 min 🚗

📦 Vitusapotek Eidsvoll 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

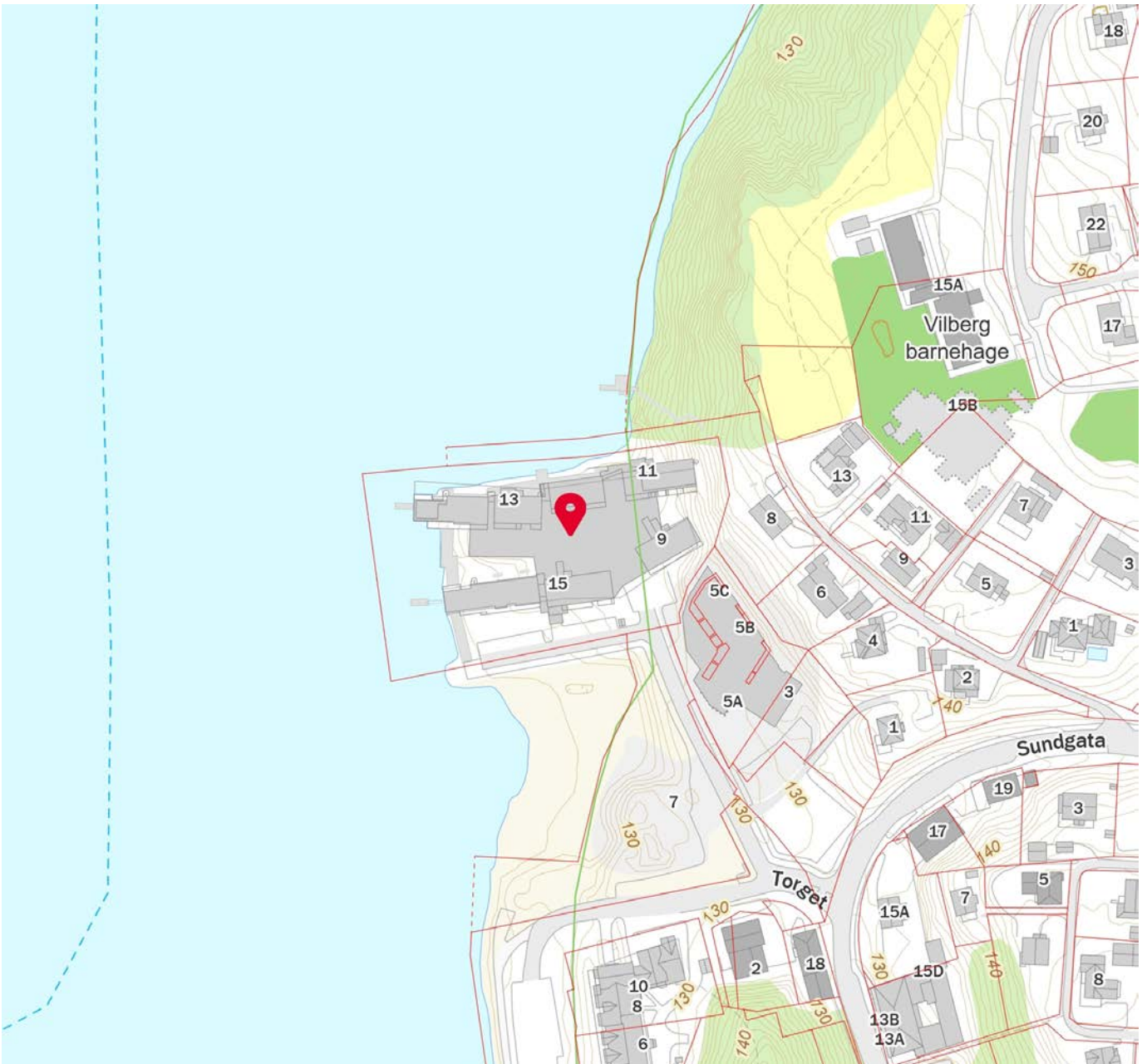
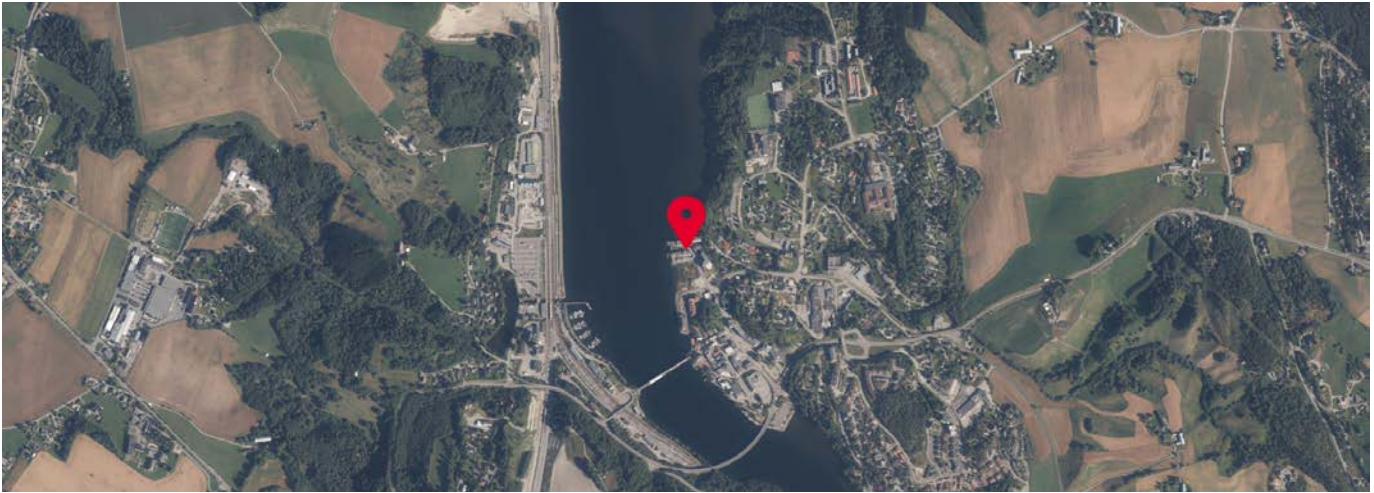



0% 50%

■ Vilberg/Gruemyra
■ Eidsvoll
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vår referanse:
1206240057

Vår saksbehandler:
Kristina Birkeland

Telefon:
63 96 00 00

Vår dato:
05.09.2024

Megleropplysninger på Torget 13 - gnr. 16, bnr. 139, snr. 16 (Ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Hans Rustad	Strandsvegen 346, 2080 Eidsvoll	13.12.1950
Tone Rustad	Strandsvegen 346, 2080 Eidsvoll	21.08.1965

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Ole J. Gavmann	922 08736	olejkg@pm.me		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	16	139	16	Eidsvoll	
Sameiets org.nr:	944710362		Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:	-		Festekontrakten utløper:	-	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.				
	Gjensidige 86166033				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	eier vet	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	-				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

anleggset er der, kostnad må de
selve for dek.

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Søknad til styret</i>			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?		<i>følge vedtekter hysordensregler.</i>	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? <i>styreleder</i>			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr <i>2442.-</i>				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr <i>2778 050.-</i>	Kr <i>14082.-</i>		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>3000.-</i>	Er det restanse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr <i>9000.-</i>	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: <i>FK, Kabel tv - Parkering gasspøis, vann og avløp. 3% avsetning</i>				
Avregnes fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	<i>338.-</i>	Seksjonens renteutgifter kr:		<i>0.-</i>	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr <i>4000.-</i>	Kontonummer for betaling: <i>1503 89 80669</i>		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr <i>1250.-</i>	Kontonummer for betaling: <i>1503 89 80669</i>		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Mangler data

Lørenskog

Sted, dato

N. Wa

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post kristina.birkeland@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET EIDSVOLL BRYGGE

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

§ 1 BEBOERNES PLIKTER

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2 INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

§ 3 DYREHOLD

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere å vise hensyn til allergikere og unngå innflytting med hund.

Husdyrhold er kun tillatt etter søknad til styret om dette, med unntak av de som har hund før innflytting ved oppstart av prosjektet. Katt er ikke tillatt. Dyr som hjelp ved handikap eller tjeneste er unntatt dette.

Skriftlig søknad med opplysninger om dyret og begrunnelse for dyreholdet, må leveres styret i det enkelte tilfellet for vurdering.

Ved dyrehold må kontrakt undertegnes hos styret. Dette går på lufteområder, støy, ødeleggelse og øvrig sjenanse for beboerne.

Det kan ikke leies ut leilighet til beboer med hund.

§ 4 NATTERO M.M.

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i bygningene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.23:00 og kl.08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som kjøring av støyende vaskemaskin, oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere. Skal slikt forekomme må tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§ 5 MERKING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE

Den enkelte sameier, eller den sameieren som lar andre disponere leiligheten, plikter å følge styrets retningslinjer når det gjelder merking av ringeklokke og postkasse.

Postkasser skal merkes likt med postens merkelapper. Disse mottas gratis ved bestilling på postens nettsider.

§ 6 PARKERING M.V.

Det er forbudt å oppbevare gjenstander, som for eksempel bilhjul, sykler, akebrett eller lignende på den enkeltes parkeringsplass i garasje, dersom dette sjenerer eller går utover sameiet ved å hindre rømningsveier eller lignende.

Bil- og motorsykkeltkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i garasje. Gjesteparkeringsplasser skal benyttes av gjester til beboerne. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel. Med feilparkerte kjøretøy defineres også uregistrerte og/eller ikke kjørbare kjøretøy, selv om de er parkert på godkjent oppstillingsplass utendørs. Strengt nødvendig kjøring på eiendommen i forbindelse med flytting mv. tillates på asfaltert vei.

§ 7 BODER I KJELLER

Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Dørene inn til bodområdet i kjelleren skal holdes låst.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§ 8 FELLESAREALER

Gressplen utenfor seksjonene, trappeoppgang, svalganger, korridorer, felles garasje/kjellerrom og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn- og utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv. Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering, kan fjernes for seksjonseiers regning.

Forurensning av fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på balkonger, grøntområder, eller på andre av sameiets uteområder.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabolantennor, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Dersom det gis samtykke til montering av utstyr som varmelamper, parabolantennor, utvendige markiser og persiener osv. skal dette foretas av kvalifisert personell. Dette gjelder alt som har innvirkning på bebyggelsens utseende.

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk. Blomsterkasser på balkonger, montert på innsiden av gelender/rekkverk, tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige husordensregler eller retningslinjer.

I gangpartier og svalganger er det ikke tillatt å sette opp gjenstander (Lykter, blomster og lignende). Det skal være klar rømningsvei, samt åpen gangvei for alle beboere.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Alle dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

Det blir tillatt med ensfargede hvite ikke blinkende julelys-slynger på veranda/rekkverk i forbindelse med julen.

§ 9 DUGNAD

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

Hvis en leilighet ikke møter opp på dugnad kan styret kreve økonomisk kompensasjon for ikke utført arbeid.

§ 10 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

§ 11 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Vedtatt i sameiermøtet 30.03.10. § 3 endret i sameiermøte 17.04.12. §8 endret i sameiermøte 08.04.14.

VEDTEKTER FOR EIDSVOLL BRYGGE BOLIGSAMEIE

§ 1. Navn

Boligsameiets navn er Eidsvoll Brygge Boligsameie

§ 2. Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 77 boligseksjoner med 77 biloppstillingsplasser som er tilleggsdeler til seksjoner i garasjekjeller og 1 biloppstillingsplass ute som er tilleggsdel til seksjon 72 på gnr. 16, bnr. 139 i Eidsvoll kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

Bruksenheten for bolig består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller.
- biloppstillingsplass ute for seksjon 72
- takterrasse og trapp for adkomst til takterrasse for seksjon 6
- sportsbod i underetasje

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, tinglyst 13 juli 2009.

I tillegg har sameierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus på gnr 16, bnr 139.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

§ 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som svarer til 1 G, jfr eierseksjonsloven § 25.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler, jfr eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31 med endringer, sist ved lov av 21. desember 2007 nr 127, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Seksjonseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (seksjonseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen, elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater, tremmer, heller og renhold av sluk på terrasser/balkonger. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Vedlikeholdsplikten gjelder også tilleggsdeler som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt seksjonsbegjæringen.

Seksjon 6 har alt vedlikeholdsansvar inn til bærende konstruksjon for takterrasse som er tilleggsdel til seksjonen, herunder alt vedlikeholdsansvar, også ansvar for utskifting, av adkomsttrapp til takterrassen. Eventuelle lekkasjer fra terrassen må utbedres omgående.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne av boligseksjoner etter sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader til Kabel – TV og felleskostnader knyttet til gassleveransens gassdistribusjonsnett fordeles likt pr boligseksjon. Selve gassforbruket faktureres til den enkelte seksjon direkte etter måler. Fellesutgifter til biloppstillingsplasser betales med likt beløp pr plass. Seksjon 72 betaler ikke fellesutgifter for utvendig biloppstillingsplass

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a konto beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret den 1. hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, brygger, anlegg og bygninger og honorarer. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

§ 7. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 8. Sameiermøter

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen representerer minst en tiendel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap og budsjett
3. Godtgjørelse til styret og revisor
4. Valg
5. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av sameierne som utpekes av sameiermøtet og som er til stede på møtet.

§ 10. Innkalling til sameiermøte

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

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen

Styret ønsker å benytte elektroniske medier som mail og tekstmeldinger.

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 5 medlemmer og 2 varamedlem som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved konstituerende sameiermøte velges 2 av medlemmene for bare 1 år.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og ordensregler. Styret har herunder i samsvar med Eierseksjonsloven § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Utleie eller fremleie av parkeringsplass til personer som ikke eier seksjon i sameiet eller bor i sameiet, er ikke tillatt.

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller sameiermøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten og tilleggsdeler hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 15 Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameierforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes

§ 16. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 17. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 18 Tinglyst erklæring 546684 dat 03 07 2008

Følgende erklæring er tinglyst på eiendommen gnr 16, bnr 139 og gnr 16, bnr 82 i Eidsvoll kommune:

"Allmennheten gis adgang til friområdene langs Vorma og nord for bebyggelsen i samsvar med det som er vist i reguleringsplanen. Likeledes skal fremtidig planlagt veiforbindelse til friområdene nord for bebyggelsen, være åpen for allmenn ferdsel etter at utbyggingen er gjennomført.

Gnr/bnr 16/139 og fremtidig parsell sør for denne skal ha gjensidig rett til regulert adkomstveg fra veg V1 og vestover som vist på kart.

Denne erklæringen kan ikke omgjøres uten godkjenning av ordføreren i Eidsvoll kommune."

§ 19. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 med endringer, sist ved lov av 21. desember 2007 nr 127 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte 27.10.09. Siste punkt i §10 ble vedtatt lagt til i ordinært sameiermøte 30. mars 2011. Endring § 8 vedtatt i ordinært sameiermøte 08. april 2014. Endring §13 vedtatt i ordinært sameiermøte 28.04.2015.



Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref:
Vår ref.: 2008/1181/ESA
Dato: 10.11.2011
Saksbehandler: Endre Sandland

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1.

Ansvarlig søker:		Tiltakshaver:		
Blå arkitektur landskap ab Bokx 7036, S12107 Stockholm Globen Att. Nils Mjaaland		Eidsvoll Rubis Utvikling AS c/o Profier AS Postboks 485 1373 Asker		
Eiendom/ Byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Eidsvoll Brygge, Rubis	16	82		
Søknadsdato:	Tiltakets art:		Byggets art:	
30.10.09	Nybygg		Leilighetsbygg med 77 leiligheter med tilhørende garasjeanlegg.	

Behandling/ Vedtak:	Dato:	Saksnr:
Hovedutvalg for Teknisk	01.07.08/29.07.08	2008/1181

<p>Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl. § 93).</p>
Merknader:
<p>Eidsvoll, 10.11.11</p> <p style="text-align: right;">E.Sandland avd. ing.</p>

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:

Dir.telefon.: 66107153
Telefaks:

Bankkonto:
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371
BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK



LUMON NORGE AS
Professor Birkelands vei 27B
1081 OSLO

Gbnr. 16/139 - Torget 9-15 - Tillatelse til oppsetting av glasstak på eksisterende balkonger i de øverste etasjene tilknyttet boligkomplekset "Eidsvoll brygge"

Tiltakshaver: EIDSVOLL BRYGGE BOLIGSAMEIE
Ansvarlig søker: LUMON NORGE AS
Mottatt søknad: 07.11.16
Komplett søknad: 07.11.16
Gjeldende plan: Reguleringsplan for «Rubis», vedtatt 16.06.08.

Din søknad etter Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 20-3 godkjennes i henhold til Pbl. § 20-1 bokstav a jfr. c om oppsetting av glasstak på eksisterende balkonger i de øverste etasjene tilknyttet boligkomplekset "Eidsvoll brygge"

Saksopplysninger:

Du har søkt om oppsetting av glasstak på eksisterende balkonger i de øverste etasjene tilknyttet boligkomplekset "Eidsvoll brygge".

Det er innsendt erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan.

Kommunens vurdering og konklusjon:

I søknaden står det følgende:

«Glasstak vil stå innenfor rekkverk på eksisterende balkonger i øverst etasjene på alle byggene ved Eidsvoll Brygge. Glasstakene består av aluminiums ramme behandlet med like farge (RAL 9006) som brukt på eksisterende rekkverk.

Eksisterende bygninger har en variert farge behandling fra bygg til bygg. Hvert bygg har sin egen lyst eller mørkt farge. Glasstak konstruksjon vil utføres med samme farge som brukt på eksisterende balkonger og vil gli inn med den eksisterende farge på de respektive bygninger.»

Kommunen har ikke spesielle kommentarer til den vurderingen som er nevnt ovenfor, og konkluderer derfor med at omsøkte tiltak i nødvendig grad ivaretar krav i plan- og bygningsloven hva gjelder tilpasning til eksisterende bygg og omgivelser.

Ut i fra hva vi kan se av mottatte gjennomføringsplan datert 04.11.16, er tiltaket i nødvendig grad belagt med ansvar, se pbl. § 21-4 andre ledd. Foreslåtte tiltaksklasser godkjennes. Se vedlagte gjennomføringsplan.

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

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

Bankkonto:
8601.41.88209
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

Søknad om tillatelse for oppsetting av glasstak på eksisterende balkonger i de øverste etasjene tilknyttet boligkomplekset "Eidsvoll brygge", innvilges. Vedlagte tegninger er lagt til grunn for kommunens behandling.

Forøvrig bemerkes:

- Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura pålydende kr. 5145 ettersendes.

Produkter i byggverk og vesentlig mangler eller feil

Produkter som benyttes i byggverk skal tilfredsstillere kravene i Teknisk forskrift TEK 10 kapittel 3. Produkter skal inneha nødvendig produktgodkjenning og produktsertifikatene må samsvare med de produktene som faktisk benyttes. Dersom kommunen oppdager vesentlig feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, kan kommunen vurdere ikke å innvilge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, eller oppheve tidligere tillatelser.

Tilsyn

Kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2, 2. ledd. Mangler eller feil oppdaget ved tilsyn kan føre til at kommunen vurderer å gi avslag på søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført, skal ansvarlig søker søke om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i søknaden skal være i samsvar med pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften SAK10 § 8-1.

Ansvarlig søker skal senest ved søknad om ferdigattest påse at dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er framlagt av de ansvarlige foretak. Søker skal overlevere dokumentasjon til byggverkets eier med kvittering. Dette skal bekreftes ved søknad om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år fra vedtaksdato, ellers faller tillatelsen bort. Byggearbeidet må ikke innstilles for lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Klageadgang

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

Med hilsen

Na Stephansen
Bygningssjef

Endre Sandland
avd.ing.byggesak

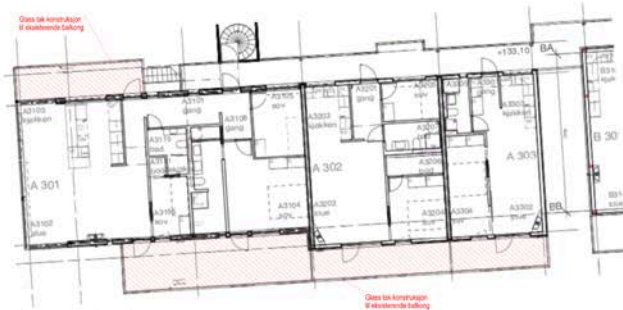
Vedlegg som følger saken:

- 1 Plan-/fasadetegninger
- 2 Gjennomføringsplan

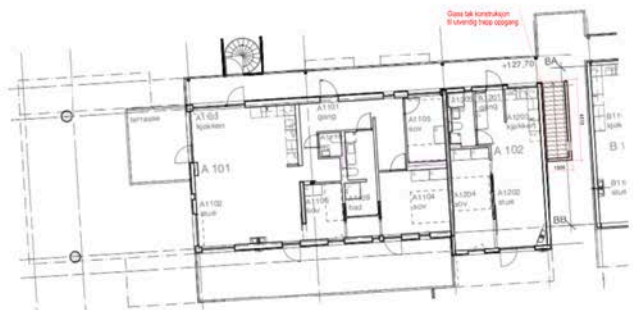
Dokumentet er elektronisk godkjent.

NB:
Farge er kun for illustrasjon.
Inngang og utgang er ut fra elementer.
Spisestue eksisterende bygge.
Påmerking: Ifølge planene er bestilt på område av
eksisterende netverk og underlag av 0481 i tillegg
hvitt og hvitt, fra skolen.

E2



Plan - 3 etasje



Plan - 1 etasje

Gjennomførte eksisterende balkonger

LUNON	Byggherrens navn	Eidsvoll Byggeselskap	Dato	10.10.2014
Byggherrens adresse	Byggherrens adresse	Torget 9-15, Eidsvoll	Blom	22
Byggherrens telefon	Byggherrens telefon	Eidsvoll	Prosjekt	2012/2
Byggherrens e-post	Byggherrens e-post	Blom 18 - 06 - 127	Blom 18 - 06 - 127	Blom 18 - 06 - 127
Byggherrens referanse	Byggherrens referanse	Planer Side 1	Blom 18 - 06 - 127	Blom 18 - 06 - 127

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.11.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	44/4890		

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	16/139, 16/139/0/1, 16/139/0/2, 16/139/0/3, 16/139/0/4, 16/139/0/5, 16/139/0/6, 16/139/0/7, 16/139/0/8, 16/139/0/9, 16/139/0/10, 16/139/0/11, 16/139/0/12, 16/139/0/13, 16/139/0/14, 16/139/0/15, 16/139/0/16, 16/139/0/17, 16/139/0/18, 16/139/0/19, 16/139/0/20, 16/139/0/21, 16/139/0/22, 16/139/0/23, 16/139/0/24, 16/139/0/25, 16/139/0/26, 16/139/0/27, 16/139/0/29, 16/139/0/30, 16/139/0/31, 16/139/0/32, 16/139/0/33, 16/139/0/34, 16/139/0/35, 16/139/0/36, 16/139/0/37, 16/139/0/38, 16/139/0/39, 16/139/0/40, 16/139/0/41, 16/139/0/42, 16/139/0/43, 16/139/0/44, 16/139/0/45, 16/139/0/46, 16/139/0/47, 16/139/0/48, 16/139/0/49, 16/139/0/50, 16/139/0/51, 16/139/0/52, 16/139/0/53, 16/139/0/54, 16/139/0/55, 16/139/0/56, 16/139/0/57, 16/139/0/58, 16/139/0/59, 16/139/0/60, 16/139/0/61, 16/139/0/62, 16/139/0/63, 16/139/0/64, 16/139/0/65, 16/139/0/66, 16/139/0/67, 16/139/0/68, 16/139/0/69, 16/139/0/70, 16/139/0/71, 16/139/0/72, 16/139/0/73, 16/139/0/74, 16/139/0/75, 16/139/0/76, 16/139/0/77
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3035-16/139/0/28, 16/139, 16/139/0/1, 16/139/0/2, 16/139/0/3, 16/139/0/4, 16/139/0/5, 16/139/0/6, 16/139/0/7, 16/139/0/8, 16/139/0/9, 16/139/0/10, 16/139/0/11, 16/139/0/12, 16/139/0/13, 16/139/0/14, 16/139/0/15, 16/139/0/16, 16/139/0/17, 16/139/0/18, 16/139/0/19, 16/139/0/20, 16/139/0/21, 16/139/0/22, 16/139/0/23, 16/139/0/24, 16/139/0/25, 16/139/0/26, 16/139/0/27, 16/139/0/29, 16/139/0/30, 16/139/0/31, 16/139/0/32, 16/139/0/33, 16/139/0/34, 16/139/0/35, 16/139/0/36, 16/139/0/37, 16/139/0/38, 16/139/0/39, 16/139/0/40, 16/139/0/41, 16/139/0/42, 16/139/0/43, 16/139/0/44, 16/139/0/45, 16/139/0/46, 16/139/0/47, 16/139/0/48, 16/139/0/49, 16/139/0/50, 16/139/0/51, 16/139/0/52, 16/139/0/53, 16/139/0/54, 16/139/0/55, 16/139/0/56, 16/139/0/57, 16/139/0/58, 16/139/0/59, 16/139/0/60, 16/139/0/61, 16/139/0/62, 16/139/0/63, 16/139/0/64, 16/139/0/65, 16/139/0/66, 16/139/0/67, 16/139/0/68, 16/139/0/69, 16/139/0/70, 16/139/0/71, 16/139/0/72, 16/139/0/73, 16/139/0/74, 16/139/0/75, 16/139/0/76, 16/139/0/77
Seksjonering Seksjonering	13.07.2009 03.11.2009	09/2351		3035-16/139/0/28, 16/139, 16/139/0/1, 16/139/0/2, 16/139/0/3, 16/139/0/4, 16/139/0/5, 16/139/0/6, 16/139/0/7, 16/139/0/8, 16/139/0/9, 16/139/0/10, 16/139/0/11, 16/139/0/12, 16/139/0/13, 16/139/0/14, 16/139/0/15, 16/139/0/16, 16/139/0/17, 16/139/0/18, 16/139/0/19, 16/139/0/20, 16/139/0/21, 16/139/0/22, 16/139/0/23, 16/139/0/24, 16/139/0/25, 16/139/0/26, 16/139/0/27, 16/139/0/29, 16/139/0/30, 16/139/0/31, 16/139/0/32, 16/139/0/33, 16/139/0/34, 16/139/0/35, 16/139/0/36, 16/139/0/37, 16/139/0/38,

16/139/0/39, 16/139/0/40, 16/139/0/41, 16/139/0/42, 16/139/0/43, 16/139/0/44, 16/139/0/45, 16/139/0/46, 16/139/0/47, 16/139/0/48, 16/139/0/49, 16/139/0/50, 16/139/0/51, 16/139/0/52, 16/139/0/53, 16/139/0/54, 16/139/0/55, 16/139/0/56, 16/139/0/57, 16/139/0/58, 16/139/0/59, 16/139/0/60, 16/139/0/61, 16/139/0/62, 16/139/0/63, 16/139/0/64, 16/139/0/65, 16/139/0/66, 16/139/0/67, 16/139/0/68, 16/139/0/69, 16/139/0/70, 16/139/0/71, 16/139/0/72, 16/139/0/73, 16/139/0/74, 16/139/0/75, 16/139/0/76, 16/139/0/77
--

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RUSTAD HANS F131250*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	STRAND SØNDRE, STRANDSVEGEN 346 2080 2080 EIDSVOLL	Bosatt (B)
RUSTAD TONE F210865*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	STRAND SØNDRE, STRANDSVEGEN 346 2080 2080 EIDSVOLL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torget 13	H0401	16/139/0/16	44	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Torget 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2080 EIDSVOLL	Kirkesogn	02070301 Eidsvoll
Grunnkrets	404 Sundet	Tettsted	673 Eidsvoll
Valgkrets	4 Vilberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300089031		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	10.11.2011

1: Bygning 300089031: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 10.11.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4890
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4890
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	3560
Energikilder	Elektrisitet, Gass	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	76

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.07.2008	28.10.2009

Igangsettingstillatelse	29.07.2008	28.10.2009
Midlertidig brukstillatelse	09.11.2009	19.04.2012
Ferdigattest	10.11.2011	19.04.2012
Endre bygningsdata	01.12.2022	01.12.2022
Endre bygningsdata	01.12.2022	01.12.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torget 13	H0401	16/139/0/16	44	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	1	122	0	122	0	0	0
H05	4	237	0	237	0	0	0
H04	9	612	0	612	0	0	0
H03	22	1496	0	1496	0	0	0
H02	22	1364	0	1364	0	0	0
H01	18	1059	0	1059	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 16/139

Bruksnavn	RUBIS 1	Beregnet areal	9858.9
Etablert dato	02.07.2008	Historisk oppgitt areal	8500
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6690497.98	624575.12	0	Ja	9858.9	



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 05.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	139	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Torget 13, 2080 EIDSVOLL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	3 885,36 kr
Sum	3 885,36 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - bolig	1123200 prom	2,80 kr	1/1	0 %	3 145,00 kr	2 358,00 kr
				Sum	3 145,00 kr	2 358,00 kr

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

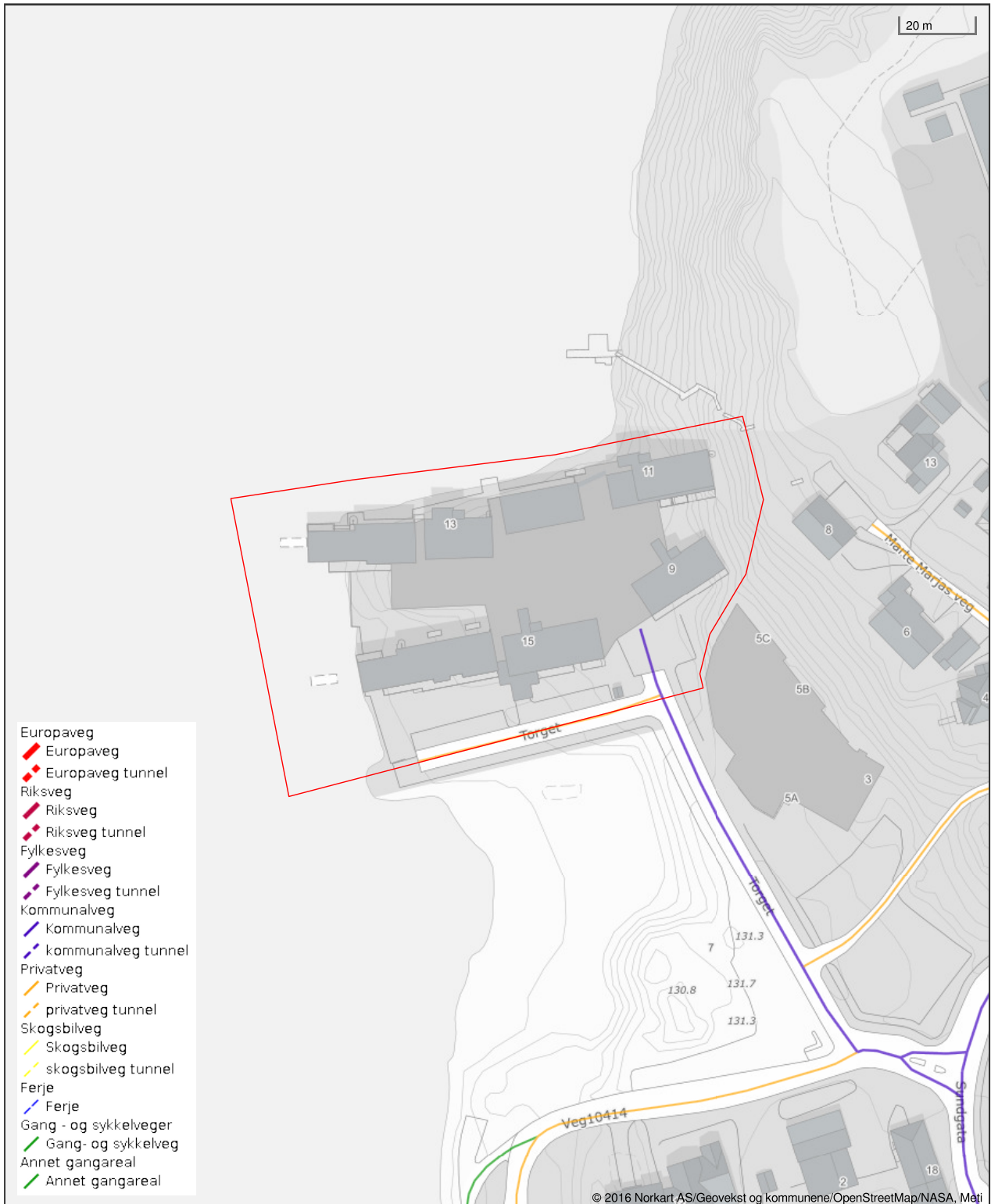
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 16/139//



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



Eidsvoll kommune

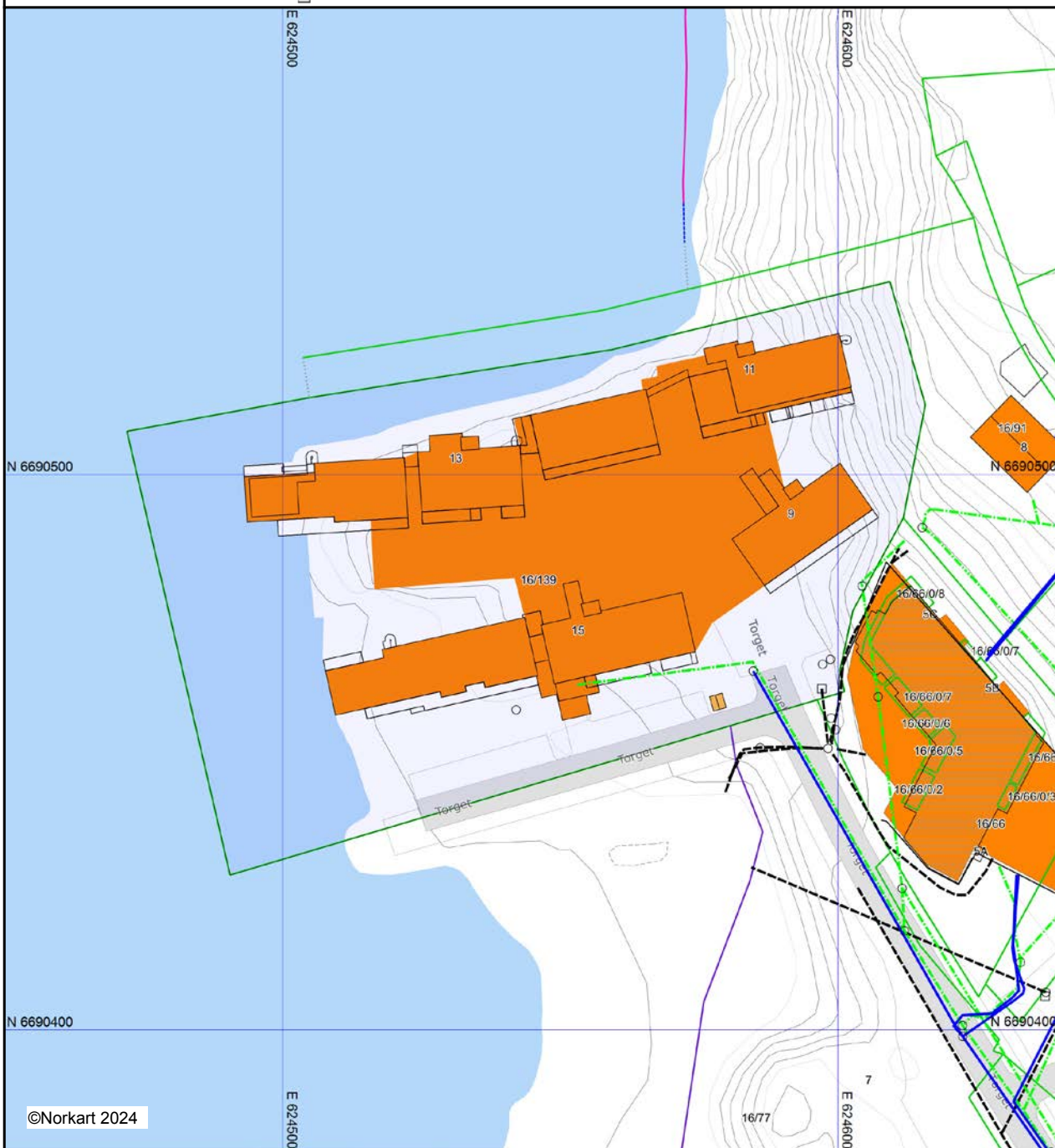
Grunnkart

Eiendom: 16/139/0/16
Adresse: Torget 13
Dato: 05.09.2024
Målestokk: 1:1000



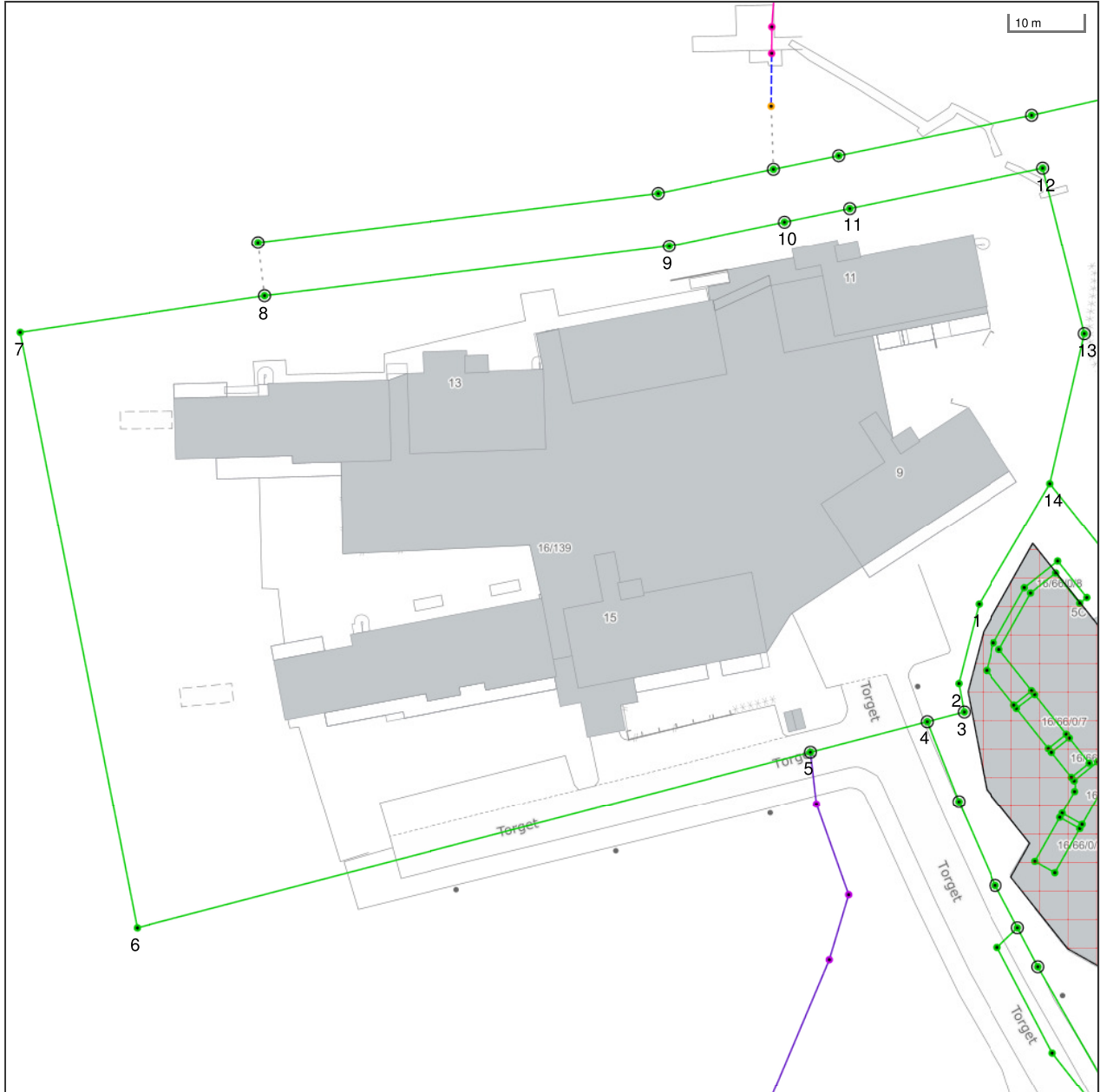
UTM-32

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



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

Eiendomskart for eiendom 3240 - 16/139//16



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

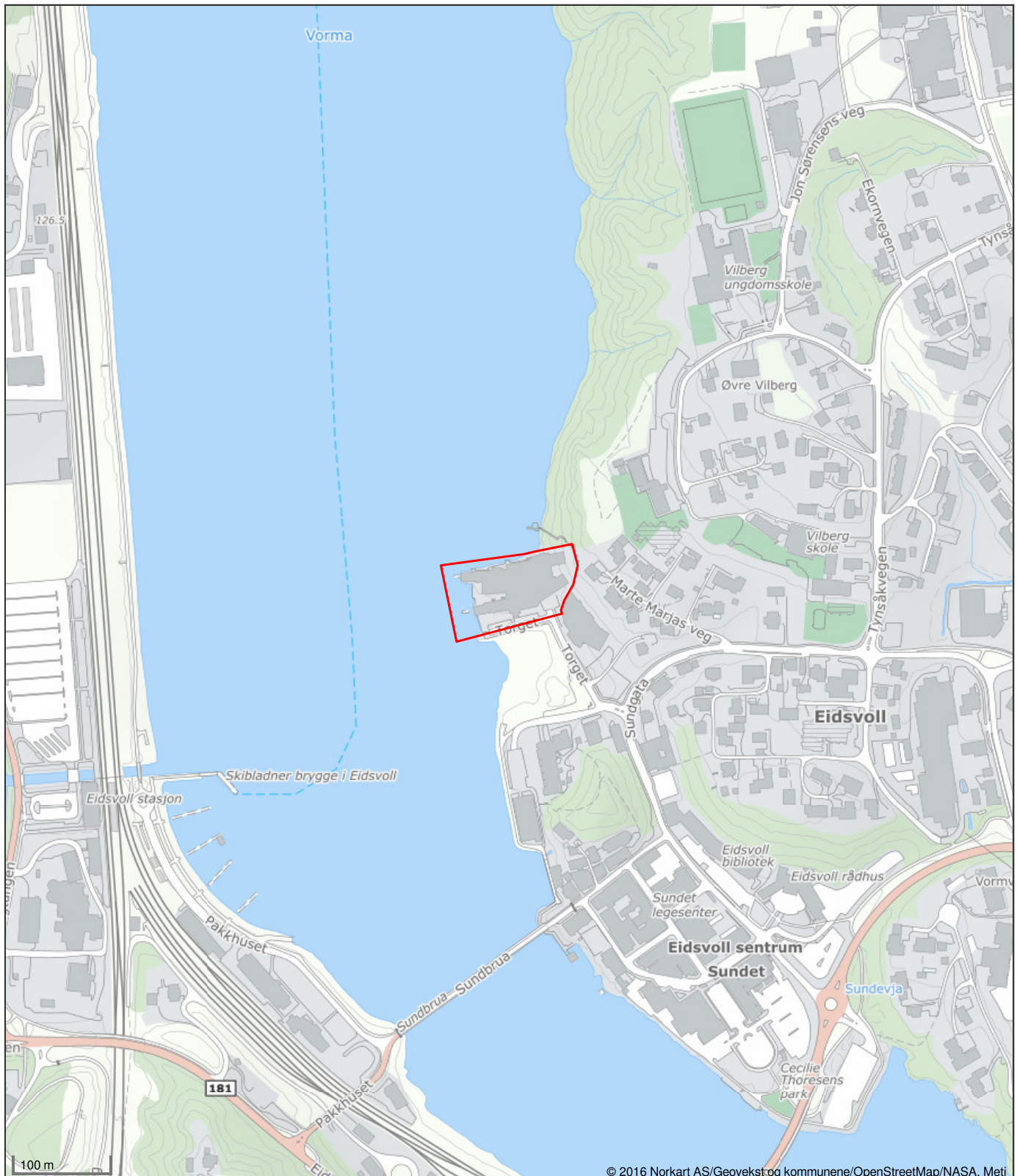
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		9 858,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6690497,98	Øst	624575,12
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6690475,52	624602,77	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,96			
2	6690464,73	624600,4	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,05			
3	6690460,92	624601,25	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,90			
4	6690459,44	624596,3	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,17			
5	6690454,79	624580,68	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,30			
6	6690427,91	624490,51	9 cm	Vann (VA)	Umerket (56)	94,09			
7	6690507,79	624471,95	9 cm	Vann (VA)	Umerket (56)	82,01			
8	6690513,86	624504,8	9 cm	Vann (VA)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,41			
9	6690522,46	624559,19	9 cm	Vann (VA)	Off. godkjent grensemerke (51)	55,07			
10	6690526,26	624574,73	9 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,00			
11	6690528,4	624583,47	9 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,00			
12	6690534,74	624609,41	9 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,70			
13	6690512,54	624615,79	9 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,10			
14	6690492,17	624611,83	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,75			



Oversiktskart for eiendom 3240 - 16/139//



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



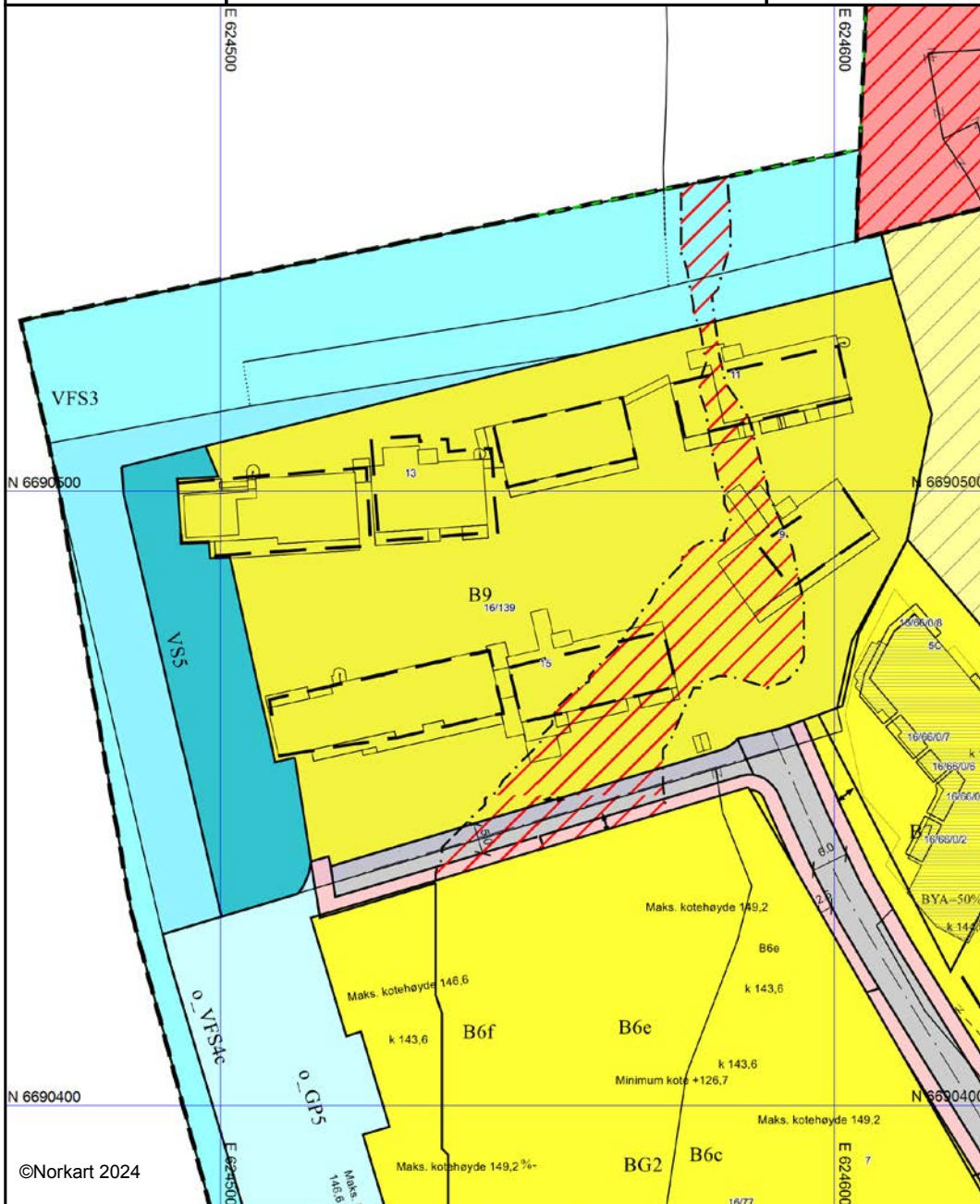
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 16/139/0/16
Adresse: Torget 13
Utskriftsdato: 05.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Barnehage




Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate




Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)

















-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



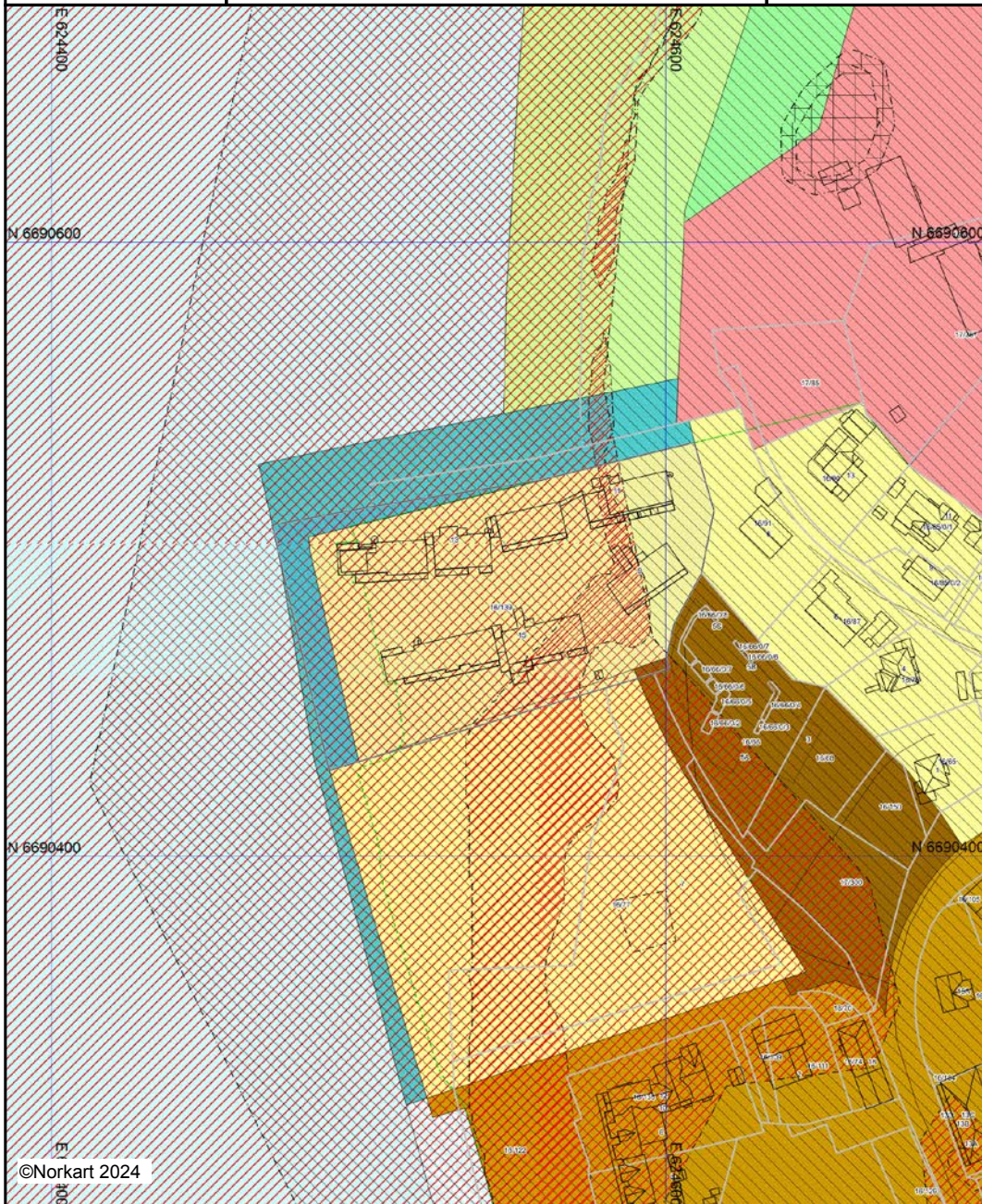
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/139/0/16
Adresse: Torget 13
Utskriftsdato: 05.09.2024
Målestokk: 1:2000







UTM-32




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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende




Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende




Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer



Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Flomfare
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv






Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 05.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	139	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Torget 13, 2080 EIDSVOLL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
29044681	72236	16.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	4958

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 05.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	139	Festenr.		Seksjonsnr.	16
Adresse	Torget 13, 2080 EIDSVOLL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 9 859 m ² KPHensynsonenavn H410_2 KPIinfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 40 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Framtidig Områdenavn a_SE_F
	Delareal 8 574 m ² KPHensynsonenavn aktsomhetssone flom KPFare Flomfare

Delareal	15 496 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Grønn grense
KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses
Delareal	8 756 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	a_B
Delareal	1 064 m ²
Arealbruk	Småbåthavn,Nåværende
Områdenavn	a_SH
Delareal	1 305 m ²
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023728200																																														
Navn	Områdereguleringsplan for Eidsvoll sentrum																																														
Plantype	Detaljregulering																																														
Status	Endelig vedtatt arealplan																																														
Ikrafttredelse	12.03.2019																																														
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023728200/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser%20.pdf - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023726200/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser.pdf 																																														
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>18 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Fortau</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>o_SGG2c</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>21 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse-blokkbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B7</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 047 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Småbåthavn</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>VS5</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>194 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjøreveg</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_SKV</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>9 859 m²</td> </tr> <tr> <td>Bestemmelsesområde</td> <td>krav om tilrettelegging for vannbåren varme</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 305 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>H320_1</td> </tr> <tr> <td>Faresone</td> <td>Flomfare</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjøreveg</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>o_SKV3</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>9 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Fortau</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>o_SF1</td> </tr> </table>	Delareal	18 m ²	Formål	Fortau	Feltnavn	o_SGG2c	Delareal	21 m ²	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Feltnavn	B7	Delareal	1 047 m ²	Formål	Småbåthavn	Feltnavn	VS5	Delareal	194 m ²	Formål	Kjøreveg	Feltnavn	f_SKV	Delareal	9 859 m ²	Bestemmelsesområde	krav om tilrettelegging for vannbåren varme	Delareal	1 305 m ²	RPHensynsonenavn	H320_1	Faresone	Flomfare	Delareal	30 m ²	Formål	Kjøreveg	Feltnavn	o_SKV3	Delareal	9 m ²	Formål	Fortau	Feltnavn	o_SF1
Delareal	18 m ²																																														
Formål	Fortau																																														
Feltnavn	o_SGG2c																																														
Delareal	21 m ²																																														
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse																																														
Feltnavn	B7																																														
Delareal	1 047 m ²																																														
Formål	Småbåthavn																																														
Feltnavn	VS5																																														
Delareal	194 m ²																																														
Formål	Kjøreveg																																														
Feltnavn	f_SKV																																														
Delareal	9 859 m ²																																														
Bestemmelsesområde	krav om tilrettelegging for vannbåren varme																																														
Delareal	1 305 m ²																																														
RPHensynsonenavn	H320_1																																														
Faresone	Flomfare																																														
Delareal	30 m ²																																														
Formål	Kjøreveg																																														
Feltnavn	o_SKV3																																														
Delareal	9 m ²																																														
Formål	Fortau																																														
Feltnavn	o_SF1																																														

Delareal 1 063 m²
Formål Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Feltnavn VFS3

Delareal 7 476 m²
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn B9

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023728200
Navn	Områdereguleringsplan for Eidsvoll sentrum
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.03.2019
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023728200/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser%20.pdf- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023726200/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 5 m² Formål Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Feltnavn V2</p> <hr/> <p>Delareal 10 m² Formål Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse Feltnavn BG1</p>

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

MÅLEBREV
 uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune	Eidsvoll Rådhusgata 1 2080 Eidsvoll 964950113
---------	---

J.nr.	08/759
Målebrev nr.	10587
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	MIF tinglyst 3/7-08, dagboknr. 546646

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	16	139	
	Bruksnavn/adresse Rubis 1		
Areal	9858.5		m ²

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning

Dato for foretningen	1.3.2011		
Rekvirent	Rubis AS	Gnr. 16	Bnr. 139
Bestyrer	Liv S. Solberg		
Foretning	Kartforetning etter midlertidigforetning over gbnr. 16/139		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Eidsvoll	24.03.2011	 Einar Ordahl	 Liv S. Solberg

GAB

Registreringsstempel <i>Registrert i matrikkelen</i> Eidsvoll kommune Oppmålingsavdelingen 29 MARS 2011 <i>Sign. S. Solberg</i>

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

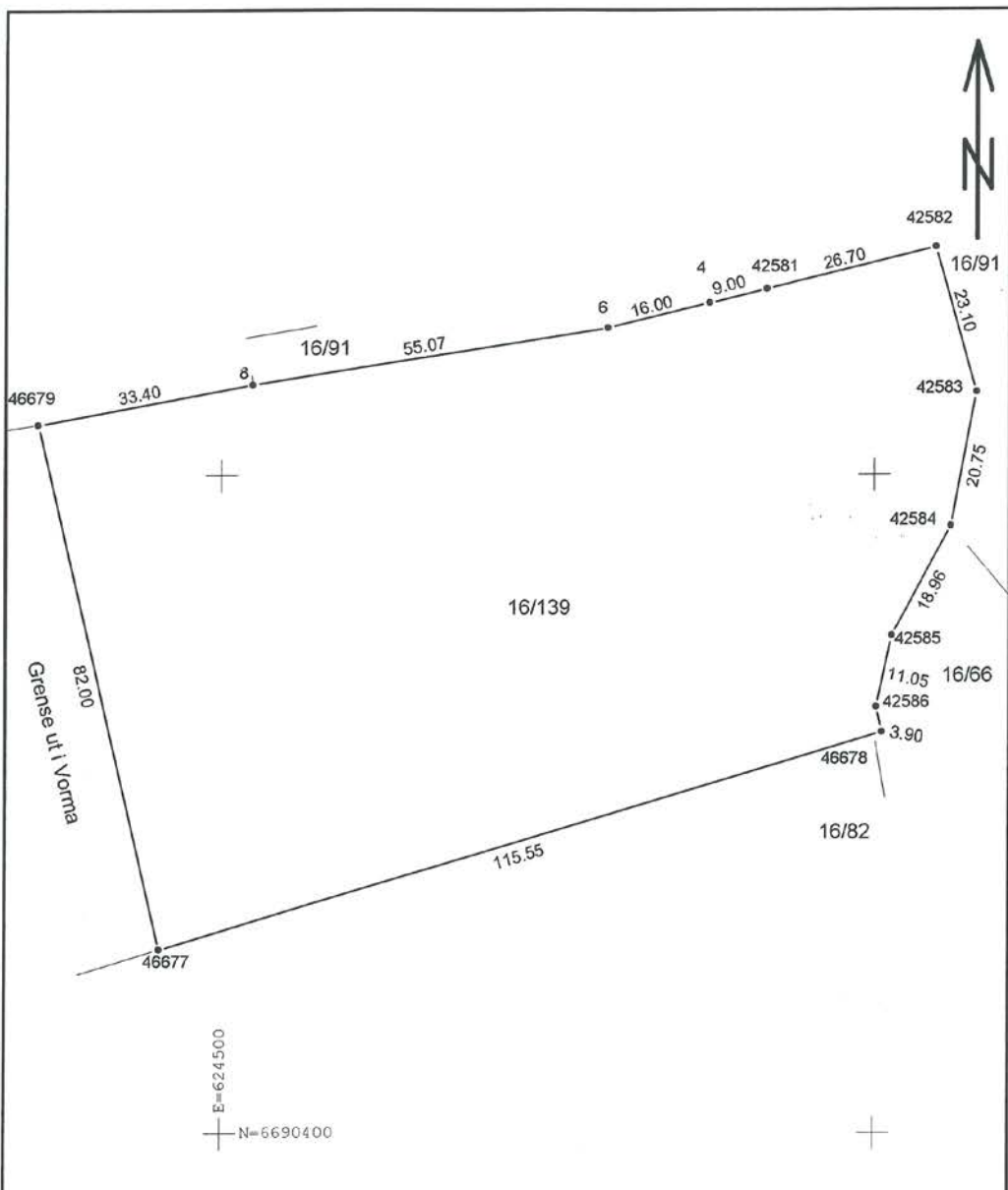
Påtegninger (rettelser o.l.)

Dette målebrev erstatter midlertidigforetning over gbnr. 16/139.

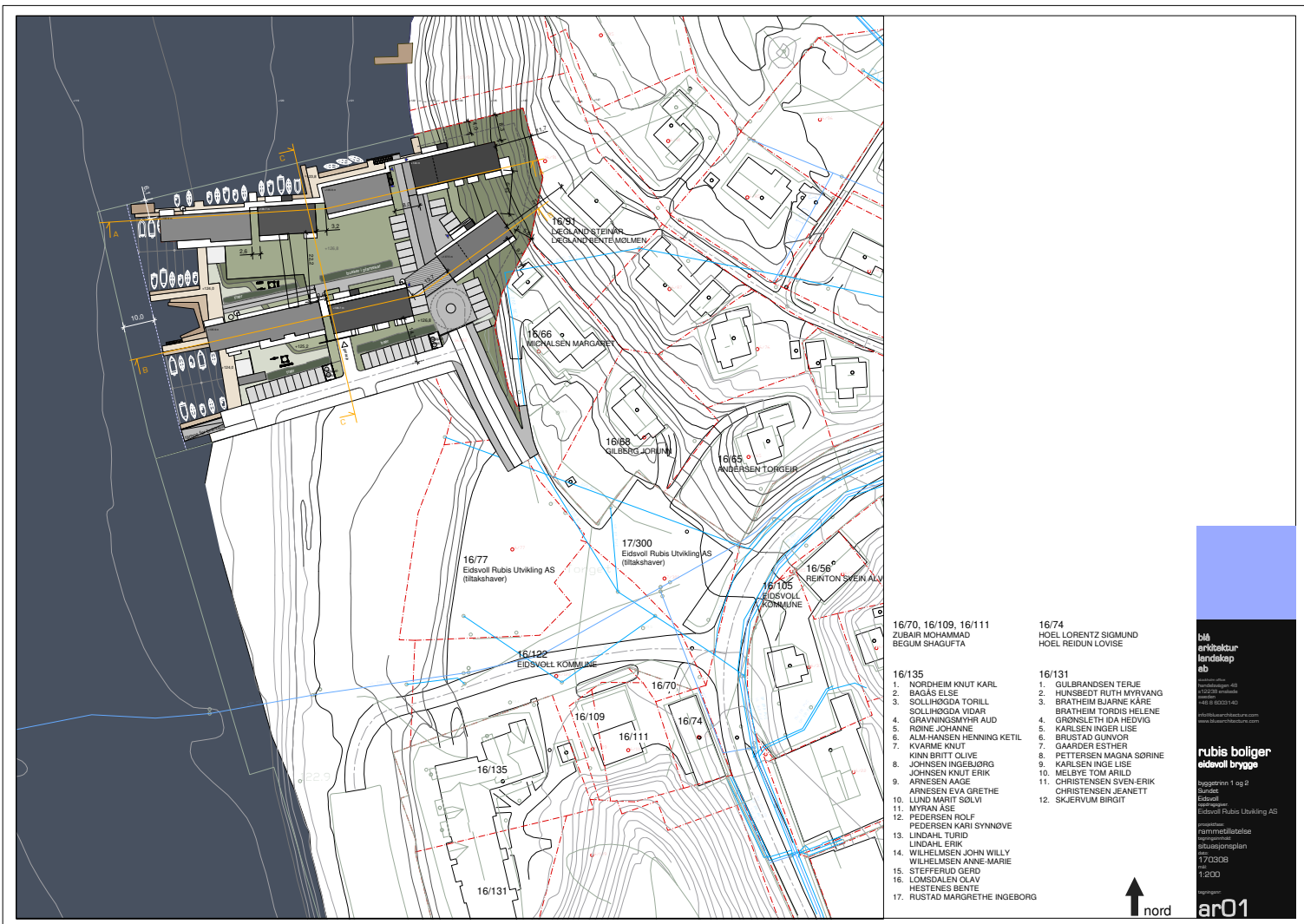
Gnr 16	Bnr 139	Festenr
Representasjonspunkt X 6690481 Y 624544		
Kartblad 32-05-519-143-36-11	X	Landsnett
Målestokk 1: 1000	Areal 9858.5	m ²

MÅLEBREVKART

Jnr 08/759
Målebrev nummer 10587



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Korde	Radius
46679		6690507.79	624471.95	33.40		
8		6690513.86	624504.80	55.07		
6		6690522.46	624559.19	16.00		
4		6690526.26	624574.73	9.00		
42581		6690528.40	624583.47	26.70		
42582		6690534.74	624609.41	23.10		
42583		6690512.54	624615.79	20.75		
42584		6690492.17	624611.83	18.96		
42585		6690475.52	624602.77	11.05		
42586		6690464.73	624600.40	3.90		
46678	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6690460.92	624601.25	115.55		
46677		6690427.91	624490.51	82.00		



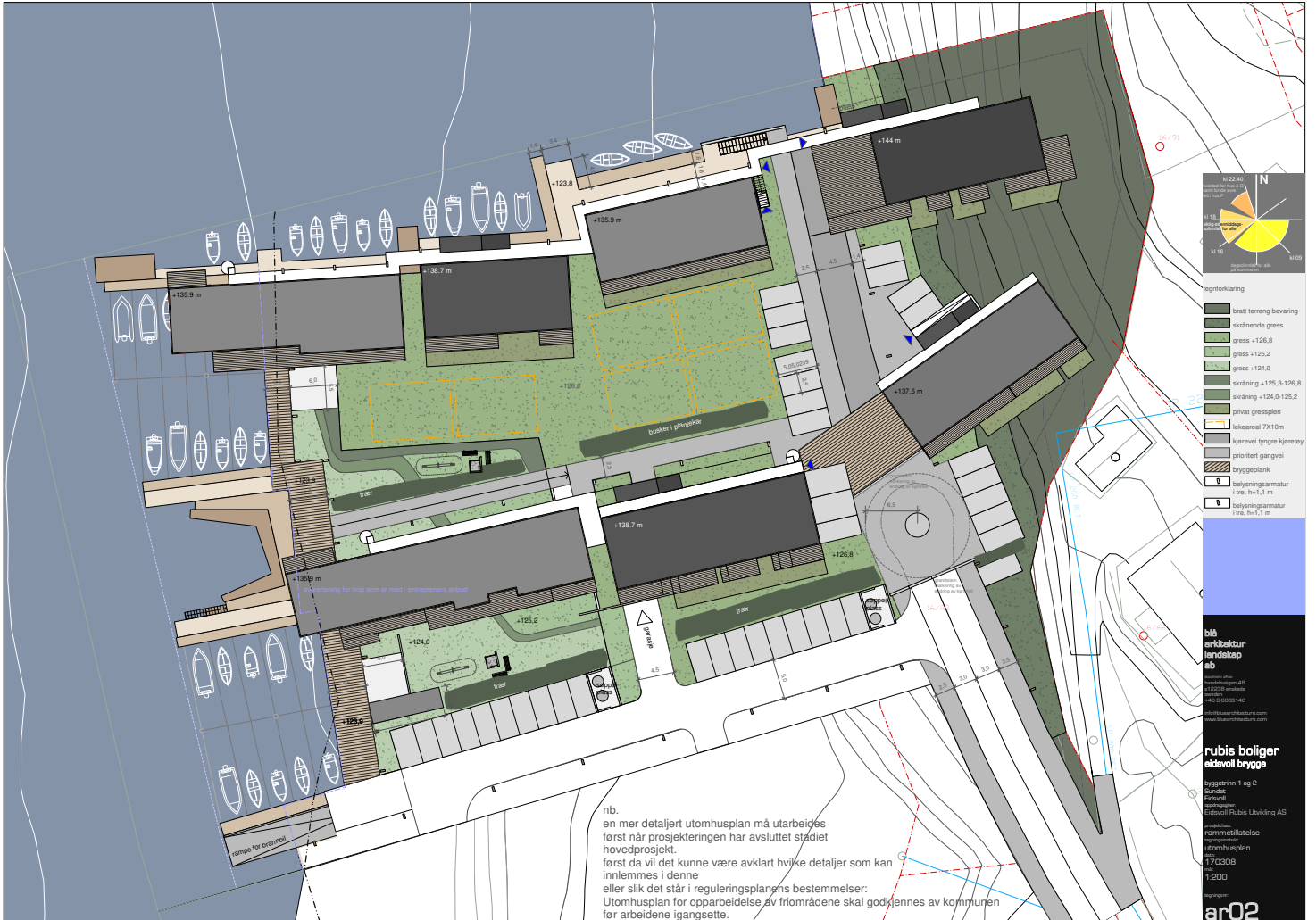
16/70, 16/109, 16/111
ZUBARI MOHAMMAD
BEGUM SHAGUFTA

16/74
HOEL LORENTZ SIGMUND
HOEL REIDUN LOVISE

- 16/135
1. NORDHEIM KNUT KARL
 2. BAGÅS ELSE
 3. SOLLHØGDA TORILL
SOLLHØGDA VIDAR
 4. GRAVNINGSMYHR AUD
 5. RØNE JOHANNE
 6. ALM-HANSEN HENNING KETIL
 7. KVARME KNUT
 8. KINN BRITT OLIVE
 9. JOHNSEN INGEBJØRG
 10. LUND MARIT SOLVI
 11. MYRAN ÅSE
 12. PEDERSEN ROLF
 13. LINDAHL TURID
 14. WILHELMSEN JOHN WILLY
 15. STEFFERUD GJERD
 16. LOMSDALEN OLAV
 17. HESTENES BENTE
 18. RUSTAD MARGRETHE INGEBORG

- 16/131
1. GULBRANDSEN TERJE
 2. HUNSBEDT RUTH MYRVANG
 3. BRATHEIM SJARNE KARE
 4. BRATHEIM TORDIS HELENE
 5. GRØNSLETH IDA HEDVIG
 6. KARLSEN INGER LISE
 7. BRUSTAD GUNVOR
 8. GAAERØY ESTHER
 9. PETERSEN MAGNA SØRINE
 10. KARLSEN INGE LISE
 11. MELBYE TOM ARILD
 12. CHRISTENSEN SVEN-ERIK
 13. CHRISTENSEN JEANETT
 14. SKJERVUM BIRGIT

bta
 arkitektur
 landskap
 eb
 www.bta-arkitektur.no
 tlf: 022 22 14 00
 www.rubisboliger.no
 byggetrinn 1 og 2
 Sundet
 Eidsvoll
 Eidsvoll Rubis Utvikling AS
 rammetilretteleggelse
 situasjonsplan
 17/0308
 1:200
 ar01





blå
erhvervsur
københavn
ab

www.blau.dk
København, Øst
1120 København
København
RUBIS BOLIGER
EIDEVOLL BRYGGE
www.blau.dk

rubis boliger
eidevoll brygge

Byggestrøm 1 og 2
Sundet
1500 m²
Ejendomsudvikling
1500 m² Rubis Udvikling AS

Arkitekt
Førhåndsudkast
snitt bt 1, 2
170308
1:200

Byggeselskab
ar03



blå arkitektur
landskap
etb

veier: 020000000
 prosjektnummer: 02
 prosjekt: 020000000
 utgave: 1
 dato: 01.03.2014

www.blauarkitektur.com

rubis boliger
eidavoll brygge

byggetrinn 1 og 2
 Sundeid
 Eidavoll
 arealplan
 Eidavoll Rubis Utvikling AS

prosjektet
 kommunaltjette
 informasjon
 plan garage
 17.03.08
 ark.
 1:200

tegningnr:

ar04



EIDSVOLL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER for Områderegulering for Vilberg området

-PlanID 0237262000-

- Planen er datert: 10.10.2016, revidert 14.08.2017
- Bestemmelsene er datert: 11.08.2016, revidert 08.08.2017
- Vedtatt av kommunestyret: 10.10.2017

1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven av 27.08.2008 § 12-5:

1.1 Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)
- Boligbebyggelse (B)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- Barnehage (BBH)
- Undervisning (BU 1 - 4)
- Idrettsanlegg (BIA)
- Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg
- Lekeplass (BLK)

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV1 - SV5)
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang-/sykkelveg (SGS 1 - 3)
- Annen vegggrunn – grøntareal (SVG)
- Kollektivholdeplass (SKH)

1.3 Grønnstruktur

- Naturområde (GN1 - 2)

1.4 Landbruks- og friluftformål

- Landbruksformål (LL1)

1.5 Hensynssoner

- Faresone – ras og skredfare (H310)
- Bevaring kulturmiljø (H570_1 - H570_6)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1, H730_2)

1.6 Bestemmelsesområder

- Konesjonsområde for fjernvarme
- Arkeologiske kulturminner



2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav om detaljregulering

Før det gis tillatelse etter pbl § 20-1 til utbygging av område B, BKS1, BKS2, BFS, BOP, BU1-4, BBH og BIA skal det utarbeides og godkjennes detaljreguleringsplan for feltene i hht plan- og bygningslovens kap 12 med forskrifter. I detaljreguleringsplanene skal områdestabilitet avklares. Detaljreguleringsplanene skal som minimum inkludere et helt felt og nødvendig tilgrensende infrastruktur, inkludert plan for vann- og avløp.

2.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes arkeologisk feltenhet ved Akershus fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.3 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Ved detaljregulering skal det skal det redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra områdene ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveger innenfor planområdet. Overvannet fra tette flater skal renses for forurensede stoffer.

2.4 Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for kommunen, med trafikk sikre løsninger for henting av returavfall. Ved detaljregulering av boligområder skal det settes av plass til nedgravde felles avfallsbeholdere.

2.5 Estetikk

Ved alle søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. Det skal tas særlige hensyn til kulturlandskapet og bevaringsverdig bebyggelse. Ved utforming av detaljreguleringsplaner for boligområdene skal det gis bestemmelser om utforming av ny bebyggelse, herunder estetiske krav.

2.6 Byggegrenser

Hvor ikke annet er vist på plankartet er byggegrense mot kommunal veg 20 m fra senter veg. Øvrige byggegrenser er 4 m fra formålsgrense.

2.7 Lekeplasser og uteoppholdsareal

Nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m² skal avsettes i alle områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter. Maksimalt 30 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke. Nærlekeplassen bør ligge innen 100 meter gangavstand fra boenhetene.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA).

Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Minst 50% av leke- og uteoppholdsarealet skal ligge i sol klokken 12 ved vårjevndøgn.



Lekeplassene skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk.

Bestemmelsene er hentet fra kommuneplanens bestemmelser §6 Leke- ute- og oppholdsplasser. Øvrige bestemmelser under §6 gjelder ved detaljregulering, og ved endring av kommuneplanen skal det planlegges i henhold til de enhver tids gjeldende kommuneplanbestemmelser.

2.8 Parkering

Følgende krav til parkering skal legges til grunn for ny bebyggelse innenfor planområdet:

Formål	Kategori	Bil	Sykel	Beregningsgrunnlag
Frittliggende småhusbebyggelse	Ene-/tomannsboliger	2	2	Pr. boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	Rekkehus ≥ 3 rom Rekkehus ≤ 2 rom	2 1,5	2 2	Pr. boenhet
Blokkbebyggelse	≥ 3 rom ≤ 2 rom	1,5 1	2 1,5	Pr. boenhet
Barnehage	Barnehage	3	2	Pr. 100 m ² gulvareal
Idrettsanlegg/undervisning/ Offentlig/privat tjenesteyting	Skoler, idrettsanlegg mm.	1	4	Pr. 100 m ² gulvareal

Bestemmelsene er hentet fra kommuneplanens bestemmelser §8 Parkering, og ved endring av kommuneplanen skal det planlegges i henhold til de enhver tids gjeldende kommuneplanbestemmelser.

2.9 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i Arealplanleggingen, T-1442/2016, skal legges til grunn ved detaljregulering. Detaljreguleringsplanene må stille krav i forhold til både i anleggs- og driftsfasen, samt stille krav om at før igangsettingstillatelse gis, skal det dokumenteres at innendørs- og utendørs ekvivalent støynivåer på oppholdsarealer tilfredsstiller Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i Arealplanleggingen, T-1442/2016.

2.10 Adkomst

Hvor adkomst er vist med pil på plankartet gjelder dette for eiendommen. Nøyaktig plassering av adkomst bestemmes i forbindelse med detaljregulering.

2.11 Anleggsfasen

Detaljreguleringsplanene må stille krav om plan for anleggsfasen. Anleggsplan skal vise plassering av riggområder, midlertidige massedeponier, brakker med adkomst og parkering samt lagerplasser. Anlegg skal sikres mot at uvedkommende kommer inn på anleggsområdet. Detaljreguleringsplanen skal redegjøre for sikkerhet rundt anleggstranporten generelt og langs skolevegene spesielt.

2.12 Jordsmonn og reetablering av jordbruksareal

Der det er eksisterende åkermark skal det sammen med detaljreguleringsplan vedtas en plan for oppbevaring/disponering av matjordmasser og senere bruk. Planen skal minimum:

- Sikre at matjordmassene håndteres og mellomlagres på en måte som sikrer at disse kan gjenbrukes til reetablering eller nyetablering av jordbruksareal andre steder i kommunen.
- Sikre at matjordmassene blir brukt på en slik måte at de så langt det er mulig gir tilsvarende produksjonspotensial annet sted i kommunen.



2.13 Nærmere undersøkelser

I forbindelse med detaljregulering av de enkelte feltene skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser med tanke jordflytting, fundamentering og stabilitet, inkludert vegfyllinger. Det må utarbeides en geoteknisk rapport for de områder som skal bebygges. Alle arbeider i området bør detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må fremkomme hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen dokumenteres. Sikkerhetsnivået er angitt i byggtknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

2.14 Krav til illustrasjonsplan

Ved detaljregulering skal det utarbeides en illustrasjonsplan for hele feltet detaljplanen regulerer. Illustrasjonsplanen skal ha minimum målestokk 1:500 og vise:

- Bebyggelsens plassering.
- Atkomst til bebyggelsen og internt kjøremønster med snuplasser.
- Parkering.
- Busstopp ved skoler.
- Hente/bringeområde ved skoler og barnehager.
- Utforming av uteområder med detaljert høydesetting, angivelse av høybrekk/lavbrekk, overvannshåndtering, materialbruk, utforming av lekeplass, gangareal og grøntanlegg, eventuelle forstøtningsmurer og gjerder.
- Eksisterende og ny vegetasjon.
- Renovasjonsløsninger.
- For område BU3 skal det vises muligheter for å dyrke deler av arealet frem til siste byggetrinn/senere utvidelse er gjennomført.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Vann og avløp

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse eller tillatelse i ett trinn til bygg innenfor feltene BU1 - 4 før vann- og avløpsnett er prosjektert og godkjent av kommunen frem til tilknytningspunkt med nok kapasitet. Det skal dokumenteres at det er nok sløkkevann innenfor det enkelte felt.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggeområdene før vann- og avløpsnett er opparbeidet i henhold til godkjent plan.

3.2 Veg

Gang/sykkelveg (SGS 1) langs Tynsåkvegen skal være opparbeidet i henhold til kommunens vegnorm og detaljreguleringsplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bygg på felt BU3.

Ved detaljregulering av felt B skal det prosjekteres en gang/sykkelveg fra Vilbergvegen til Sundgata. Gang/sykkelvegen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggeområdet.

Ved detaljregulering av felt BU3 eller B, avhengig av det felt som detaljreguleres først i tid, skal det gjennomføres en trafikkanalyse for Vilbergområdet som viser anbefalt løsning og utforming av krysset Tynsåkvegen/Sundgata og krysset Kastellvegen/Nedre Vilberg veg. Det skal også utarbeides detaljreguleringsplaner for disse kryssene med tilhørende vegsystem. Krysset mellom Sundgata, Tynsåkvegen, Prost Krags veg og Kastellvegen skal være utbedret i henhold til detaljreguleringsplan, eller være sikret utbedret gjennom en utbyggingsavtale eller tilsvarende, senest før tillatelse til tiltak blir gitt for felt B. Byggeplan skal forelegges vegmyndigheten for godkjenning.



3.3 Lekeplass

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse til bygg innenfor felt B før lekeplass på felt BLK er opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen.

Beplantning og utstyr skal vises på utomhusplan som godkjennes samtidig med rammesøknad for boligene på felt B og ferdigstilles samtidig med de første boligene.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. 12-5, 2. nr. 1)

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

4.1.1 Type bebyggelse

I området kan det oppføres frittliggende ene- og tomannsboliger med tilhørende anlegg.

4.1.2 Utnyttelse

Tillatt bebyggelse skal ikke overskride % BYA=20 % inkl. garasje og parkering.

Det skal på egen tomt avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minimum 300 m² for frittliggende eneboliger, og minimum 150 m² pr. boenhet for frittliggende tomannsboliger. Parkeringsareal og areal brattere enn 1:3 regnes ikke med i uteoppholdsarealet.

Dersom ikke garasje bygges samtidig som bolig, skal det avsettes 40 m² BYA til senere oppføring av garasje.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)

4.2.1 Type bebyggelse

I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, tomannsboliger, kjedeboliger og leilighetsbygg.

4.2.2 Utnyttelse og høyde

Tillatt ny bebyggelse skal ikke overskride % BYA=30 % inkl. garasje og parkering. Parkering under terreng medtas ikke i %BYA.

Gesimshøyde = mønehøyde maksimalt 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal avsettes minimum 150 m² brukbart uteoppholdsareal per boenhet. Parkeringsareal, overdekte terrasser og areal brattere enn 1:3 og parkeringsareal skal ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet.

Dersom ikke garasje bygges samtidig som bolig, skal det avsettes 40 m² BYA til senere oppføring av garasje.

4.2.3 Felles leke- og ute oppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet, inkludert nærlekeplasser.

4.3 Boligbebyggelse (B)

4.3.1 Type bebyggelse

I området skal det oppføres boliger med parkering under terreng.

Maksimal byggehøyde på bygning er 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng, dette inkluderer tekniske rom over tak.

4.3.2 Utforming

Bebyggelsen bør følge terrengets form slik at den understreker landskapets koller og



nivåer sett på avstand. Silhuettvirking fra motsatt side av Vorma og tilknytning til bebyggelsen i nærområdet må utredes i forbindelse med detaljregulering av feltet.

4.3.3 Parkering

Parkering skal løses under terreng, gjesteplasser (inntil 10% av totalt antall p-plasser) tillates på terreng. Det skal i tillegg etableres plasser for sykkel under tak i nærheten av inngang.

4.3.4 Felles leke- og ute oppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet, inkludert nærlekeplasser.

4.3.5 Gangveg

Ved detaljregulering av felt B skal det reguleres og prosjekteres en gangveg fra Vilbergvegen til Tynsåkvegen, denne skal være åpen for alminnelig ferdsel.

4.4 Lekeplass/parkområde (BLK)

Området skal fungere som kvartals-/områdelekeplass for feltene B og BKS. Lekeplassen skal være åpen og tilgjengelig for alle.

Området skal, så langt det er mulig, være universelt utformet og legge til rette for lek for barn og unge i ulike aldersgrupper. Hele området skal opparbeides med nødvendig planering og beplantning i henhold til plan godkjent av kommunen. Arealer som ikke tilrettelegges for ball-lek eller med lekeplassutstyr skal istandsettes og skjøttes på en parkmessig måte.

4.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

4.5.1 Type bebyggelse

I området kan det oppføres bygg og anlegg for undervisning og offentlig eller privat tjenesteyting.

4.5.2 Utnyttelse og høyder

Tillatt bebyggelse skal ikke overskride % BYA=35 % inkl. parkering.

Gesimshøyde = mønehøyde maksimalt 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.6 Barnehage (BBH)

4.6.1 Type bebyggelse

I området kan det oppføres bygg og anlegg for undervisning og offentlig eller privat tjenesteyting.

4.6.2 Utnyttelse og høyder

Tillatt bebyggelse skal ikke overskride % BYA=25 % inkl. parkering.

Gesimshøyde = mønehøyde maksimalt 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.7 Idrettsanlegg (BIA)

4.7.1 Type bebyggelse

I området kan det oppføres bygg og anlegg for idrett.

4.7.2 Utnyttelse og høyder

Tillatt bebyggelse skal ikke overskride % BYA=15 % inkl. parkering.

Gesimshøyde = mønehøyde maksimalt 14 m over gjennomsnittlig planert terreng.



4.8 Undervisning (BU 1 og 2)

4.8.1 Type bebyggelse

I områdene kan det oppføres bygg for undervisning, idrettsanlegg og offentlig tjenesteyting.

4.8.2 Trafikkareal

Det skal etableres sikker løsning for av og påstigning, både fra buss og privatbiler. Det skal etableres egne serviceadkomster som ikke kommer i konflikt med barn- og unges gang-/sykkel og oppholdssoner rundt bygg og anlegg.

4.8.3 Utforming

Bebyggelsen skal søkes utført med en form, dimensjon og farge som harmonerer med eksisterende bygningsanlegg.

4.1.2 Utnyttelse og høyde

Tillatt bebyggelse skal ikke overskride % BYA=25 % inkludert parkering.

Gesimshøyde = mønehøyde maksimalt 14 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bygninger som i hovedsak skal benyttes til teoretiske fag skal legges i felt BU1 (vest for Hagalykkja) og tillates oppført med inntil 3.000 m² bruksareal BRA, mens bygninger som i hovedsak skal romme praktiske fag kan legges i felt BU2 (øst for Hagalykkja) og oppføres med inntil 5.000 m² BRA.

4.9 Undervisning (BU3)

4.9.1 Type bebyggelse

I området kan det oppføres bygg for undervisning, idrettsanlegg og offentlig tjenesteyting.

4.9.2 Trafikkareal

Det skal etableres sikker løsning for av og påstigning, både fra buss og privatbiler. Det skal etableres egne serviceadkomster som ikke kommer i konflikt med barn- og unges gang-/sykkel og oppholdssoner rundt bygg og anlegg.

4.9.3 Utnyttelse og høyder

Tillatt bebyggelse skal ikke overskride % BYA=25 % inkl. parkering.

Gesimshøyde = mønehøyde maksimalt 14 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ingen del av bygget skal overstige kote +188.

4.9.4 Utforming

Utforming bestemmes i en detaljreguleringsplan.

4.10 Undervisning (BU4)

4.10.1 Type bebyggelse

I områdene kan det oppføres bygg for undervisning, idrettsanlegg og offentlig tjenesteyting.

4.10.2 Trafikkareal

Det skal etableres sikker løsning for av og påstigning, både fra buss og privatbiler. Det skal etableres egne serviceadkomster som ikke kommer i konflikt med barn- og unges gang-/sykkel og oppholdssoner rundt bygg og anlegg.

4.10.3 Utnyttelse og høyder

Tillatt bebyggelse skal ikke overskride % BYA=25 % inkl. parkering.



Gesimshøyde = mønehøyde maksimalt 17 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ingen del av bygget skal overstige kote +175.

4.11 Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg

Innenfor området kan det oppføres nettstasjon.

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

5.1 Kjøreveg, Fortau, Gang-/sykkelveg, kollektivholdeplass

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen. Vegene med kollektivholdeplasser, gang- og sykkelveg/fortau skal opparbeides etter byggeplan godkjent av kommunen.

5.2 Veg, fellesavkjørsler (SV1 f – SV5 f)

Felles avkjørsler skal være felles for de tilstøtende eiendommene som har adkomst fra disse.

6. GRØNNSTRUKTUR (pbl. 12-5, nr. 3)

6.1 Naturområde (GN1 og GN2)

Innenfor områdene tillates mindre konstruksjoner knyttet til områdenes bruk som uteområder for nærliggende skoler. Eksisterende vegetasjon skal bevares av hensyn til naturmangfold og grunnstabilitet, men det er tillatt med en tilbakeføring av tidligere beitemark til eng/gress.

7. HENSYNSSONER (pbl. 12-6)

7.1 Faresone

H310 Ras- og skredfare. Innenfor området kan det ikke utføres noen form for bygg-, anleggs- eller gartnerarbeid uten at dette på forhånd er vurdert og godkjent av geoteknisk rådgiver.

7.2 Sone med angitte særlige hensyn

H570_1, H570_2, H570_3, H570_4, H570_5 Bevaring kulturmiljø

Innenfor hensynssonene tillates bygning ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare eller virker skjemmende. Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller større tiltak skal fylkeskommunen få tilsendt saken og gis mulighet til å uttale seg. Eksisterende terreng, hage og vegetasjon av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart.

Boligene kan ikke rives.

For sone H570_5 skal det plantes nye trær i trerekka øst langs vegen dersom gamle trær må tas ut.

H570_6 Bevaring kulturmiljø

Innenfor hensynssonen er nybygg og terrengtiltak ikke tillatt. Alminnelig vegetasjonspleie kan gjennomføres. Kulturminnemyndigheten kan godkjenne andre, mindre tiltak i hensynssonen.

7.3 Båndleggingssoner

H730_1 og H730_2 Båndlegging etter lov om kulturminner

På kartet er det avmerket gravhauger innenfor hensynssonene H730_1 og H730_2. Gravhaugene er automatisk fredede kulturminner og inngrep i området innenfor hensynssonene er ikke tillatt.



8. BESTEMMELSESOMRÅDER

8.1 Konesjonsområde for fjernvarme

Innenfor konesjonsområdet for fjernvarme skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegget når oppvarmet bruksareal er over 300 m² eller ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal er over 300 m². Der det innenfor planområde for feltutbygging oppføres bygninger med samlet oppvarmet bruksareal over 300 m² vil hver av disse bygningene være tilknytningspliktige.

8.2 Arkeologiske kulturminner

Området er frigitt for tiltak etter plan av Akershus fylkeskommune, 24.2.2017. Tilstrekkelig dokumentasjon er gjennomført ved registrering.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Torget 13
2080 EIDSVOLLMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 02 784
E-post: kristina.birkeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre