

A two-story white house with a grey tiled roof and a carport. The house has several windows, some with flower boxes underneath. The carport is covered with a grey tiled roof and supported by white pillars. The house is situated on a gravel driveway. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Gamle Fossenvegen 2B, 2080 EIDSVOLL

**Arealsmart enebolig med carport
og utebod. Pent opparbeidet hage.
3 soverom. 2 stuer. 2 bad.
Familievennlig felt**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 100,-
Total ink omk.: Kr 4 501 100,-
Selger: Renana Rabe
Felix Rabe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 134/145 kvm
Tomtstr.: 446.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 44
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1206250118

Velkommen!

Velkommen til Gamle fossenvegen 2B!

Dette er en lys, pen og velholdt enebolig i kjede med pent opparbeidet uterom. Boligen har enkel tilkomst fra hovedveg og tilhørende carport med elbillader.

Overbygd inngangsparti med praktisk tilkomst til utebod.

Hovedetasjen inneholder gang, bad/vaskerom, separat kjøkken og stue. Utgang til terrasse og hage.

2. etg. inneholder loftstue, bad med badekar, bod og tre soverom.

Boligen ligger i et svært familievennlig og fint nabolag. Kort veg til nærmeste bussholdeplass og rikt på turområder året rundt. Her bor du i tillegg sentralt med godt utvalg butikker/ spisesteder samt kommunesenter i Sundet.

Velkommen til visning.



3D tegningen er ikke målbart og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv. For å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	77
Nabolagsprofil	106
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 35 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/gang, bad, kjøkken og stue.

BRA-e: 5 m² Sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, bad, soverom 1, bod, loftstue, soverom 2 og soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² 1.etasje: Terrasse.

2. etasje

6 m² 2.etasje: Balkong.

GARASJE/UTHUS:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Utebod

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

446.6 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt med grus og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplen.

Det er felles innkjøring til eiendommen med felles vedlikeholdsansvar for alle seksjonene i sameiet.

Beliggenhet

Gamle Fossenvegen 2B befinner seg like i utkanten av Sundet som er kommunesentrum i Eidsvoll. Sundet er et koselig sentrum rett ved Vorma. Her er det et godt utvalg av ulike butikker, serveringssteder, kino og Eidsvoll stasjon. Nær boligen finner du også barne-, ungdoms-, og videregående skole. Det er også flere barnehager i nærområdet.

Eidsvoll har mange gode kvaliteter for små og store og dette har bidratt til at kommunen er en stadig mer populær kommune å bo og etablere seg i. Det er et bredt tilbud for de som ønsker en aktiv hverdag. Fra boligen er det korte avstander til fine friluftsområder ved Mjøsa, Hurdalssjøen, Romeriksåsen og i Gullverket. Mistberget, Ninabben og Carsten Ankers lysthus er populære turmål. I Eidsvoll finner man idrettshall, svømmehall, tennisbane, fotballbaner samt flotte tur- og skiområder. Om sommeren er det også gode båtmuligheter ved Vorma/Mjøsa.

For de som ønsker å benytte seg av kollektivtrafikk går det tog fra Eidsvoll stasjon som tar deg til Gardermoen på ca. 10 minutter, ca. 25 minutter til Lillestrøm og ca. 35 minutter til Oslo. Avganger 3 ganger i timen til Oslo. Det er pendlerparkering ved stasjonen. Det er også kort vei til E6-aksen dersom man ønsker å benytte seg av bil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Vilberg skole.

Offentlig kommunikasjon

Eidsvoll stasjon, ca. 2,5 km unna og gir hyppige togforbindelser til Oslo (35 min) og Gardermoen (10 min)

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 2009 -2010. Huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

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

2.etasje vegger: Malt strie, malt gips og fliser.

2.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malt strie.

2.etasje gulv: Parkett og fliser.

1.etasje vegger: Malt strie, malt gips og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

1.etasje gulv: Parkett og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Flyttet dusjkabinett, sette inn badekar, byttet varmtvannsbereder, utført av E & H Rørleggerbedrift AS
- Satt inn større hovedsikring, montert elbillader, lagt til ekstra strømledning på bad til varmtvannsbereder, utført av Sigvartsen Elektro AS
- Easee ladeboks, utført av Sigvartsen Elektro AS
- Satt inn takvindu i loftstue/kontor og flyttet dør til soverom, utført av Extemplo Entreprenør AS

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Besvarelse: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap Gjensidige

Polise/avtalenr. 89552407

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Flytte dusjkabinett, sette inn badekar, bytte varmtvannsbereder

Arbeid utført av E & H Rørleggerbedrift AS

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

Svar Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse Etter montering av takvindu (høst 2020) var det en mindre lekkasje. Dette ble utbedret av entreprenøren (Extemplo Entreprenør AS). Har ikke vært noe lekkasje siden.

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

Svar: Ja

Beskrivelse I 2024 var det et vepsebol under terrassen. Dette ble sanert av Anticimex AS og har ikke vært et problem siden.

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

Svar: Ja

Beskrivelse Enkelte observasjoner.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Satt inn større hovedsikring, montert elbillader, lagt til ekstra strømledning på bad til varmtvannsbereder.

Arbeid utført av Sigvartsen Elektro AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse Easee ladeboks

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Satt inn takvindu i loftstue/kontor.

Arbeid utført av Extemplo Entreprenør AS

Viser til vedlagt egenerklæring skjema

Innhold

2.etasje: Gang, bad, soverom 1, bod, loftstue, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang, bad, kjøkken og stue.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Det er ingen forhold som har fått Tg3.

Forhold som har fått TG2:

1.3 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen og med noe mindre fall fra grunnmur på baksiden av boligen. TG2

2.1 Yttervegger

Det mangler museband under ytterkledningen på balkongen i 2.etasje. TG2

Det noe fuktmerker og tørrsprekker på søyler i carport/inngangsparti. TG2

Ytterkledningen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak. Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler overliggere i takrenner. TG2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkong:

Det er noe avflassing av maling og tørrsprekker på terrassebord, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Terrasse:

Terrassebord fremstår i normalt grei stand, det er behov for å festet sidebord på tretrappen. TG2

7.1.3 Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

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

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

7.2.3 Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran

under støpt dekke. TGIU

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

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

boligen. TG2

8.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, det er noe små hakk og merker på enkelte fronter,

benkeplate og skuffer som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Hjemmelshavere opplyser at de har ekstra fronter og skuffer som kan erstattes med fronter og skuffer som har

merker på seg. Parkettgulv har små fuktsveller og noe slitemerker på overflaten. TG2

Det gjøres oppmerksom på at det ukjent om Quooker installasjonen under kjøkkenbenk er i.h.t byggtekniske krav.

TGIU

10.5 Ventilasjon

Det gjøres oppmerksom på at anlegget er fra 2010 og er 15 år gammelt, og har passert mer enn halvparten av sin

forvente levetid. TG2

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

I følge kartverket er boligen også tilknyttet en felleseie tomt også på 264,8 m2, dette er i følge hjemmelshaver ett veilag.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Skjeggkre er observert enkelte ganger.

- I 2024 var det et vepsebol under terrassen. Dette ble sanert av Anticimex AS og har ikke vært et problem siden.

- Etter montering av takvindu (høst 2020) var det en mindre lekkasje. Dette ble utbedret av entreprenøren (Extemplo Entreprenør AS). Har ikke vært noe lekkasje siden.

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.

Følgende medfølger ikke i handelen og bruksmerker i forbindelse med fjerning av dette må påregnes:

- Hengelampe i stue.

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger med unntak av kjøleskap.

Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

Opplegg til Qooker og sprudlevann plassert under vask, medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Fibertilknytning.

Parkering

Carport og på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89552407

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

Boligen er del av sameie "Gruemyra" som er totalt 10 seksjoner..

Det opplyses at det ikke betales mnd. fellesutgifter. Ved felles vedlikehold/oppgradering fordeles kostnaden mellom partene.

Vedtekter følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Det er felles innkjøring til eiendommen med felles vedlikeholdsansvar for alle seksjonene i sameiet.

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekbler i entré/gang, bad 1.etasje og bad 2.etasje, peisovn på stue i 1.etasje og panelovner på enkelte rom

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 29 095

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgit beløp er årsprognose for 2025.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 111

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 055 744

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 222 977

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Listen er ikke uttømmende.

Årlig velavgift

Kr 1 200

Velforening

Boligen er tilknyttet huseierlag/veilag. For perioden 2024/2025 ble det fakturert kr. 1200,-.

gjør oppmerksom på at kostnad til husierlag/veilag vil kunne variere.

Vannavgift

Kr 2 113

Vannavgift år

2025

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 44, seksjonsnummer 1 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

30.08.2011 - Dokumentnr: 684610 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for 2 stk. eneboliger i kjede med carport og bod. Datert: 03.03.2011

Dagens planløsning samsvarer med godkjente tegninger - eneste endring er at selger har montert takvindu i 2. etasje. Det er ikke søkt fasadeendring i forbindelse med dette.

Det opplyses også at dør til sov.1 er flyttet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.03.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Avkjøring fra kommunal veg.

Regulerings- og arealplaner

Delareal 4 832 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn B10

Delareal 170 m

Formål Frisiktsone

Området er regulert til boligbebyggelse og grenser til nåværende grønnstruktur.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

111 100 (Omkostninger totalt)

127 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 501 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 517 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 519 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,- 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. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, 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

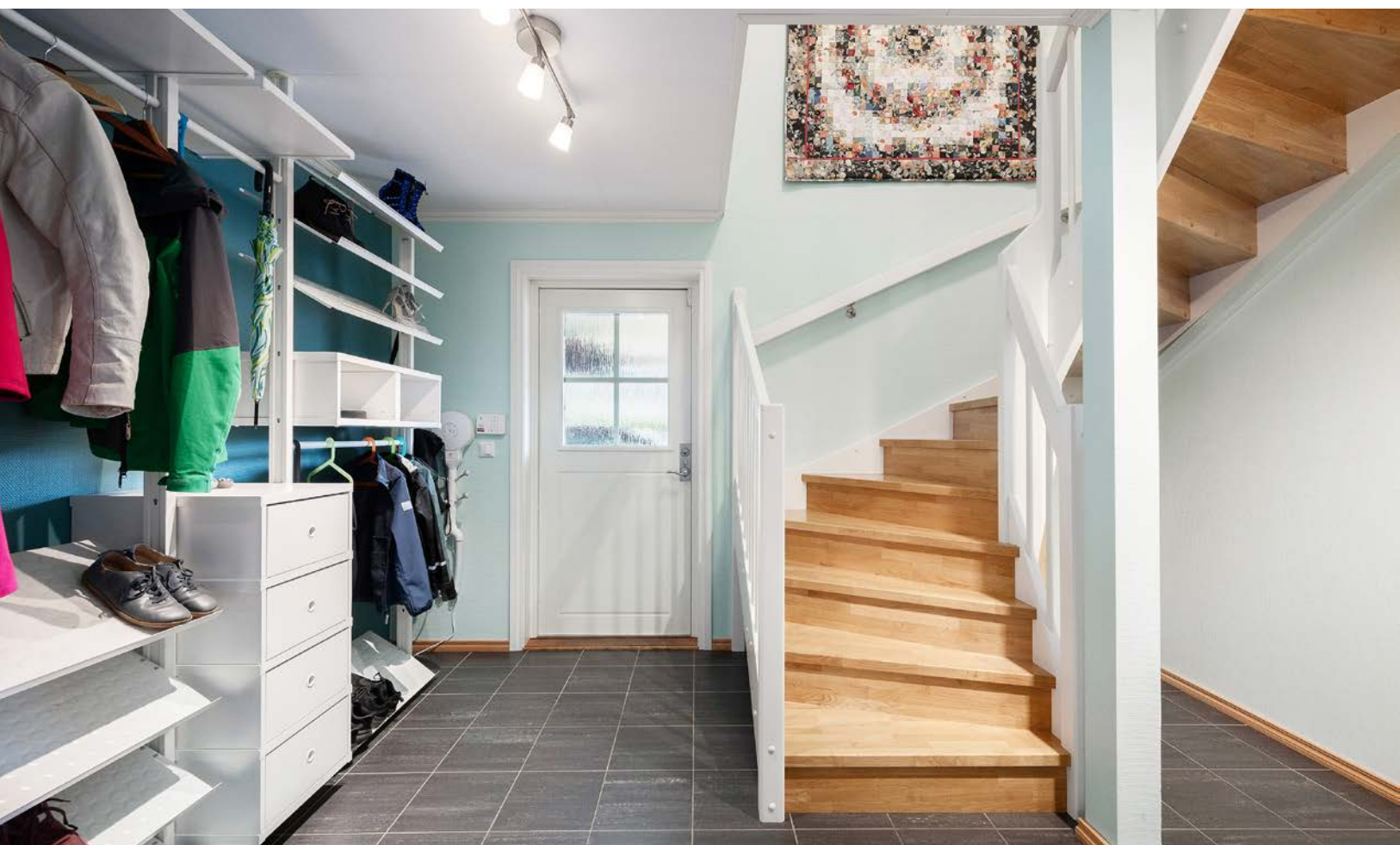
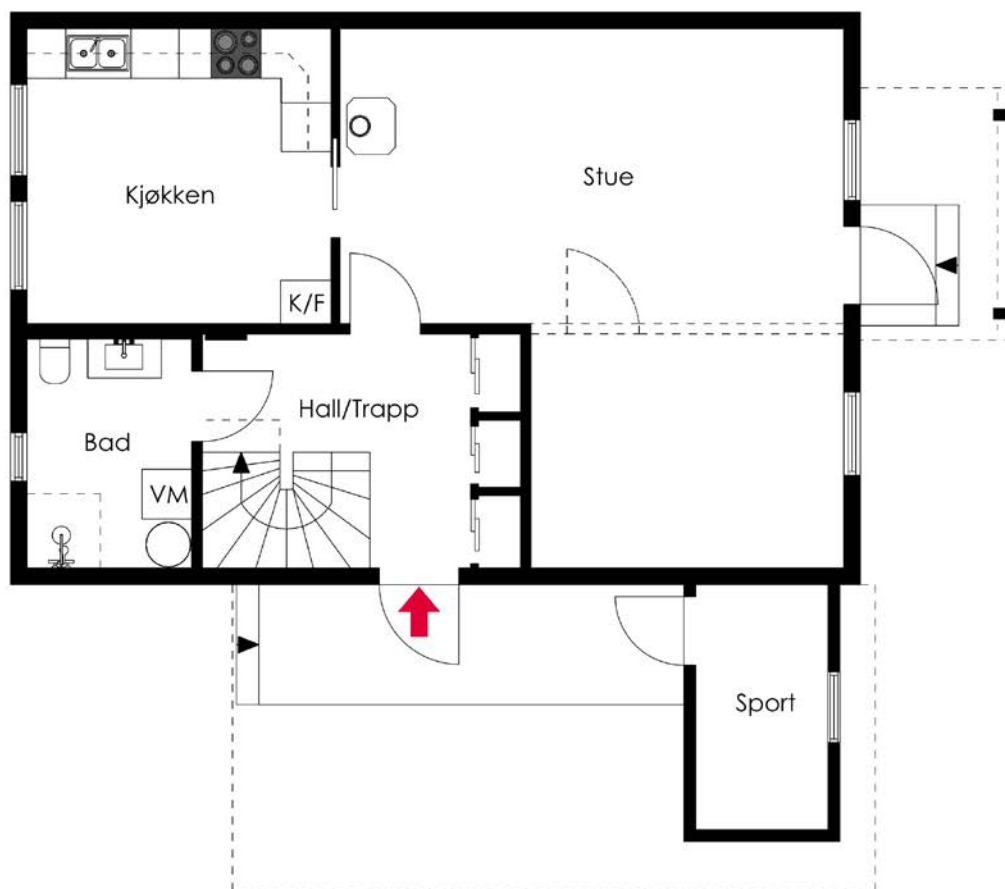
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

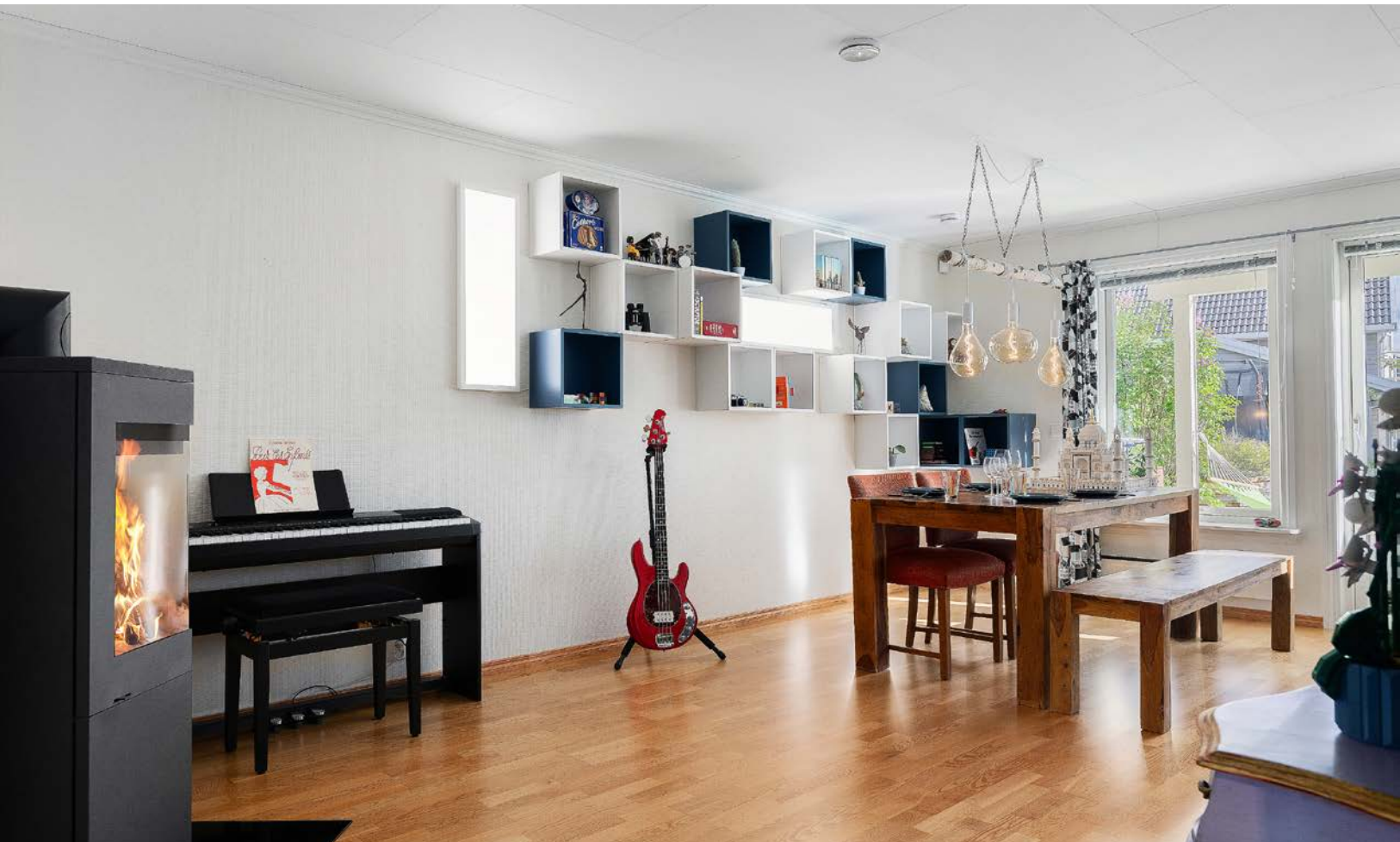
06.06.2025

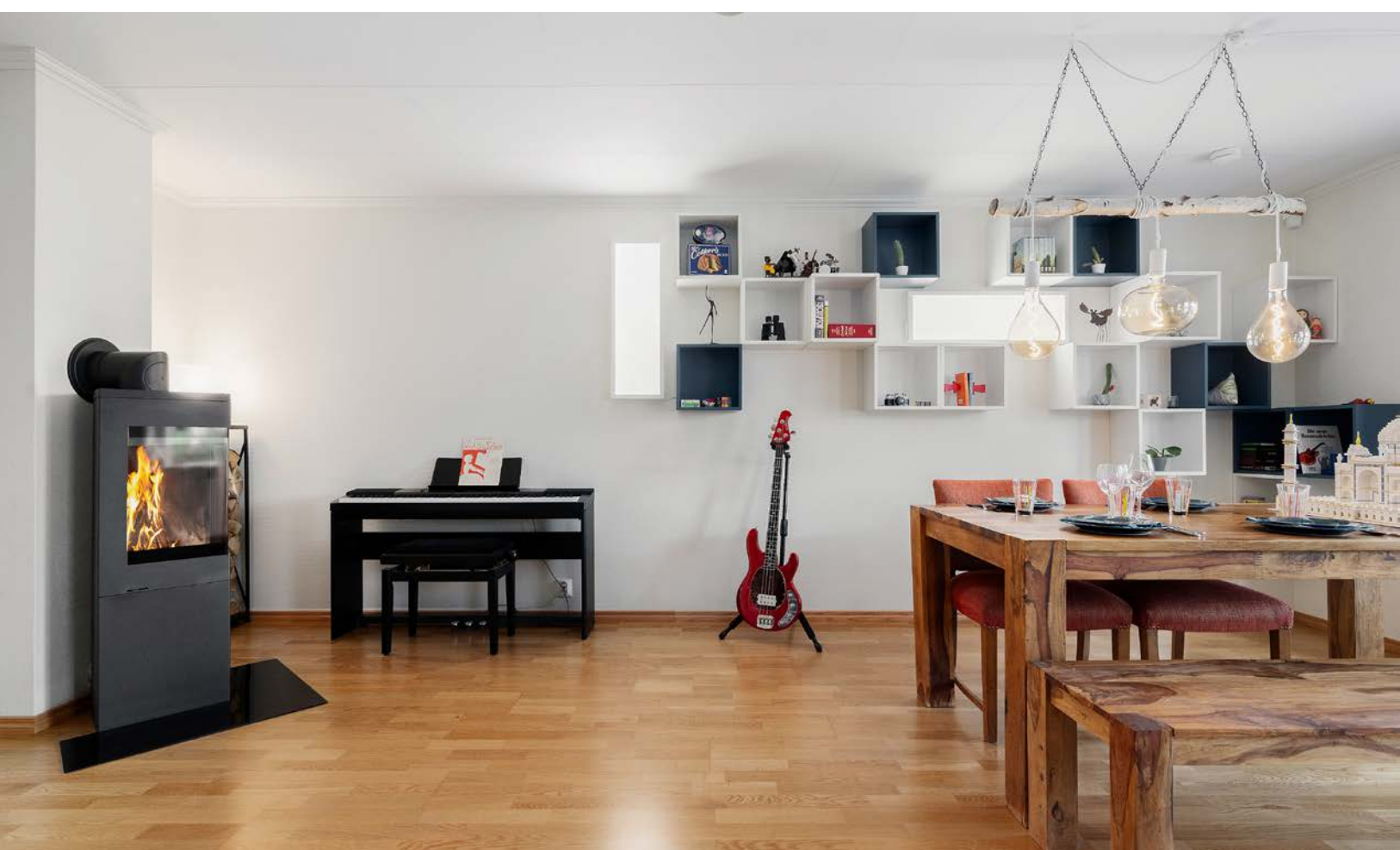




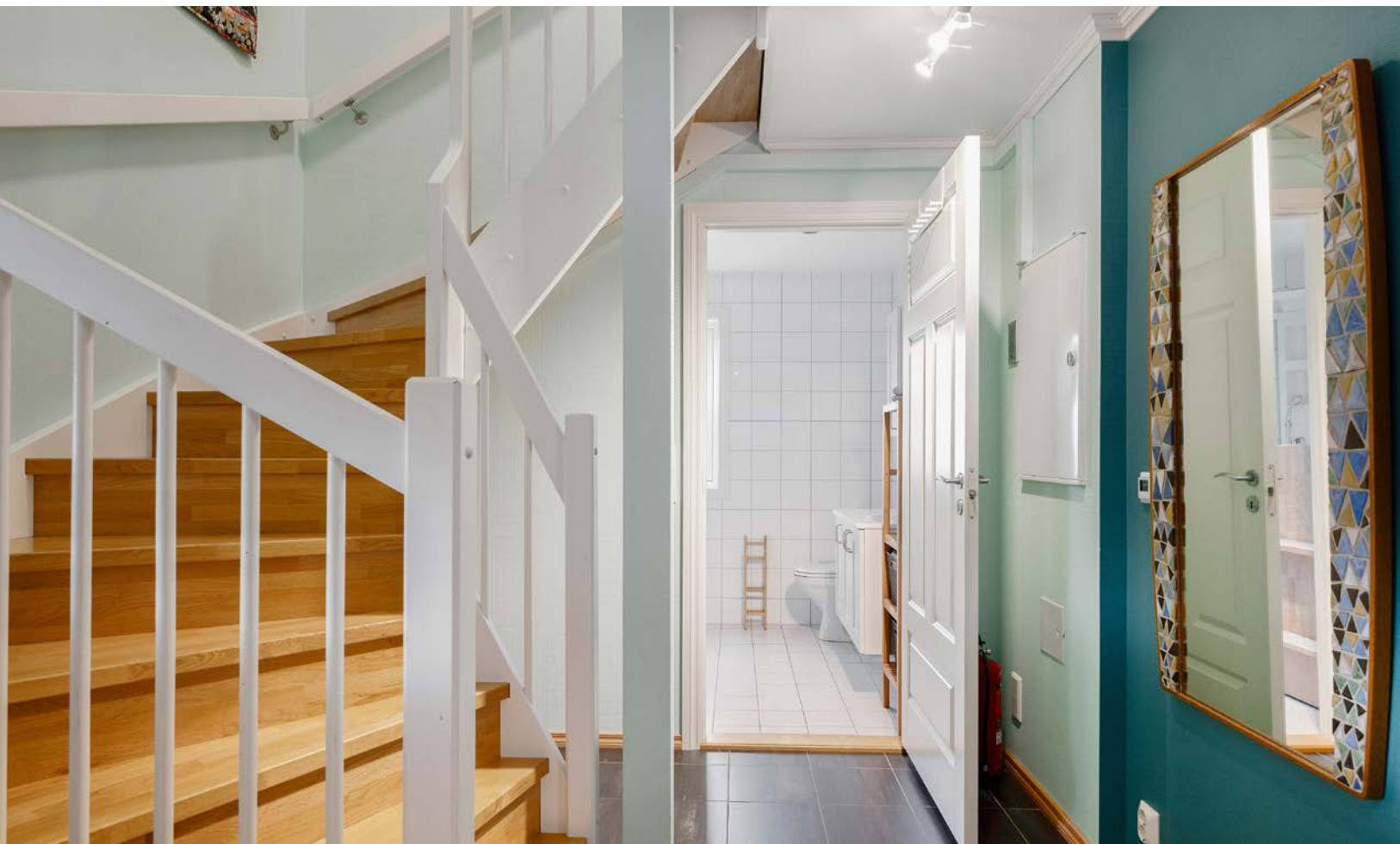












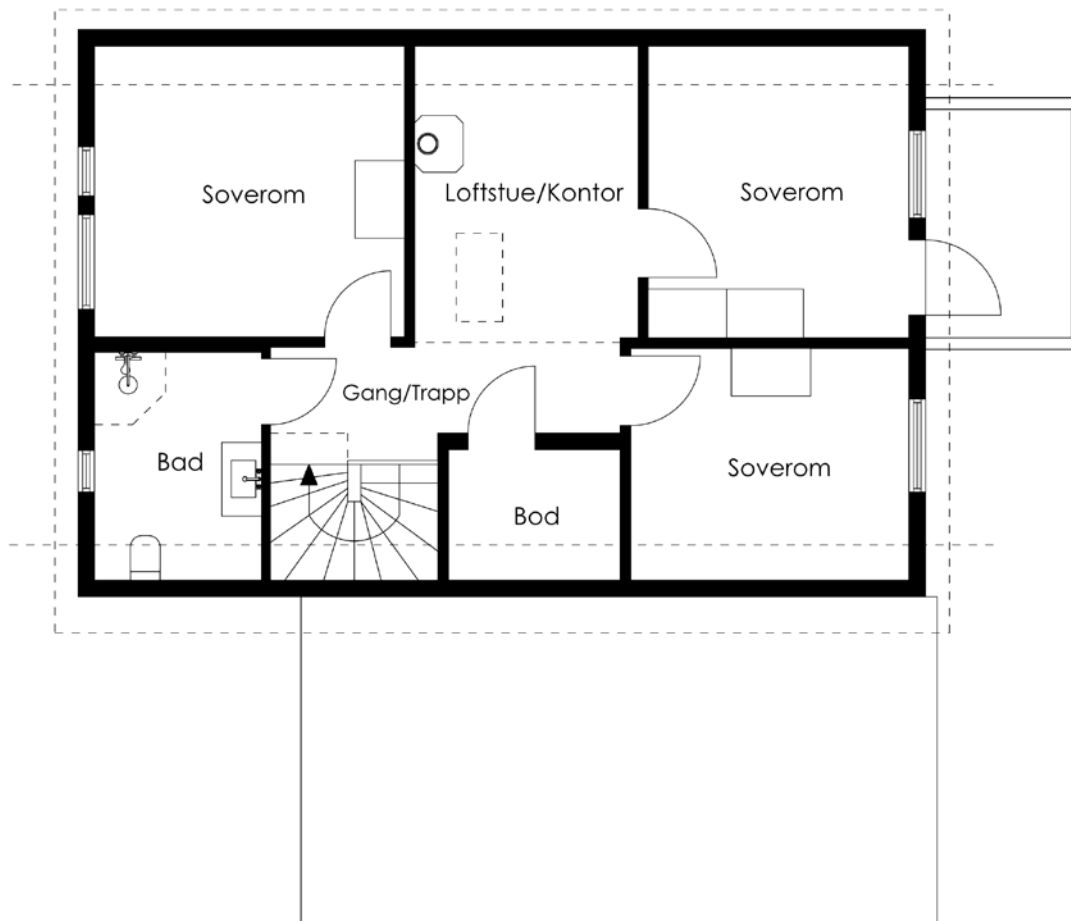




3D teiningaen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredninga og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligaens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredninga.

aktiv.

Produced by DIAKBIT

















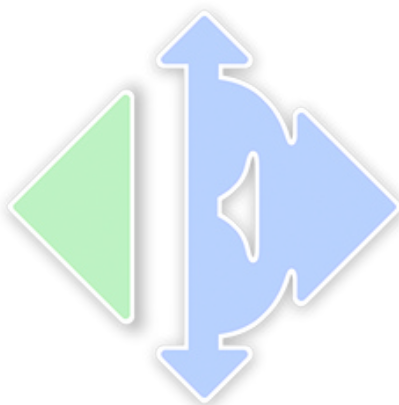






Vedlegg

Kjedet enebolig
Gamle Fossenvegen 2 B
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	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: 09/06/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema 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	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:12, Bnr: 44
Hjemmelshaver:	Felix Rabe og Renana Rabe
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	447 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Frittliggende småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Kr 28 250,58 i 2024
Forsikringsforhold:	Gjensidige
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2010

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

05.06.2025

Overskyet og 15 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener 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 bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

Oppdragsgiver:

Felix Rabe og Renana Rabe

Tilstede under befaringen:

Felix Rabe og Renana Rabe

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med grus og belegningsstein i ankomstområde og opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 2009 -2010. Huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i god stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet av varmekbler i entré/gang, bad 1.etasje og bad 2.etasje, peisovn på stue i 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 05.06.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 05.06.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 11.11.2008
- Egenerklæringsskjema 03.06.2025
- Samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 29.09.2020
- Samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 12.02.2024
- Samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 07.02.2019
- Samsvarserklæring utført av Moeller Electric AS 20.04.2009
- FDVer i boligperm og samsvarserklæringer i Boligmappa

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

2.etasje vegger: Malt strie, malt gips og fliser.
 2.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater og malt strie.
 2.etasje gulv: Parkett og fliser.

1.etasje vegger: Malt strie, malt gips og fliser.
 1.etasje tak/himlinger: Malte tak-ess plater.
 1.etasje gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang, soverom 1, bod, loftstue, soverom 2 og soverom 3.
 1.etasje: Entré/gang og stue:

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen, det er små merker etter gamle veggfester og bilder som er å forvente utifra alder og bruk. TG1

Parkettgulv i boligen har stedvis små knirk, små fuktsveller og noe slitemerker på overflaten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. 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 5mm til 10mm. 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 loftstue på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Flyttet dusjkabinett, sette inn badekar, byttet varmtvannsbereder, utført av E & H Rørleggerbedrift AS
- Satt inn større hovedsikring, montert elbillader, lagt til ekstra strømfedning på bad til varmtvannsbereder, utført av Sigvartsen Elektro AS
- Easee ladeboks, utført av Sigvartsen Elektro AS
- Satt inn takvindu i loftstue/kontor.

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 m²	S-Rom m²
2.etasje	67			6		
1.etasje	67	5		29		
SUM BYGNING	134	5	0	35		
SUM BRA	139					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utebod		6				
SUM BYGNING		6				
SUM BRA	6					

BRA-i:

134m².

2.etasje: Gang, bad, soverom 1, bod, loftstue, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang, bad, kjøkken og stue.

BRA-e:

11m².

1.etasje: Sportsbod.

Utebod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.
Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 134m².

2.etasje: Gang, bad, soverom 1, bod, loftstue, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang, bad, kjøkken og stue.

BRA-e: 11m².

1.etasje: Sportsbod.

Utebod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 145m².

2.etasje: Gang, bad, soverom 1, bod, loftstue, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang, bad, kjøkken og stue.

1.etasje: Sportsbod.

TBA: 35m².

2.etasje: Balkong.

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 130m².

2.etasje: Gang, bad, soverom 1, loftstue, soverom 2 og soverom 3.

1.etasje: Entré/gang, bad, kjøkken og stue.

S-rom: 4m².

2.etasje: Bod.

Målt takhøyde i 2.etasje fra 1.53m - 2.38m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.39m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser. (Avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

GARASJE / UTHUS:

Parkering i carport og på biloppstillingsplass. TGIU Elbillader monter i carporten.

Utebod er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på. TGIU

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

09/06/2025



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

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

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

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

Grunnmur i støpt betong fra byggeår fremstår i normalt grei stand. TG1

Drenering fra byggeår:

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

Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

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

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

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Eneboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen og med noe mindre fall fra grunnmur på baksiden av boligen. TG2

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

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



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel fra 2010 isolert etter eldre krav.

På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

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

Det er luftespalte under ytterkledningen med museband på nedre del, men det mangler museband under ytterkledningen på balkongen i 2. etasje.

Det noe fuktmerker og tørrsprekker på søyler i carport/inngangsparti. TG2

Ytterkledningen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Ellers fremstår ytterkledningen i god stand.

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

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

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



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 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 terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2010

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. TG1 Det er noe fuktmerker på gerikter rundt vindu på bad i 2.etasje. TG2

Det er små merker på vindusbrett på stue i 1.etasje. TG2

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra 2010.

Innvendige malte fyllingsdører antatt produsert samme år som vinduer.

- Malte dørgerikter.
- Malte taklister.
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. TG1

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 stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 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 maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

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

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med takstein fra 2010, med snøfangere på enkelte steder.
 Befaring ble utført fra bakkeplan og fra takluke opp til krypeloft.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.
 Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2
 Ellers fremstår taksteinen i normalt grei stand.

Takrenner og nedløp i sink antatt fra 2009 - 2010.
 Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger. TG1
 Det mangler overliggere i takrenner. TG2

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
 Utsifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.



TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med takstein og undertak i trekonstruksjon og suplater fra 2010.
Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra krypeloft.
Undertaket fremstår i normalt grei stand. TG1

Elementskorstein fra byggeår er kledd med plastbelagt stål over tak.
Skorsteinen fremstår i normalt grei stand. TGIU

Peisovn på stue i 1.etasje.

Peisovner fremstår i grei stand, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført feiing fra brann- og redningsetaten.
TGIU

Vedovn og ildsted:

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

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

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

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

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

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

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft med adkomst via tak/himlingsluke i loftstue 2.etasje.

Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.

Fra steig fremstår loftet i normalt grei stand. TG1

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



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 6m2 med adkomst via soverom i 2.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkhøyde på 90cm

Det er noe tørrsprekker på terrassebord, TG1 Hjemmelshaver opplyser om at terrassebord er beiset.

Terrasse på 29m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrapp.

Terrassebord fremstår i normalt grei stand. men det er noe tørrsprekker på enkelt terrassebord og det mangler litt behandling på nedre del av terrassetrinn . TG2

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

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

7. Våtrom

7.1 Bad i 2.etasje

TG 1 7.1.1 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 vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt strie.

Bad fra 2010 inneholder:

- Servantseksjon med servant, ett-greps blandebatteri og malte fronter.
- Badekar med vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri.
- WC på sokkel.

Veggfliser, tak/himling og innredning fremstår i normalt grei stand, men det en liten sprekk i tak/himling og det er små fuktmerker på gerikt over badekar. TG1

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 år.

TG 1 7.1.2 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2010.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår i grei stand uten noen vesentlige avvik. TG1

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

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

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

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7 vekt-%. Den 09.06.2025 . TG1

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 gulv og på vegg 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

7.2 Bad i 1.etasje

TG 1 7.2.1 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 trepanel.

Bad fra 2010 inneholder:

- Dusjkabinett med dusj, ett-greps blandebatteri og skyvbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med malte profilerte fronter.
- Vegghengt speil.
- WC på sokkel.
- Plassbygd skap for vaskemaskin og tørketrommel.

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

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 år.

TG 1 7.2.2 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 ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2010.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår i grei stand uten noen vesentlige avvik. TG1

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 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 membranen.

Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran under støpt dekke. TGIU

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

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (gang) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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 gulv og på vegg 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



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

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 tak-ess plater.
Gulv: Parkett.

Kjøkken antatt fra 2010 inneholder:

- Norema kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Quooker PRO3 VAQ B Beholder. TGIU
- Quooker Energifordeler. TGIU
- Opplegg for Quooker CUBE kjøleenhet (kullsyrevann rett fra kranen). TGIU
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, det er noe små hakk og merker på enkelte fronter, benkeplate og skuffer som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Hjemmelshavere opplyser at de har ekstra fronter og skuffer som kan erstattes med fronter og skuffer som har merker på seg.

Parkettgulv har små fuktsveller og noe slitemerker på overflaten. TG2

Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent om Quooker installasjonen under kjøkkenbenk er i.h.t byggtekniske krav. TGIU

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

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

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

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



9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Eneboligen har ingen rom under terreng eller kjeller.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på begge bad.
- Sluk på begge bad.
- Stoppekran plassert i rørstokkskap og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad i 1.etasje.
- Utekran. TGIU
- Quooker PRO3 VAQ B Beholder. TGIU
- Quooker CUBE kjøleenhet (kullsyrevann rett fra kranen). TGIU

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

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

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

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

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

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

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting armaturer 10 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

DCE-X 6/8 Kompakt øyeblikkelig varmtvannsbereder plassert på bad med sluk i gulv.

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

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Eneboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2010

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i entré/gang, bad 1.etasje og bad 2.etasje, peisovn på stue i 1.etasje og panelovner på enkelte rom.

Panelovner, varmekabler og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid. Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2010

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Eneboligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra 2010 og kjøkkenventilator med avtrekk ut antatt fra nyere dato.

Ventilasjonsaggregat plassert på krypeloft.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget er fra 2010 og er 15 år gammelt, det har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler.

Det anbefales filterbyte ved ett eierskifte.

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2010

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereder 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 gang 1.etasje:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 16 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 29.09.2020, samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 12.02.2024, samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 07.02.2019 og samsvarserklæring utført av Moeller Electric AS 20.04.2009.

Da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført el-kontroll av el-installasjonen i boligen, må det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

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

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

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

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting 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 ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen i dag. Dør til soverom 1 i 2.etasje er flyttet mot trapp/gang, som tidligere gikk fra loftstue.

I følge kartverket er boligen også tilknyttet en felleseie tomt også på 264,8 m2, dette er i følge hjemmelshaver ett veilag.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Skjeggkre er observert enkelte ganger.
- I 2024 var det et vepsebol under terrassen. Dette ble sanert av Anticimex AS og har ikke vært et problem siden.
- Etter montering av takvindu (høst 2020) var det en mindre lekkasje. Dette ble utbedret av entreprenøren (Extemplo Entreprenør AS). Har ikke vært noe lekkasje siden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen og med noe mindre fall fra grunnmur på baksiden av boligen. TG2
2.1	Yttervegger
	Det mangler museband under ytterkledningen på balkongen i 2.etasje. TG2 Det noe fuktmerker og tørrsprekker på søyler i carport/inngangsparti. TG2 Ytterkledningen har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Det er noe mose på taksteinen og yttertak har behov for vask. TG2 Det mangler overliggere i takrenner. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Balkong: Det er noe tørrsprekker på terrassebord. Terrasse: Det er noe tørrsprekker på enkelt terrassebord og det mangler litt behandling på nedre del av terrassetrinn .
7.1.3	Bad i 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2
7.2.3	Bad i 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ingen synlig mansjett under klemrist i sluk. TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran under støpt dekke. TGIU Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshavere ikke fikk med dette når dem kjøpte boligen. TG2
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken eller komfyrvakt dette anbefales. TG2 Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i grei stand, det er noe små hakk og merker på enkelte fronter, benkeplate og skuffer som er å forvente utifra alder og bruk. TG2 Hjemmelshavere opplyser at de har ekstra fronter og skuffer som kan erstattes med fronter og skuffer som har merker på seg. Parkettgulv har små fuktsveller og noe slitemerker på overflaten. TG2 Det gjøres oppmerksom på at det ukjent om Quooker installasjonen under kjøkkenbenk er i.h.t byggt tekniske krav. TGIU
10.5	Ventilasjon
	Det gjøres oppmerksom på at anlegget er fra 2010 og er 15 år gammelt, og har passert mer enn halvparten av sin forvente levetid. TG2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250118	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Felix Rabe	Renana Rabe
Gateadresse	
Gamle Fossenvegen 2B	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89552407

Document reference: 1206250118

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flytte dusjkabinett, sette inn badekar, bytte varmtvannsbereder
Arbeid utført av	E & H Rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse	Etter montering av takvindu (høst 2020) var det en mindre lekkasje. Dette ble utbedret av entreprenøren (Extemplo Entreprenør AS). Har ikke vært noe lekkasje siden.
-------------	--

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

Beskrivelse	I 2024 var det et vepsebol under terrassen. Dette ble sanert av Anticimex AS og har ikke vært et problem siden.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Enkelte observasjoner.
-------------	------------------------

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn større hovedsikring, montert elbillader, lagt til ekstra strømledning på bad til varmtvannsbereder.
Arbeid utført av	Sigvartsen Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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	Easee ladeboks
-------------	----------------

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn takvindu i loftstue/kontor.

Arbeid utført av

Extemplo Entreprenør AS

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

Document reference: 1206250118

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250118

Retureres til:
Areal & Bolig Utvikling AS
Nittedalsgata 5
2000 Lillestrøm



05 APR. 2011

Fødselsnr./Org.nr.:
964943451

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunens nr.	Kommunens navn	Gr.	Bnr.	Festevr.	Ser.
0237	Eidsvoll	12	44		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (1/10 siffer) ¹⁾	Navn	Idell andel ²⁾
964943451	Areal & Bolig Utvikling AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Yt-lygg-areal ⁵⁾	S.-nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Yt-lygg-areal ⁵⁾	S.-nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Yt-lygg-areal ⁵⁾	S.-nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Yt-lygg-areal ⁵⁾
1	B	1	G	13			25		37			49			
2	B	1	G	14			26		38			50			
3	B	1	G	15			27		39			51			
4	B	1	G	16			28		40			52			
5	B	1	G	17			29		41			53			
6	B	1	BG	18			30		42			54			
7	B	1	G	19			31		43			55			
8	B	1	G	20			32		44			56			
9	B	1	G	21			33		45			57			
10	B	1	G	22			34		46			58			
11				23			35		47			59			
12				24			36		48			60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 10

= nevner: 10

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Dato

Partenes underskrift

04.04.11

Eirik Nordeide

Eirik Nordeide
Adm. direktør
Areal & Bolig Utvikling AS
Nittedalsgata 5, 2000 Lillestrøm

SF-0217-1 03.2008 Signiform AS www.signiform.no

Side 1 av 3

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at		
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstferlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medholdt av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skille fjone beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal fjone sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd) b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til innglysning.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til innglysning.) e) Samtykke fra parter ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato Lillestrøm, 04.04.2011	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) Styrer (§ 13) 	Eksteriell/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra eksteriell/registrert partner hvor sameiebrøken eksisterer) Eirik Nordeide Adm. direktør Areal & Bolig Utvikling AS Nitvedalsgata 5, 2000 Lillestrøm

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ¹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ²⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 12 44	Bnr. 44
Fnr. Eidsvoll kommune	
Sted og dato 2/8-2011	Stempel og underskrift Eidsvoll kommune Frank Oppmålingsavdelingen Dato 2/8-11 Sign.

Noter:

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

Dato 04.04.11	Partenes underskrift	Eirik Nordelide Adm. direktør Areal & Bolig Utvikling AS Nittedalsgata 5, 2000 Lillestrøm
---------------	----------------------	--

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no Side 3 av 3

**FORSLAG TIL
VEDTEKTER
FOR
SAMEIET GRUEMYRA**

§1. Eiendommen

Eiendommen, gnr. [xx], bnr. [xx], i Eidsvoll kommune, er delt opp i 10 boligseksjoner og har til formål å ivareta driften av eiendommen, sikre sameiernes felles interesser og administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

Eiendommen er oppdelt i 10 seksjoner (bruksenheter) i henhold til oppdelingsbegjæring av [dato], og tinglyst den [dato].

Det er for hver eierseksjon fastsatt en sameiebrøk. Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal slik:

Seksjon nr. 1	1/10
Seksjon nr. 2	1/10
Seksjon nr. 3	1/10
Seksjon nr. 4	1/10
Seksjon nr. 5	1/10
Seksjon nr. 6	1/10
Seksjon nr. 7	1/10
Seksjon nr. 8	1/10
Seksjon nr. 9	1/10
Seksjon nr. 10	1/10

Disse vedtekter er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.1997.

§2. Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å møte i sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I sameiermøtet regnes flertallet etter eierbrøken.

Ordinært sameiermøte skal hvert år behandle:

1. Styrets og forretningsførers beretning
2. Sameiets regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
6. Valg av valgkomité
7. Eventuelt

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- vedtektsendringer.
- beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Sameiet må anses som vesentlige. Forholdet anses som vesentlig når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgifter i Sameiet.
- Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, §30.

Sameiermøtet skal velge en valgkomité på 2 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Forslag til nytt styre skal foreligge i god tid før sameiermøtet.

§3. Styre

Styret består av 3-4 medlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør i 2 år, og kan gjenvelges.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder treffe beslutninger og utføre de oppgaver i Sameiet, som ikke er tillagt de andre seksjoner.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og eventuell vaktmester. Styret skal fastsette de økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

§4. Fysisk råderett

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Husordensregler fastsettes med alminnelig flertall av sameiermøtet.

§5. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan herunder leies ut av seksjonseier. Leietaker skal få informasjon om gjeldende husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

§6. Ansvar innad og utad

Den enkelte sameier hefter innad i Sameiet for den andel av fellesutgiftene som faller på ham etter reglene i §7.

Den enkelte sameier hefter utad for felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

§7. Fordeling av fellesutgifter

Fellessutgifter er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (bruksenhet). Utgifter som kan knyttes til den enkelte seksjon, skal henføres der.

Utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og drift av sameiet som sådan, dekkes av sameierne etter sameiebrøken. Dette gjelder bl.a. utgifter til vedlikehold og fornyelser av fasade og tak, felles utomhusareal, forsikring, skadedyrkontroll, felles strøm og brensel, kommunale avgifter, forretningsfører, styrehonorar, kontorkostnader, advokatbistand m.v.

Utgifter som alle seksjoner har lik nytte av, fordels med lik del på hver seksjon. Dette gjelder bl. a felles kabel-tv og felles alarmanlegg.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte seksjon, skal tilføres sameiet, og fordels etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier skal innbetale månedlige å konto innbetalinger eller innbetalinger i hht nærmere avtale med forretningsfører. Styret fastsetter i samarbeid med forretningsfører de månedlige å konto innbetalinger sameierne skal foreta til sameiet. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet.

Sameiets aktiva og passiva, samt betalte renter mv fordeles hvert år ligningsmessig i henhold til bestemmelsene i disse vedtekter og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Sameierne plikter å gi forretningsfører de lovpålagte opplysninger som er nødvendige for å oppfylle innberetningsplikten.

§8. Panterett for fellesutgifter

Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens §25.

§9. Drift og vedlikehold

Sameiet skal drifte og vedlikeholde fellesarealer. Sameiets styre skal kontrollere at vedlikeholdet blir holdt på et forsvarlig nivå.

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

§10. Mislighold

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

1. **Advarsel.** Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelse skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.
2. **Pålegg om salg.** Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.
3. **Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26.

4. **Fravikelse.** Medfører sameierens oppførsel fare for udeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.

§ 11. Forholdet til eierseksjonsloven

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

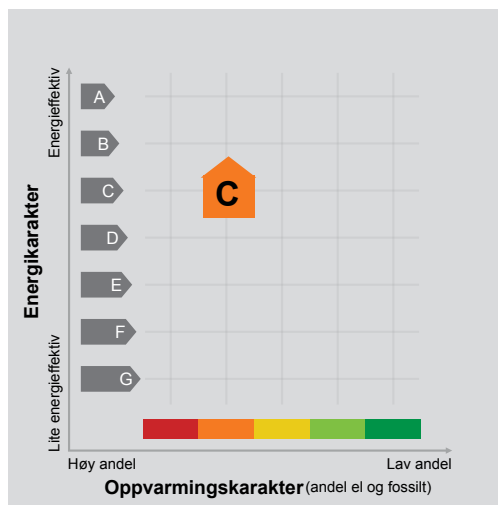
§ 12. Tiltredelse

Alle sameiere skal tiltre disse vedtekter ved sin underskrift. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter, og sørge for hans underskrift på disse. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Fossenvegen 2B
Postnummer	2080
Sted	EIDSVOLL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300024691
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128882
Dato	01.06.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 550 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	667 liter ved

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 44, Seksjonsnr 1	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	405 Gruemyra
Veiadresse:	Gamle Fossenvegen 2 B, gatenr 10290	Valgkrets:	4 Vilberg
(fra bruksenhet)	2080 Eidsvoll	Kirkesogn:	2070301 Eidsvoll
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	673 Eidsvoll

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.08.2011	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	446,6 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	1/10
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	264,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/12/44	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3240/12/44/0/1	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/2	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/3	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/4	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/5	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/6	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/7	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/8	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/9	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/10	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/12/44	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3240/12/44/0/1	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/2	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/3	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/4	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/5	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/6	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/7	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/8	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/9	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/10	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.09.2012	Berørt	3240/12/25	0,0
	Matrikkelført:	01.03.2016	Berørt	3240/12/44	0,0
			Berørt	3240/12/44/0/1	0,0
			Berørt	3240/12/44/0/2	0,0
			Berørt	3240/12/44/0/8	0,0
			Berørt	3240/12/44/0/9	0,0
			Berørt	3240/12/44/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	24.08.2011	Avgiver	3240/12/44	-4 580,0
	Matrikkelført:	24.08.2011	Berørt	3240/12/25	0,0
			Berørt	3240/12/49	0,0
			Mottaker	3240/12/44/0/1	462,9
			Mottaker	3240/12/44/0/2	495,8
			Mottaker	3240/12/44/0/3	462,9
			Mottaker	3240/12/44/0/4	450,9
			Mottaker	3240/12/44/0/5	440,7
			Mottaker	3240/12/44/0/6	415,8
			Mottaker	3240/12/44/0/7	487,8
			Mottaker	3240/12/44/0/8	461,5
			Mottaker	3240/12/44/0/9	510,6
			Mottaker	3240/12/44/0/10	391,6
Annen forretningstype	Forretning:	24.08.2011	Avgiver	3240/12/44/0/1	0,0
	Matrikkelført:	24.08.2011			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Kjede/atriumhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Fossenvegen 2 B	Bolig	139,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:	11.11.2008
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	139,0	Igangset.till.:	11.11.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	03.03.2011
Oppvarming:		BRA totalt:	139,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300024691			Antall etasjer:	2

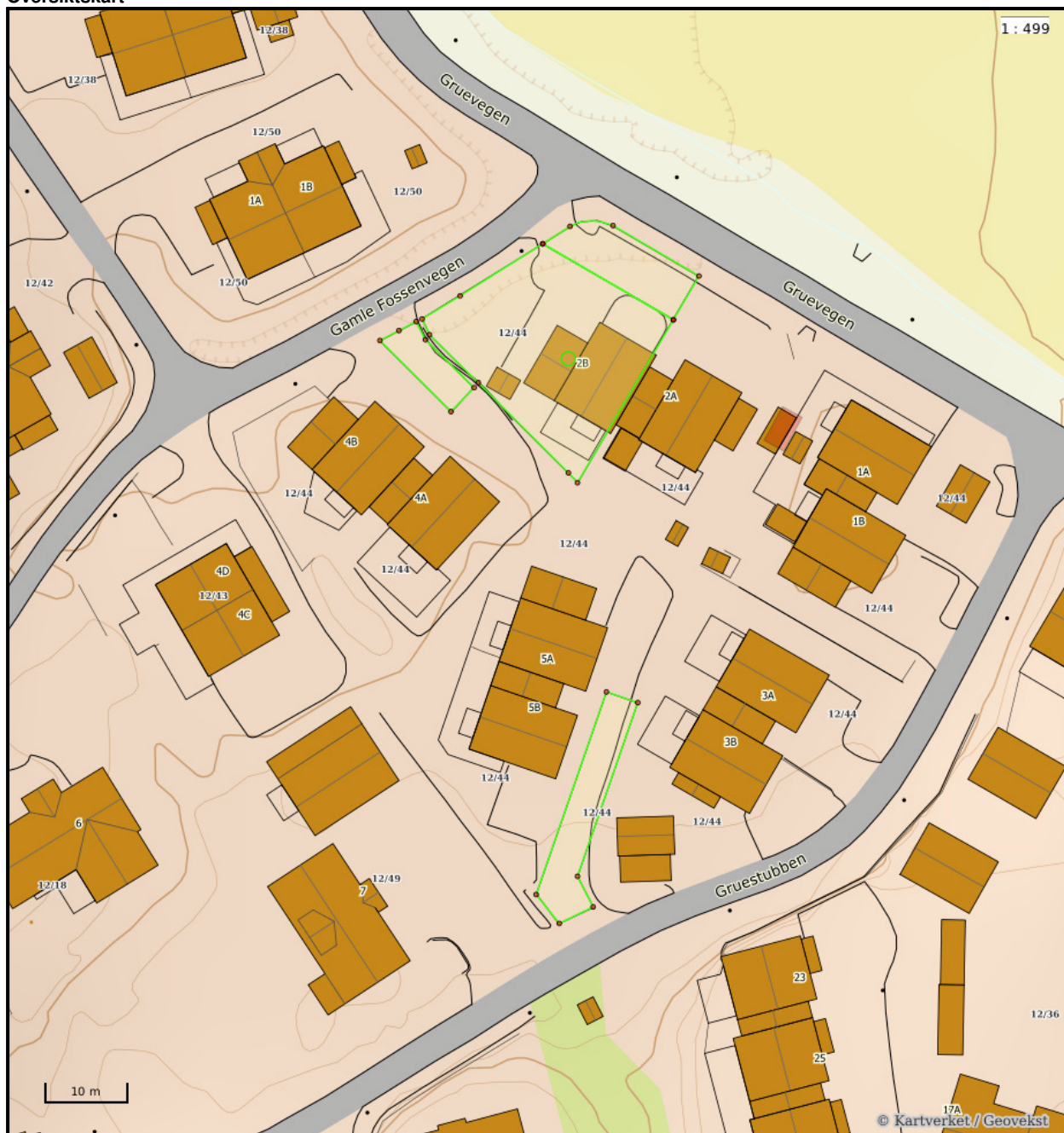
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		72,0		72,0				
H02			67,0		67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

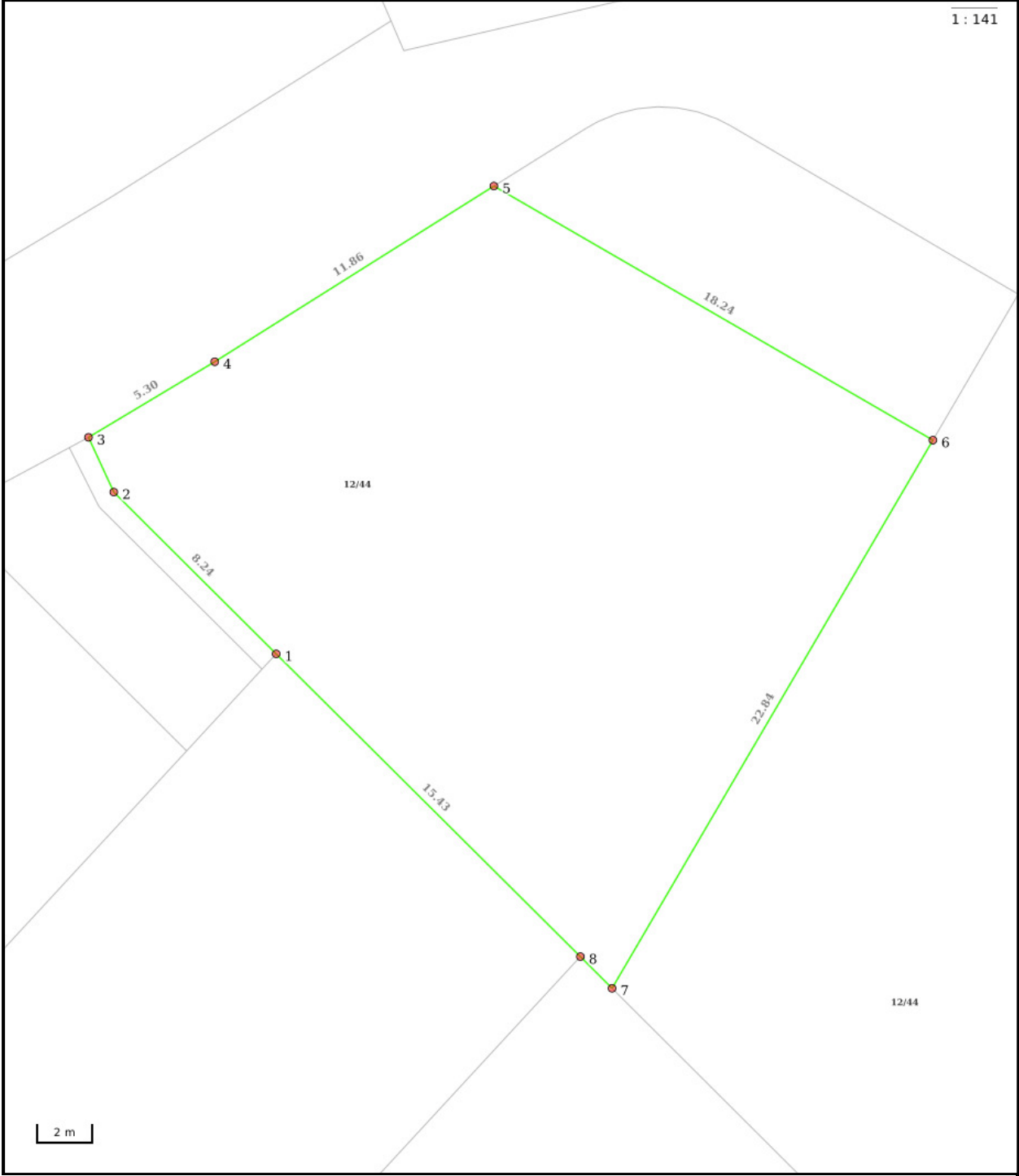
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



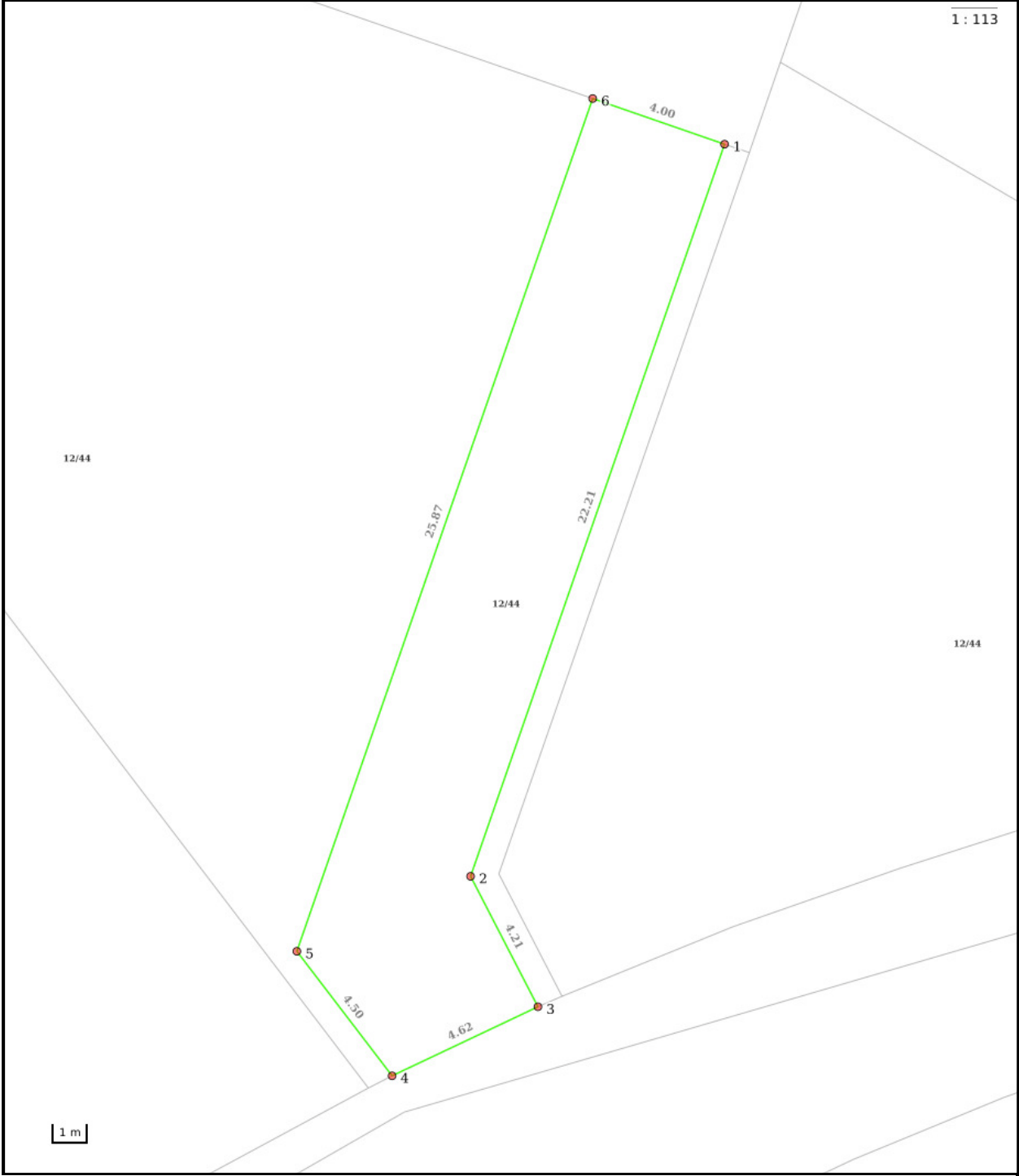
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater**Areal:** 446,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 689 476,88	625 752,79	8,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 689 482,14	625 746,45	2,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 689 484,02	625 745,36	5,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-103,47	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 689 487,14	625 749,64	11,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 689 494,35	625 759,06	18,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 689 486,68	625 775,61	22,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 689 466,00	625 765,91	1,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 689 467,03	625 764,67	15,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

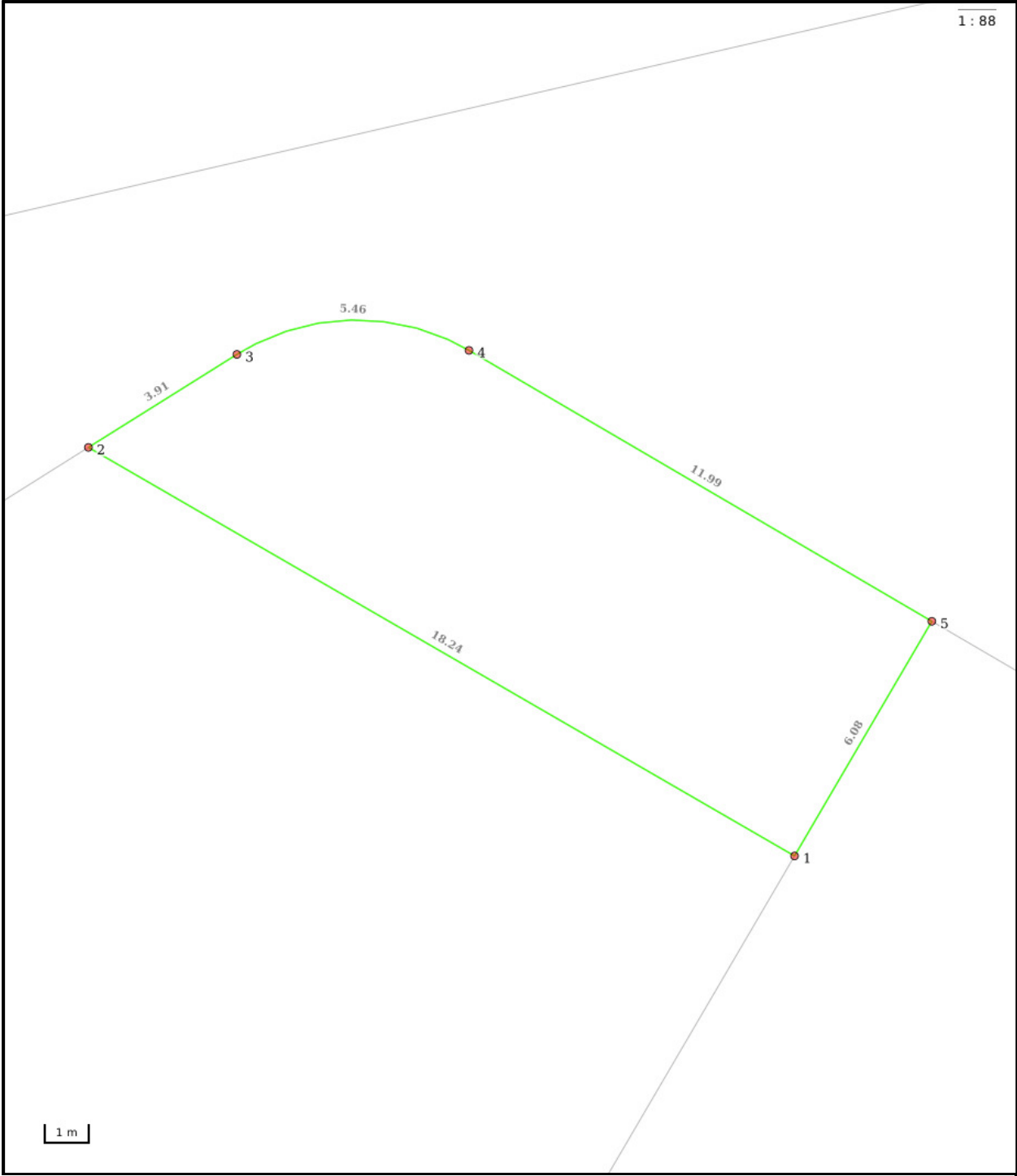
Areal og koordinater

Areal: 117,70m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 689 440,14	625 775,55	22,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 689 418,58	625 770,21	4,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 689 415,03	625 772,47	4,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-103,56	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 689 412,68	625 768,49	4,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 689 415,99	625 765,44	25,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 689 441,10	625 771,67	4,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

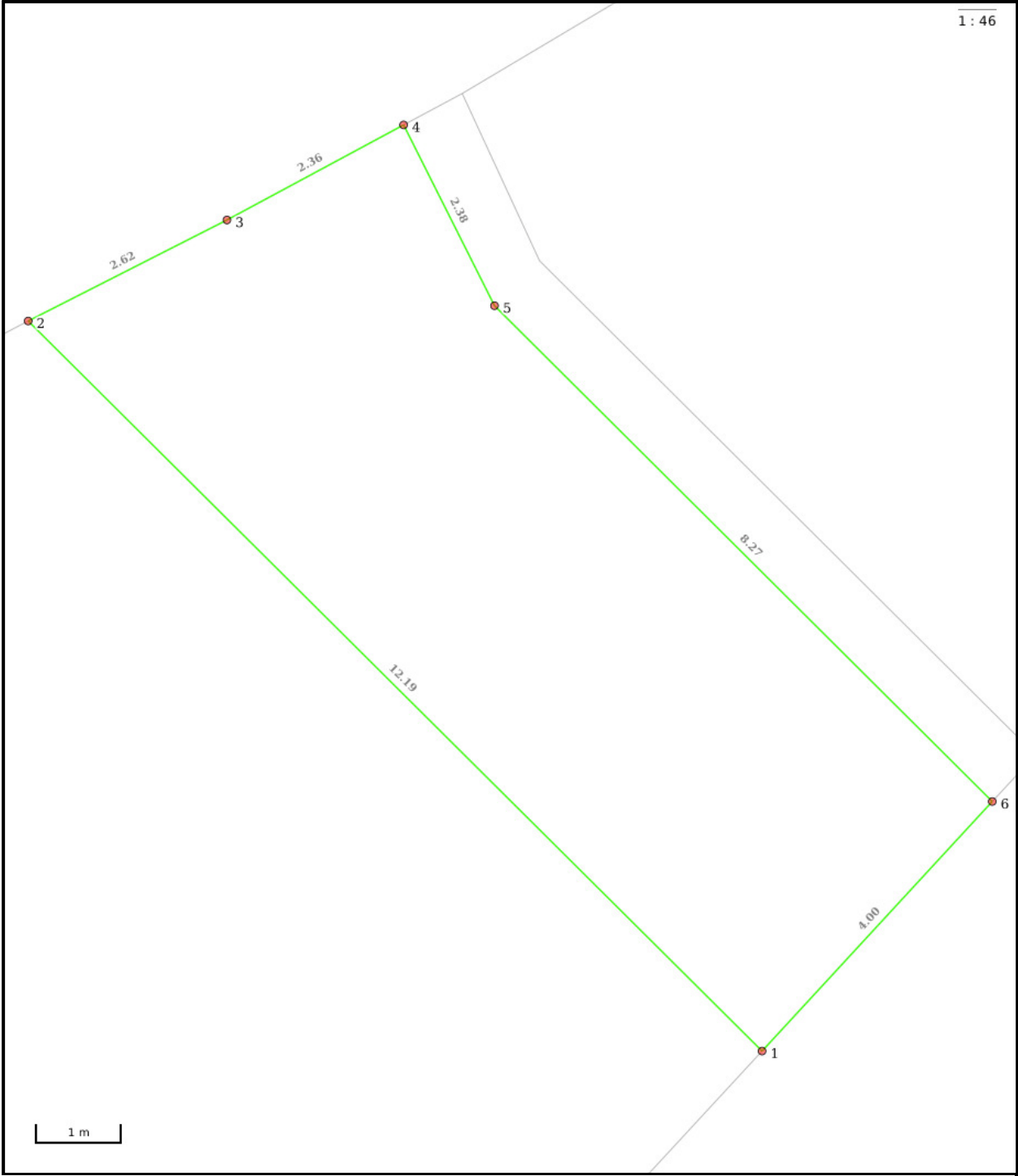
Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 100,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 689 486,68	625 775,61	18,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 689 494,35	625 759,06	3,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 689 496,72	625 762,17	5,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 689 497,28	625 767,33	11,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 689 492,19	625 778,19	6,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 46,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 689 473,11	625 749,90	12,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 689 480,89	625 740,52	2,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 689 482,29	625 742,74	2,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-103,72	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 689 483,59	625 744,71	2,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 689 481,57	625 745,97	8,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 689 476,29	625 752,33	4,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

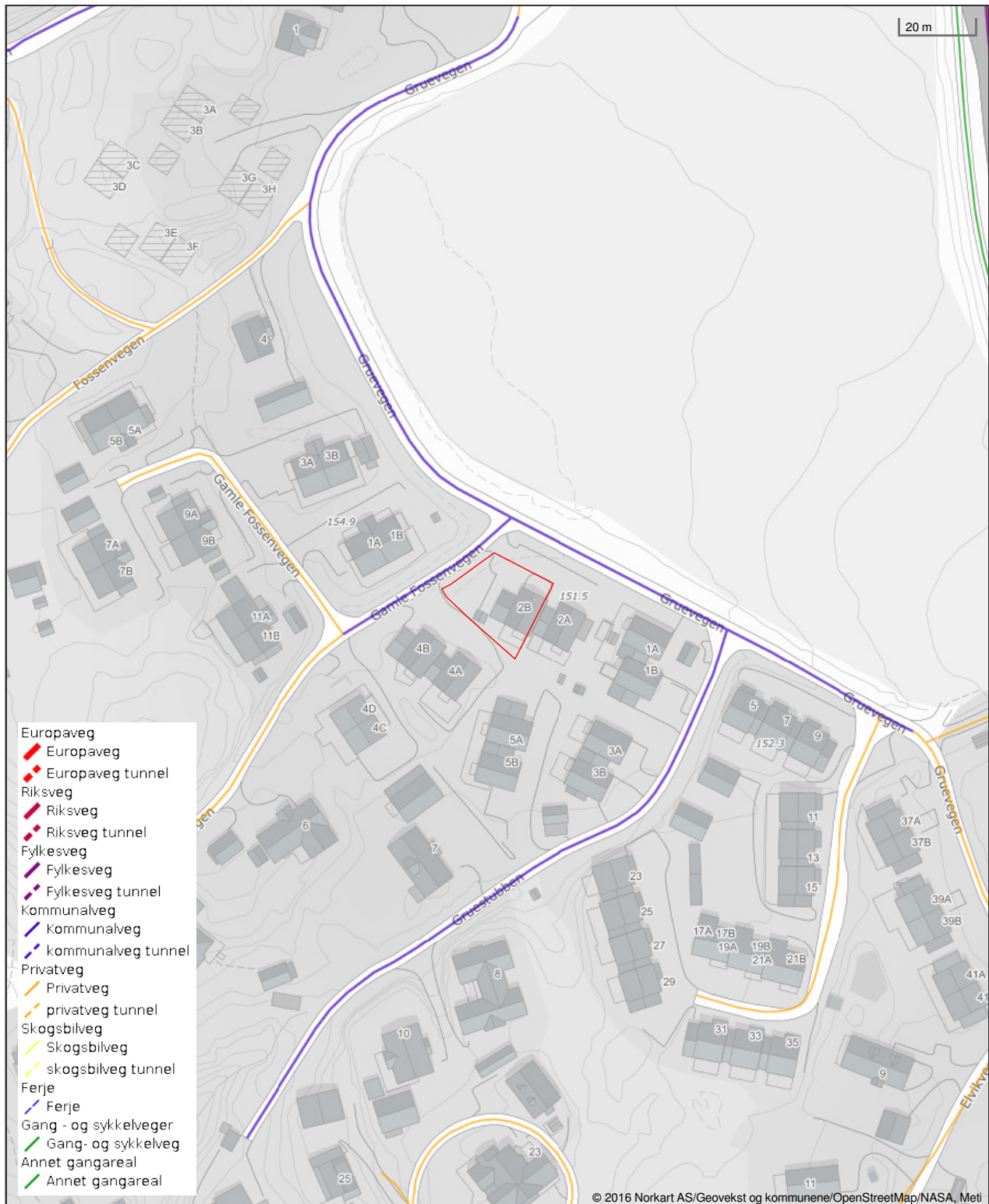
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 12/44//1



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: 28.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Gamle Fossenvegen 2B, 2080 EIDSVOLL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	4 832 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023716700
Navn	Gruehagan, gbnr 12/25

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/299/023716700.pdf
Delarealer	Delareal 4 832 m ²
	Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn B10
	Delareal 170 m ²
	Formål Frisiktsone

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



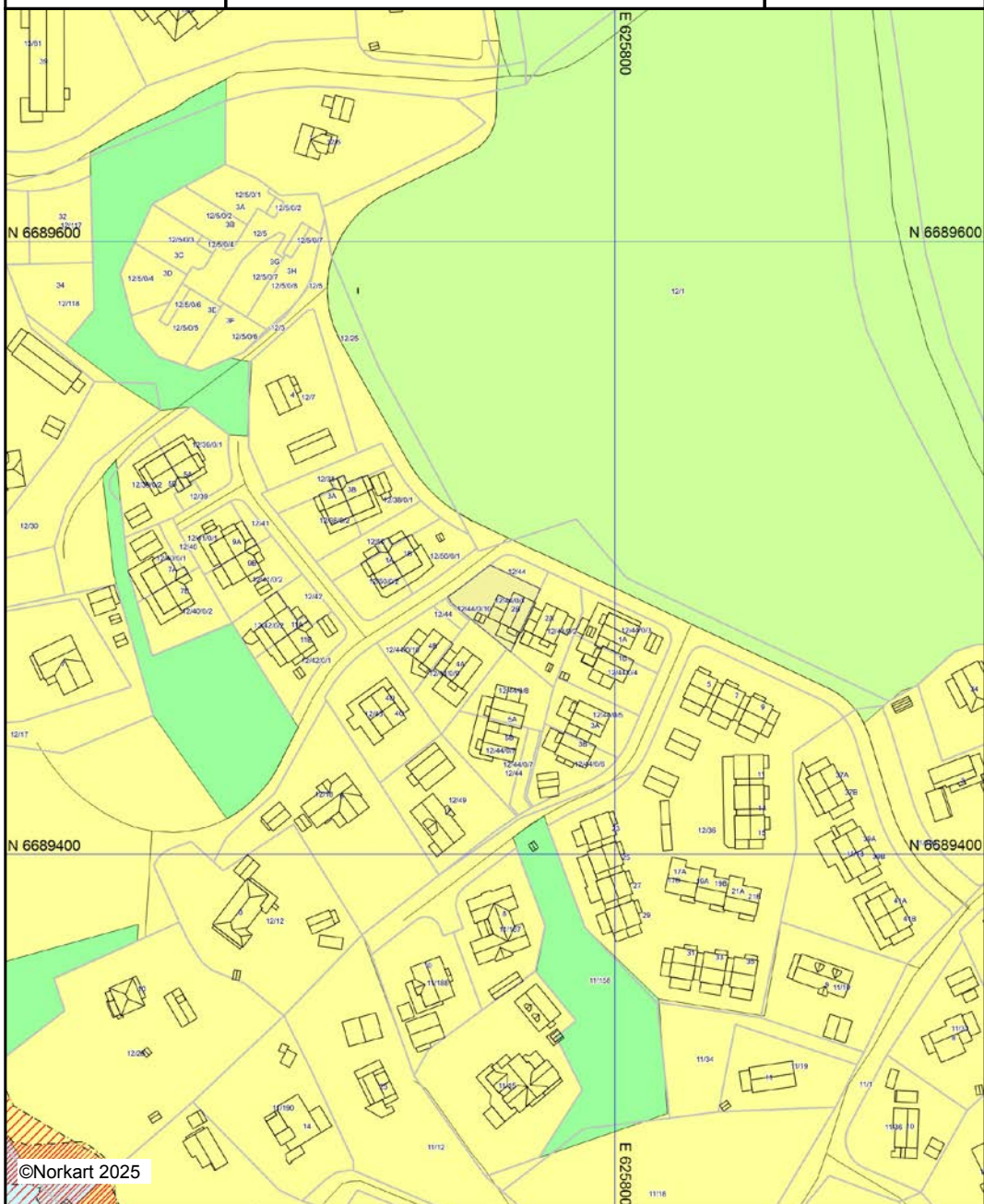
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/44/0/1
Adresse: Gamle Fossenvegen 2B
Utskriftsdato: 28.05.2025
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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

//// Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-.-.- Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

■ Planområde

~~~~~ Grense for arealformål

~~~~~ Hovedveg - nåværende

~~~~~ Samleveg - nåværende

~~~~~ Adkomstveg - nåværende

~~~~~ Gang-/sykkelveg - nåværende



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg

### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

-  Frisiktsone ved veg

### *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §*

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

### *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §*

-  Grense for restriksjonsområde

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc: Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



## EIDSVOLL KOMMUNE

### Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

#### GRUEHAGAN, GNR/BNR 12/25 M.FL.

- Planen er datert: 22.10.2004, sist rev.: 17.03.2005
- Bestemmelsene er datert: 22.10.2004, sist rev.: 17.03.2005
- Vedtatt i kommunestyret: 27.06.2005

## 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
- byggeområder
    - boliger - konsentrert småhusbebyggelse (B1-3).
    - boliger - frittliggende småhusbebyggelse (B4-12)
  - offentlige trafikkområder
    - kjøreveger (V1, V2, V3 og V3-B)
    - fortau
    - annen veggrunn
  - fareområder
    - høyspentlinje
  - spesialområder
    - friluftsområde (SF1-3)
    - bevaring av vegetasjon og landskap (SB1-2)
    - frisiktsoner (inngår i øvrige formål)
  - fellesområder
    - felles avkjørsel/ veg (FV1-5)
    - felles lekeområde (FL1-4)

## 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 I de enkelte delområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, veg, herunder gang- og sykkelveg, skole- og barnehagekapasitet er etablert.
- 2.2 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbyggeprogram og utbyggingsavtaler, jfr. plan- og bygningslovens § 26.
- 2.3 Kryss mellom Rv 177, Nesvegen og V1, Gruehagan, med busslommer, skal opparbeides iht. reguleringsplanen. Byggeplan for kryss med busslommer skal være godkjent av Statens vegvesen, før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.
- 2.4 V1 med tilliggende fortau skal opparbeides fram til og med kryss med V3, før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.
- 2.5 Anleggelse av nye veger og utbedring av eksisterende veger, både offentlige og felles veger, skal skje iht. reguleringsplanen og etappevis i takt med utbygging av de tilliggende delområdene i planen. Det samme gjelder for fortau langs V1.
- 2.6 V3-B skal opparbeides som kjøreveg når krysset Elvikvegen – rv. 177 stenges, slik at bebyggelse i tilknytning til Elvikvegen gis ny atkomst via V3 og V1 til rv. 177.

- 2.7 Opparbeiding av fortau langs V3 og V3-B skal skje før bebyggelse i tilknytning til Elvikvegen gis gjennomkjøring fra Elvikvegen til V3.

### **3 FELLESBESTEMMELSER**

- 3.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelse til bygging, påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til møneretning, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus mv.
- 3.2 Før utbygging kan iverksettes skal følgende plandokumenter være godkjent av kommunen: Detaljplaner for tekniske anlegg som; vannledninger, evt. trykkøkningsstasjoner, overvann, avløpsledninger, pumpestasjoner og veger, evt. med fartsdempende tiltak innenfor de enkelte områdene, samt marksikringsplan som viser hvilke områder som kan benyttes til riggplasser og deponier.  
Anleggene skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.
- 3.3 Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal - BYA. BYA defineres som bebygd areal i prosent av netto tomteareal pr. enkelttomt for åpen småhusbebyggelse, eller pr. delområde for konsentrert småhusbebyggelse (jfr. teknisk forskrift § 3-4).
- 3.4 Bebyggelse skal plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser.
- 3.5 Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendomsgrense mot offentlig veg og minst 5 m fra privat veg/felles avkjørsel. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup> plassert minst 1,25 m fra eiendomsgrense mot privat veg/felles avkjørsel og minst 2 m fra eiendomsgrense mot offentlig veg. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning mot offentlig veg.
- 3.6 Garasjer, uthus og lignende med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup> og mønehøyde inntil 4,75 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m fra grense mot nabotomt.
- 3.7 Gjerder, støttemurer og andre bygningsmessige tiltak over 1 m høyde skal godkjennes av kommunen.
- 3.8 Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær, busker m.v. som etter kommunens skjønn er sjenerende for den offentlige/allmenne ferdsel. (Jfr. bl.a. Vegloven §§ 29 og 31).
- 3.9 Eksisterende vegetasjon og spesielt større enkelttrær innenfor området, skal tas vare på så langt det er mulig.
- 3.10 Avkjørsel for den enkelte tomt skal være til den veg som er vist med pil på plankartet. Pilen viser anbefalt plassering, med mulighet for sidevegs forskyvninger. Endelig plassering fastsettes ved behandling av byggesøknad.
- 3.11 Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, gis av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av plan- og bygningsloven.
- 3.12 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

### **4 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER; KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B1 - 3)**

- 4.1 I områdene skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, som rekkehus/kjedehus. .
- 4.2 Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 35 % for feltene B1 og B3 og BYA = 30 % for felt B2, inkl. garasje/carport. (Jfr. teknisk forskrift § 3-4).
- 4.3 Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak.

- 4.4 Ved oppstart av planarbeidet skal kommunen kontaktes for prinsippavklaring av rammer og innhold vedr. utnyttelsen av området, - herunder hustyper, husplassering, møneretning, grunnmur-, gesims- og mønehøyder m.m., samt arealer for lek og opphold.
- 4.5 Søknad om tillatelse til tiltak, skal i tillegg til generelle krav i plan- og bygningsloven inneholde utbyggingsplan i målestokk min. 1:500 for det enkelte delområde.  
Denne skal fastlegge følgende:
- bebyggelsens plassering, høyde, takvinkel
  - adkomstforhold, dvs. internt vegnett med adkomst til bebyggelsen og hvor det også må vises nødvendig areal for manøvrering av renovasjonsbil, sykebil og lignende
  - areal for garasjer/parkering og organiseringen av dette
  - inndeling i eventuelle tomteparseller
  - utforming av uteområder med leke- og grøntarealer
  - evt. gjerder og skjermvegger
  - terrengmessig behandling med høydeangivelser
  - opplegg for renovasjon, hvor det skal etterstribes felles anlegg atskilt fra oppholdsareal/lekeareal
  - frisktsoner mot offentlige trafikkområder
- 4.6 Innenfor hvert enkelt delområde skal det, innenfor en avstand på ca 50 m fra hver bolig, avsettes et fellesområde på min. 100 m<sup>2</sup> for lek og opphold.
- 4.7 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. For 2-roms leiligheter er kravet 1,5 biloppstillingsplasser, hvorav 1 i garasje/carport. Garasjene/carportene kan oppføres frittliggende, knyttet til boligen, eller i fellesanlegg.
- 4.8 I område B2 skal bebyggelsen terrasseres og tilpasses terrenget med hensyn på en best mulig landskapstilpasning, også vurdert i fht. fjernvirkning. Bebyggelsen skal plasseres med hovedmøneretning langs koten. Mønehøyden på bebyggelsen, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke overstige 10 m. Gesimshøyden mot øst må ikke overstige 4 m fra ferdig planert terreng mot FV4. Det tillates oppført én ark/takoppløft pr. leilighet i toppetasje, over gjennomgående gesims. Tekniske installasjoner som heissjakter, ventilasjonsanlegg og lignende, kan tillates å stikke maks 1 m over gesims.
- 4.9 Det skal innenfor område B2 avsettes nødvendig areal med snumulighet/vendehammer for renovasjonsbil, sykebil og lignende, i tilknytning til endepunktet for FV4.

## **5 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER; FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (B4 - 12)**

- 5.1 I områdene skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, som ene- eller tomannsboliger.
- 5.2 Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 25 %, inkl. garasje. (Jfr. teknisk forskrift § 3-4).
- 5.3 Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak.
- 5.4 Ved oppstart av utbygging på en tomt/eiendom skal det holdes forhåndskonferanse for avklaring av rammer for utnyttelsen av tomte/eiendommen, herunder hustype, husplassering, møneretning, grunnmur-, gesims- og mønehøyder m.m.
- 5.5 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje og snuplass på egen tomt.
- 5.6 Før utbygging av område B5 kan skje, skal det foreligge en tomtedelingsplan for området, godkjent av kommunen. Denne skal i tillegg til tomteinndeling vise interne adkomstveger med nødvendig areal for manøvrering av renovasjonsbil, sykebil og lignende. Innenfor området skal det, innenfor en avstand på ca 50 m fra hver bolig, avsettes et fellesområde på min. 100 m<sup>2</sup> for lek og opphold.

## **7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (V1, V2, V3, V3-B)**

- 7.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen

- 7.2 Vegene skal betjene de eiendommer/tomter som er vist tilknyttet disse vegene med piler på plankartet (anbefalt avkjørsel).

## **8 FAREOMRÅDER (høyspentlinje)**

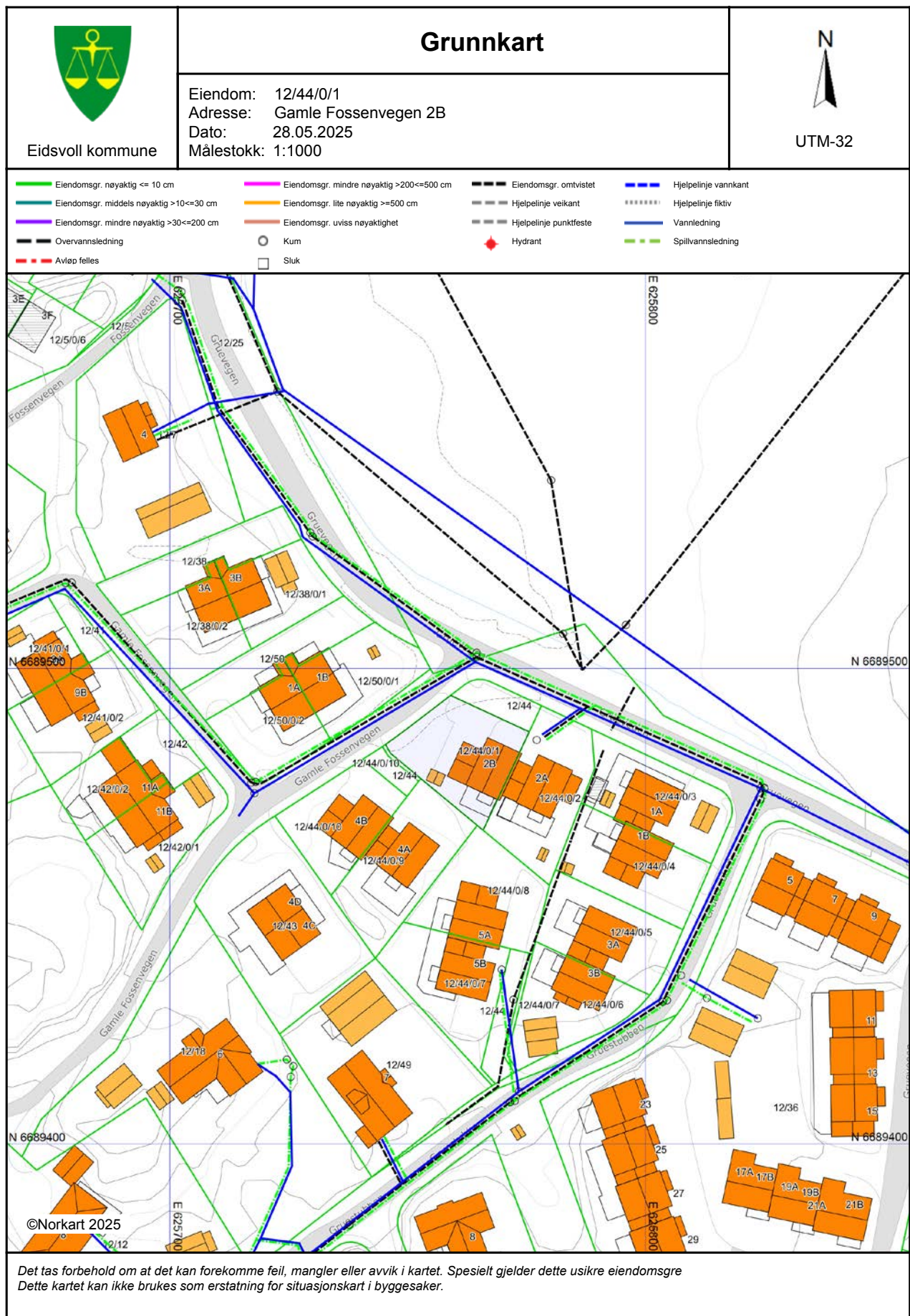
- 8.1 Det er innenfor fareområdet ikke tillatt å føre opp bygninger av noe slag, eller på annen måte opparbeide arealet for lek og lignende.

## **9 SPESIALOMRÅDER (SF1-3, SB1-2 og frisiktsoner)**

- 9.1 Innenfor områdene SF1-3 og SB1-2 er inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, utover vanlig skjøtsel ikke tillatt. Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand. Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal særskilt søkes bevart.
- 9.2 Innenfor friluftsområdene SF1-3 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter kommunens skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friluftsområde. Kommunen kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av området.
- 9.2 Innenfor områdene for bevaring av landskap og vegetasjon, SB1 og SB2 skal naturmiljøverdiene søkes bevart gjennom bevaring av vegetasjonen i kantsonen. Innenfor SB1 og SB2 er det ikke tillatt å drive virksomhet som kommer i konflikt med verneformålet eller oppføre bygg eller anlegg, varige, midlertidige eller transportable.
- 9.4 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

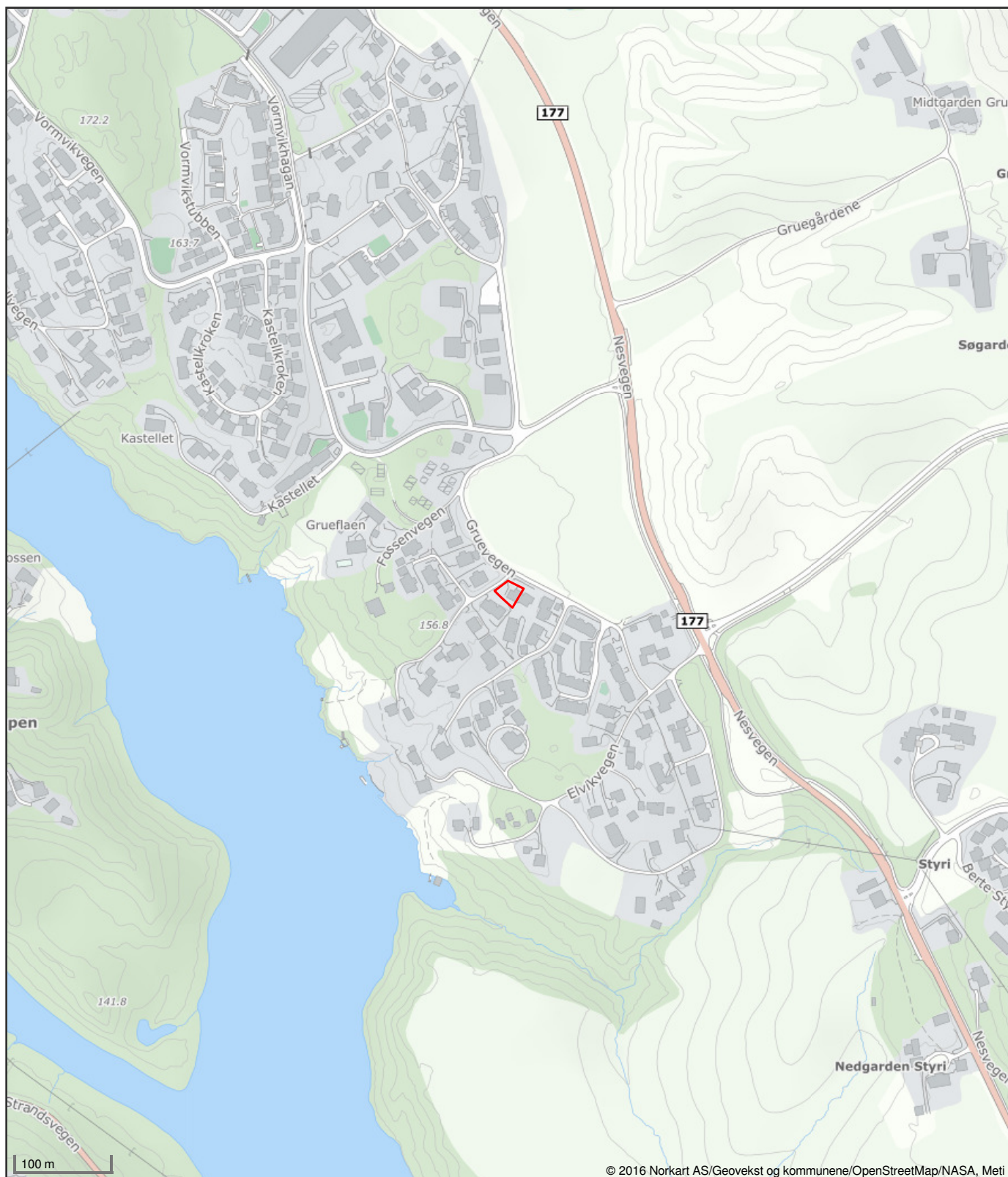
## **10 FELLESOMRÅDER (FV1 - 5, FL1 - 4)**

- 10.1 Felles avkjørsel; FV1-5 skal betjene og være felles for de tomter/eiendommer som med piler er vist tilknyttet disse avkjørselsvegene på plankartet (anbefalt avkjørsel).
- 10.2 Felles lekeområder; FL1 – 4 skal være felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet, og skal tilrettelegges som felles leke- og grøntområder.  
Det tillates nødvendig opparbeidelse av deler av arealene for oppføring av aktuelle lekeapparater, iht. gjeldende sikkerhetsforskrifter. Øvrige arealer skal opprettholdes med sitt naturlige terreng og skjøttes på en parkmessig måte. Eksisterende vegetasjon og spesielt enkelttrær skal tas vare på, og ev. nye plantes inn.  
Det enkelte lekeareal skal være ferdig opparbeidet og klargjort for bruk når nærmeste tiliggende bebyggelse tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det.  
Evt. bygg og anlegg for øvrig, som fremmer områdenes bruk som felles lekeområder, tillates anlagt etter godkjenning av kommunen.





# Oversiktskart for eiendom 3240 - 12/44//1



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: 28.05.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

|                   |                                     |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3240                                | <b>Gårdsnr.</b> | 12 | <b>Bruksnr.</b> | 44 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 1 |
| <b>Adresse</b>    | Gamle Fossenvegen 2B, 2080 EIDSVOLL |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 9 309,20 kr            |
| Eiendomsskatt | 5 708,00 kr            |
| Feiing        | 525,68 kr              |
| Renovasjon    | 5 663,63 kr            |
| Vann          | 7 044,07 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>28 250,58 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                            | Grunnlag            | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|---------------------------------|---------------------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Grunngebyr renovasjon           | 1 Boenhet           | 1823.00    | 1/1   | 0 %        | 1 823,00 kr  | 911,50 kr         |
| Avfallsbeholder 140 L.          | 1 STK.              | 3701.00    | 1/1   | 0 %        | 3 701,00 kr  | 1 850,50 kr       |
| Grunngebyr avløp                | 1 Boenhet           | 2999.00    | 1/1   | 0 %        | 2 999,00 kr  | 1 499,50 kr       |
| Avløp etter måler               | 142 m <sup>3</sup>  | 47.00      | 1/1   | 0 %        | 6 674,00 kr  | 6 674,00 kr       |
| Forskudd avløpsgebyr            | 138 m <sup>3</sup>  | 47.00      | 1/1   | 0 %        | 6 486,00 kr  | 3 243,00 kr       |
| Innbetalt forskrudd avløpsgebyr | -138 m <sup>3</sup> | 47.00      | 1/1   | 0 %        | -6 486,00 kr | -6 486,00 kr      |
| Grunngebyr vann                 | 1 Boenhet           | 2113.00    | 1/1   | 0 %        | 2 113,00 kr  | 1 056,50 kr       |
| Vannmålerleie 3/4"              | 1 STK.              | 320.00     | 1/1   | 0 %        | 320,00 kr    | 160,00 kr         |

| Vare                         | Grunnlag            | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år   |
|------------------------------|---------------------|------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Vann etter måler             | 142 m <sup>3</sup>  | 34.00      | 1/1   | 0 %        | 4 828,00 kr         | 4 828,00 kr         |
| Manglende avlesning          | 1 STK.              | 1000.00    | 1/1   | 0 %        | 1 000,00 kr         | 1 000,00 kr         |
| Forskudd vanngelyr           | 138 m <sup>3</sup>  | 34.00      | 1/1   | 0 %        | 4 692,00 kr         | 2 346,00 kr         |
| Innbetalt forskudd vanngelyr | -138 m <sup>3</sup> | 34.00      | 1/1   | 0 %        | -4 692,00 kr        | -4 692,00 kr        |
| Feiegebyr                    | 1 PIPE              | 263.20     | 1/1   | 0 %        | 263,20 kr           | 131,60 kr           |
| Tilsynsgebyr                 | 1 PIPE              | 263.20     | 1/1   | 0 %        | 263,20 kr           | 131,60 kr           |
| Eiendomsskatt - bolig        | 2555400 prom        | 2.00       | 1/1   | 0 %        | 5 111,00 kr         | 2 555,20 kr         |
|                              |                     |            |       | <b>Sum</b> | <b>29 095,40 kr</b> | <b>15 209,40 kr</b> |

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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: 28.05.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

|            |                                     |          |    |          |    |          |  |             |   |
|------------|-------------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3240                                | Gårdsnr. | 12 | Bruksnr. | 44 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 1 |
| Adresse    | Gamle Fossenvegen 2B, 2080 EIDSVOLL |          |    |          |    |          |  |             |   |

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype    | Forbruk 2024 |
|-----------|-------|------------|-------------------|--------------|
| 70053313  | 1668  | 15.11.2024 | Stipulert forbruk | 142          |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| 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.

# Nabolagsprofil

Gamle Fossenvegen 2B - Nabolaget Vilberg/Gruemyra - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Elvik<br>Linje 441, 442, 444                   | 4 min<br>0.3 km |
| Eidsvoll stasjon<br>Linje RE10, RE11, R12, R13 | 6 min<br>2.8 km |
| Oslo Gardermoen                                | 29 min          |

## Skoler

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Vilberg skole (1-7 kl.)<br>370 elever, 21 klasser         | 20 min<br>1.7 km |
| Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)<br>390 elever, 18 klasser | 5 min<br>2.3 km  |
| Eidsvoll videregående skole<br>700 elever                 | 6 min<br>2.5 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

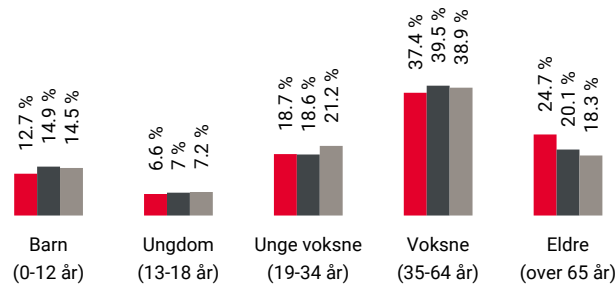
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 57/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                                         |                 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|
| Knausen Fus barnehage (0-5 år)<br>81 barn               | 3 min<br>0.3 km |
| Vilberg barnehage (1-5 år)<br>74 barn                   | 5 min<br>2.4 km |
| Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ...<br>37 barn | 6 min<br>3.3 km |

## Dagligvare

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Eidsvoll<br>PostNord               | 16 min<br>1.4 km |
| Rema 1000 Eidsvoll<br>Post i butikk, PostNord | 19 min<br>1.7 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



### Trafikk

Lite trafikk 85/100



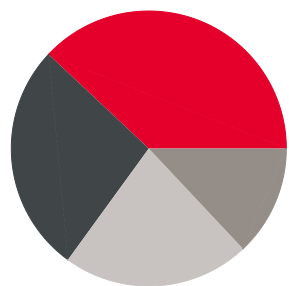
### Støynivået

Lite støynivå 80/100

## Sport

|                                      |        |   |
|--------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Vilberg skole                      | 18 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 1.6 km |   |
| ⚽ Vilberg Ungdomsskole               | 23 min | 🚶 |
| Ballspill, sandvolleyball            | 2 km   |   |
| 🚴 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter    | 20 min | 🚶 |
| 🚴 MOVA Eidsvoll                      | 15 min | 🚗 |

## Boligmasse



38% enebolig  
27% rekkehus  
13% blokk  
22% annet

## Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

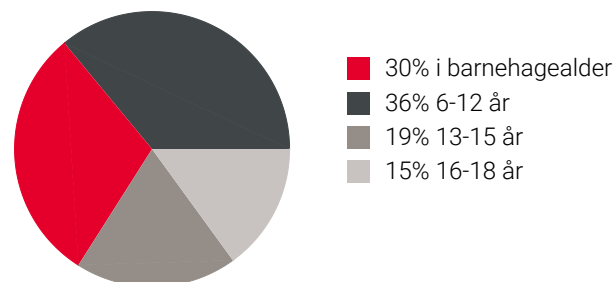
9 min 🚗



Vitusapotek Eidsvoll

19 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



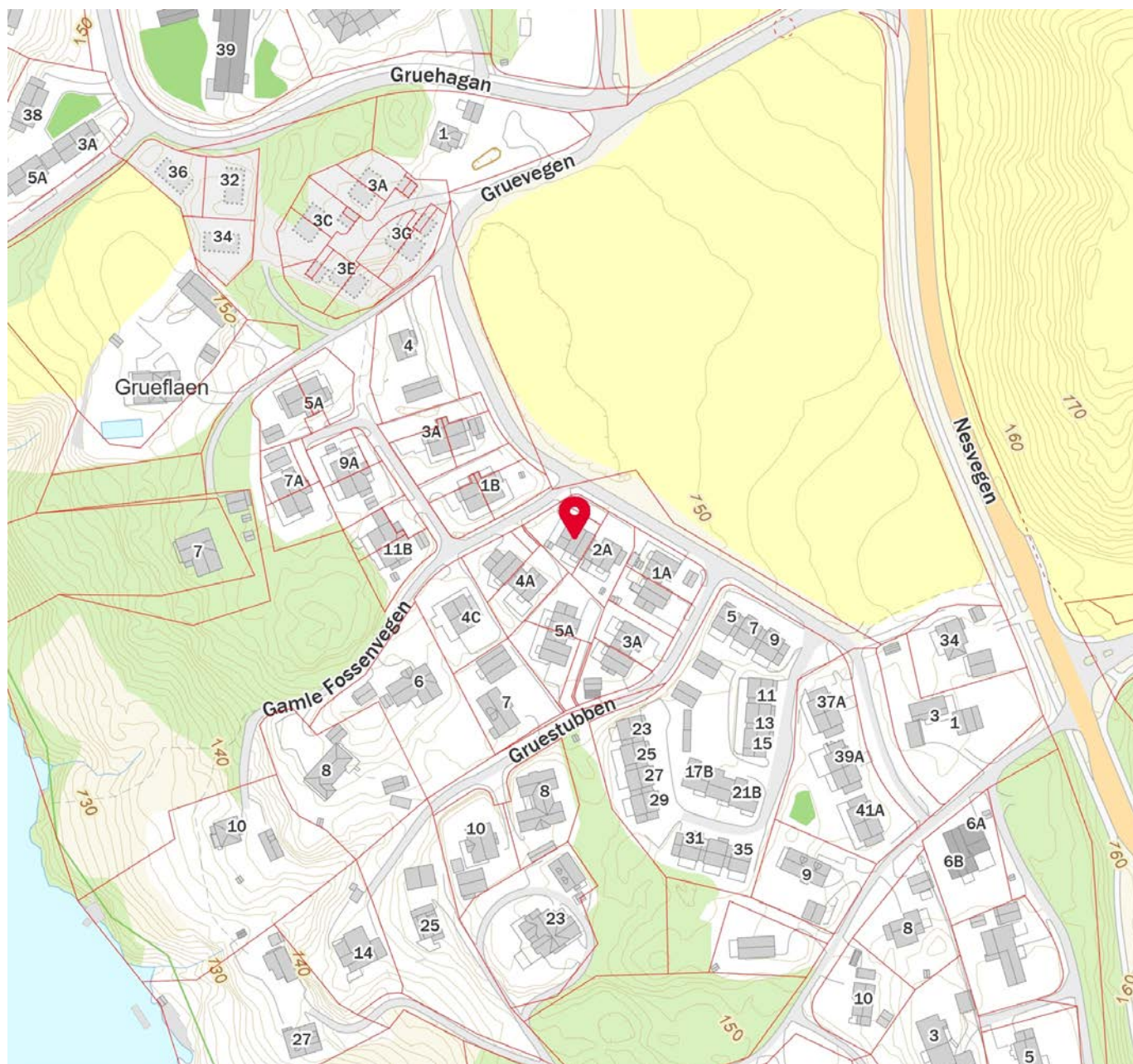
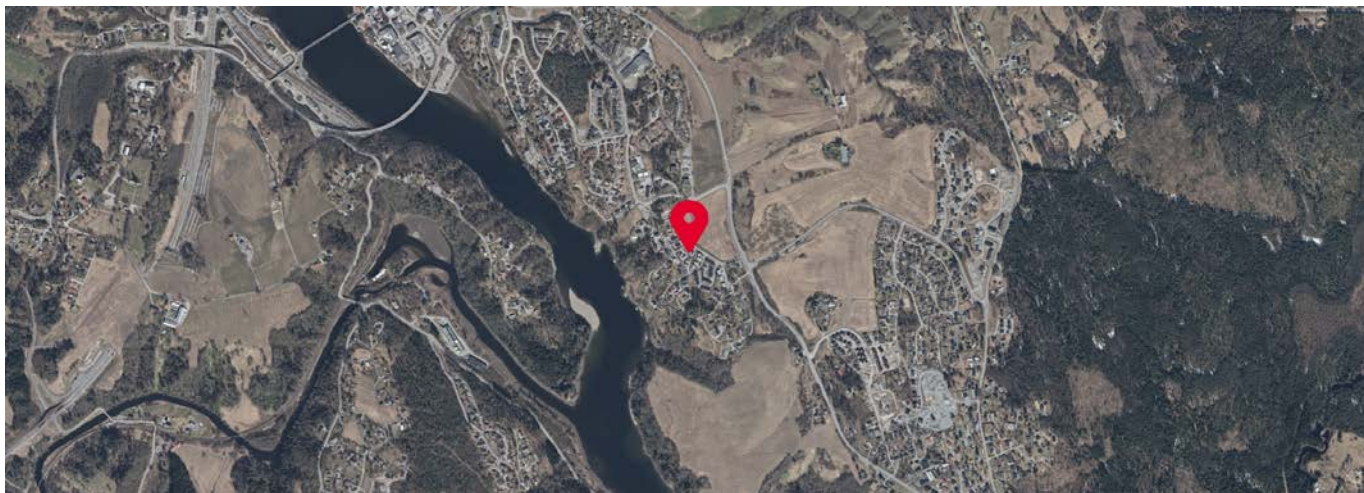
0%

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



# 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 ikraftttredelse 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 avgis.
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:** Gamle Fossenvegen 2B  
2080 EIDSVOLL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristina Birkeland

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre