



aktiv.

Trollfaret 31, 2080 EIDSVOLL

**Flott og nyere enebolig i populært
og barnevennlig område-Nydelige
solforhold-5 soverom-2
bad-Delvis smarthus løsning.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stian Lie

Mobil 413 95 630

E-post stian.lie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 500 000,-
Omkostn.: Kr 213 850,-
Total ink omk.: Kr 8 713 850,-
Selger: Kaja Hannestad
Ole Petter Johnsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 187/187 kvm
Tomtstr.: 935.6 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 83
Oppdragsnr.: 1206250102

Flott og nyere enebolig i populært og barnevennlig område-Nydelige solforhold-5 soverom.

Velkommen til Trollfaret 31!

Dette er en moderne og romslig enebolig over to plan med hele 5 soverom, 2 stuer og 2 bad. Perfekt for familien eller deg som ønsker fleksible løsninger og god plass.

Boligen har smarthusfunksjoner som gir deg full kontroll over lys, varme og sikkerhet via app. Den åpne planløsningen gir en lys og luftig atmosfære, og det stilrene kjøkkenet er godt tilrettelagt for både hverdag og gjester. Ute finner du en solrik terrasse for grilling og avslapning. Boligen har parkering og elbillader i innkjørsel.

Beliggenheten er rolig og barnevennlig, med kort vei til skole, barnehage, turstier og kollektivtransport. Her får du et hjem som kombinerer moderne teknologi, funksjonalitet og bokomfort midt i naturskjønne og trygge omgivelser.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Energiattest	60
Nabolagsprofil	68
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA totalt: 187 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 m² 1.etasje: Entré/gang, teknisk bod, bad 2, soverom 5 og stue med åpen kjøkkenløsning.

2. etasje

BRA-i: 88 m² 2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad 1, bod, soverom 2, soverom 3, loftstue og soverom 4.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² 1.etasje: Entréplatting, markterrasse og terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde 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-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.

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.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

935.6 m²

Tomtebeskrivelse

Deler av tomten er skrånet med kupert terreng og resterende er flatt rundt enebolig med gruset ankomstområde.

Beliggenhet

Velkommen til Trollfaret 31!

Boligen ligger i ett fredelig og familievennlig nabolag.

Området kan skilte med nærhet til både skog og natur med gode muligheter for utendørsaktiviteter som turer og sykkelturer.

Boligen har en sentral og barnevennlig beliggenhet, med gangavstand til flere viktige fasiliteter. Innenfor 5 minutter med bil finner du Vilberg skole. Vilberg ungdomsskole ligger kun 6 minutter unna, Vilberg barnehage er tilgjengelig på omtrent samme tid bare 6 minutters kjøring fra eiendommen. I tillegg har du kort vei til daglige gjøremål, med dagligvarebutikker bare 5 minutter unna. Dette gjør hverdagen både praktisk og effektiv for hele familien.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fasiliteter for barnehage, skole og fritid ligger i nær omkrets av boligen og er listet opp under:

- Vilberg barnehage (6 minutter avstand)
- Vilberg ungdomsskole (cirka 6 minutter avstand)
- Eidsvoll handelspark (10 minutter avstand)

Offentlig kommunikasjon

Boligen ligger godt tilrette og har kort veg til kollektiv transport, med 7 minutter til Eidsvoll stasjon som har jevnlig avganger til Oslo og Gardemoen.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 2022. Huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur belagt med betongplater, ytterkledning i stående beiset/malt trepanel kledning. Trebjelkelag i etasjeskiller og betong, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

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

2.etasje vegger: Malt gips og fliser.

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

2.etasje gulv: Parkett og fliser.

1.etasje vegger: Malt gips og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Malt gisp.

1.etasje gulv: Parkett og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Installasjon av smart gulv termostater, smart reelle på baders belysning og smart. rele for VVs, utført av Sigvartsen Elektro AS
- Montert varmepumpe på stue i 2022
- Easee ladebox på egen kurs med 3 fas.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse kun noen kosmetiske sprekker i gips plater i tak.

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 installasjon av smart gulv termostater, smart reele på baders belysning og smart rele for vvb.

Arbeid utført av Sigvartsen Elektro AS

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

Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Easee ladebox på egen kurs med 3 fas.

Viser til vedlagt Egenerklæringsskjema.

Innhold

1.etasje: Entré/gang, teknisk bod, bad 2, soverom 5 og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad 1, soverom 2, soverom 3, loftstue og soverom 4.

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Men det er noen små skader på enkelte plater. TG2

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Medfølger:

- Vaskeromsmøbel med vaskemaskin og tørketrommel.
- Kommode med skuffer under trapp.
- Elektronisk dørlås.
- Phillips Hue smartpærer i takmonterte lamper på alle rom.
- Tak/vegghengte garderobestenger på walk-in.

Dette medfølger ikke, men kan kjøpes etter avtale med selger:

- Veggmonterte iPader.
- Smart ringeklokke.

- Vegghengte og frittstående sensorer innendørs.
- Homey smart home kontroller.
- Utendørs kameraovervåkning.
- Jacuzzi.
- Gulvmatter på treningsrom.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Fibertilknytning.

Boligen har smarthus løsninger i form av følgende:

- Smartstyring av lys og varme via panel på stuevegg.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Storebrand.

Polisenummer

5265220

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av varmekabler i entré og på begge bad, peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje.

Energikarakter

B

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 8 500 000

Kommunale avgifter

Kr 25 545

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet oppgitt er fakturert beløp i 2024.

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

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune, men det er ikke fastsatt noe gebyr pt.

Nyoppført bygning som helt eller delvis brukes som bolig fritas etter eiendomsskatteloven § 7 c i tre år fra den tid boligen er ferdigstilt, eller til kommunestyret endrer eller opphever fritaket. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Kommunen opplyser:

Til info så kan kommunestyret velge å fjerne dette fritaket for skatteår 2025 og utover, så fritaket kan endres eller oppheves på et senere tidspunkt. Dersom fritaket består vil denne eiendommen få eiendomsskatt fra og med år 2026" Ta kontakt med Eidsvoll kommune ved spørsmål.

Det vil forekomme eiendomsskatt for denne boligen fra 01.01.2026.

Formuesverdi primær

Kr 1 496 741

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 986 962

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Det foreligger servitutt vedrørende pliktig medlemskap i velforening.

Det vil bli opprettet av utbygger, men driftes per dags dato av GT Trollaldalen AS.

Viser til vedlagt vedlegg angående vedtekter for Trollaldalen Vel.

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 83 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/12/83:

01.10.1957 - Dokumentnr: 2628 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:11 Bnr:2

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

Overført fra: Knr:3240 Gnr:12 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2018 - Dokumentnr: 685309 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Overført fra: Knr:3240 Gnr:12 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2018 - Dokumentnr: 685309 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Overført fra: Knr:3240 Gnr:12 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2018 - Dokumentnr: 685309 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3240 Gnr:12 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2020 - Dokumentnr: 2008721 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift og vedlikehold

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3240 Gnr:12 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2020 - Dokumentnr: 2009104 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av lavspennings og høyspennings kabelanlegg

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3240 Gnr:12 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2020 - Dokumentnr: 2927897 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Gt Trolldalen AS

Org.nr: 919 739 231

Bestemmelse om overvann

Overført fra: Knr:3240 Gnr:12 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2020 - Dokumentnr: 2927897 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Gt Trolldalen AS

Org.nr: 919 739 231

Overført fra: Knr:3240 Gnr:12 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2020 - Dokumentnr: 2927897 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Gt Trolldalen AS

Org.nr: 919 739 231

Overført fra: Knr:3240 Gnr:12 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2020 - Dokumentnr: 2927897 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Gt Trolldalen AS

Org.nr: 919 739 231

Overført fra: Knr:3240 Gnr:12 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2021 - Dokumentnr: 1109047 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Gt Trolldalen AS

Org.nr: 919 739 231

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

08.09.2021 - Dokumentnr: 1109047 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Gt Trolldalen AS

Org.nr: 919 739 231

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

08.09.2021 - Dokumentnr: 1109047 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Gt Trolldalen AS
Org.nr: 919 739 231
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

08.09.2021 - Dokumentnr: 1109047 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Jos Bygg AS
Org.nr: 919 515 384

08.09.2021 - Dokumentnr: 1109047 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

11.09.2020 - Dokumentnr: 3012746 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:12 Bnr:33
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 216722 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:12 Bnr:83

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.11.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.11.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Boligen ligger i et område i utvikling og ytterligere utbygging må påregnes.

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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 500 (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))

213 850 (Omkostninger totalt)

229 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

232 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 713 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 729 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 732 550 (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 213 850

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. 41 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16000,- 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

Stian Lie
Eiendomsmeglerfullmektig
stian.lie@aktiv.no
Tlf: 413 95 630

Ansvarlig megler

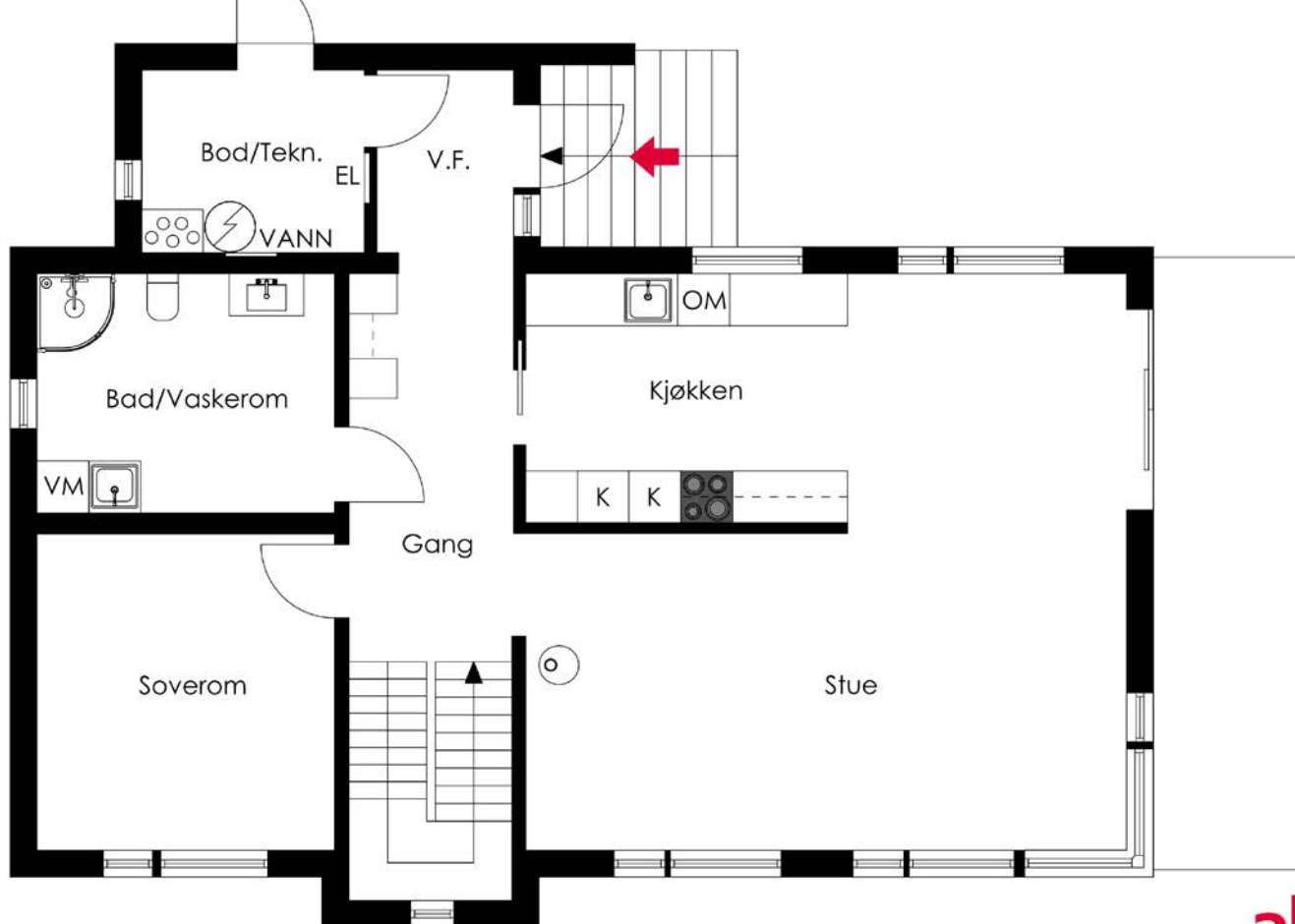
Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

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

Salgsoppgavedato

21.05.2025



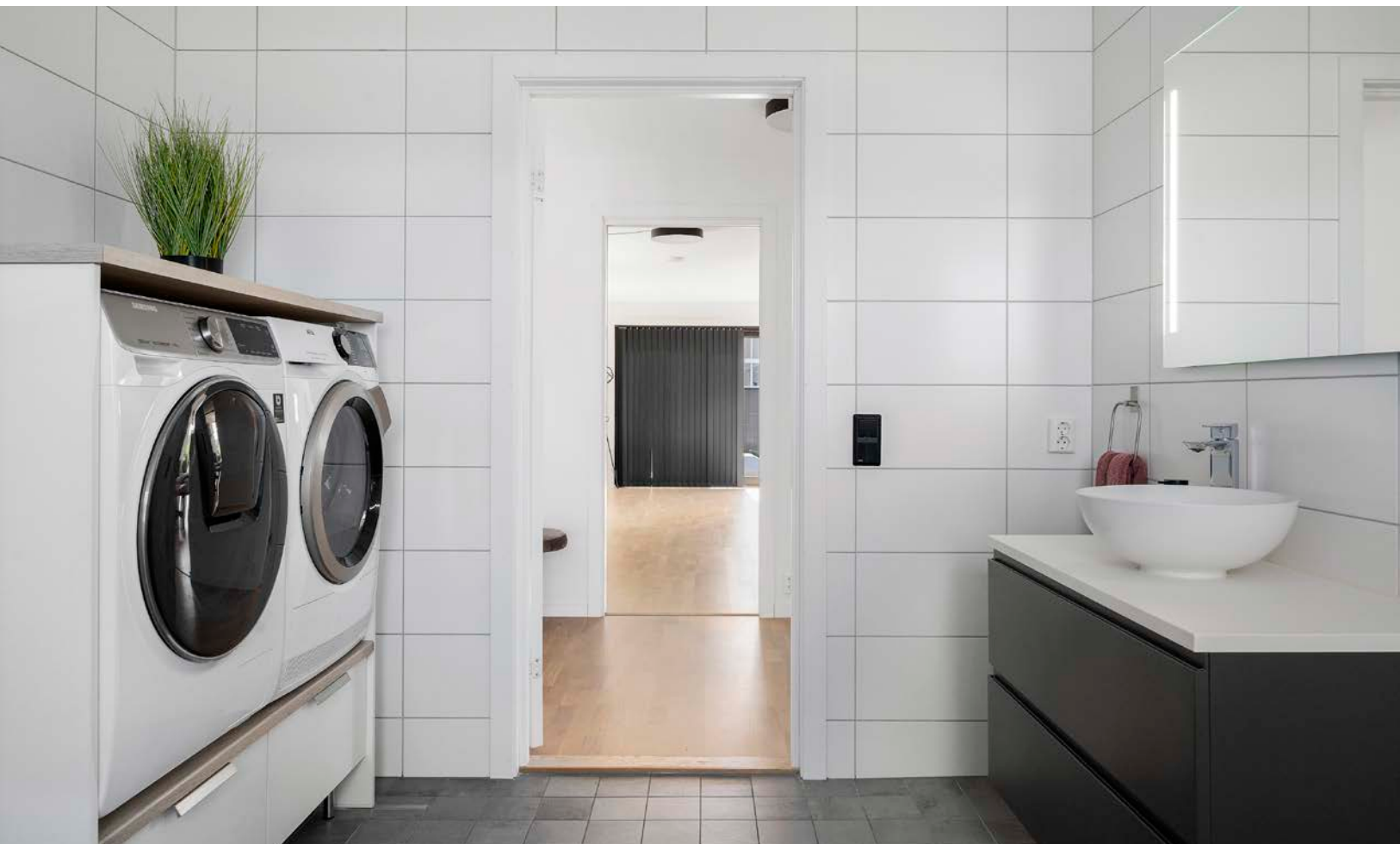


aktiv.



aktiv.



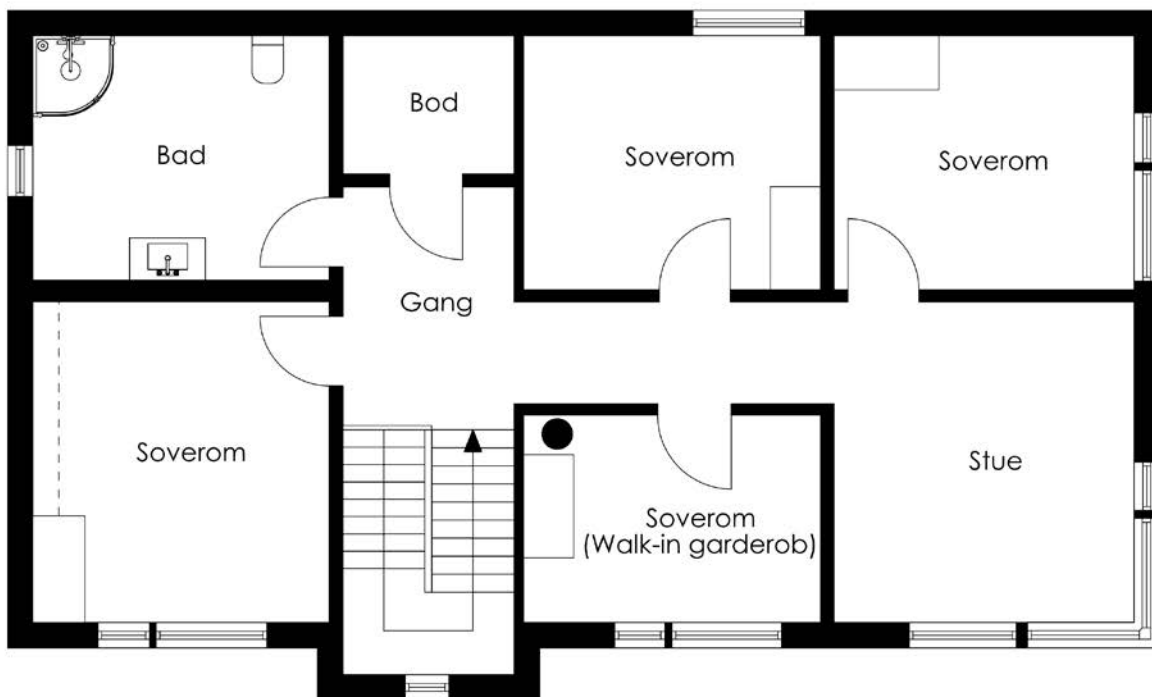








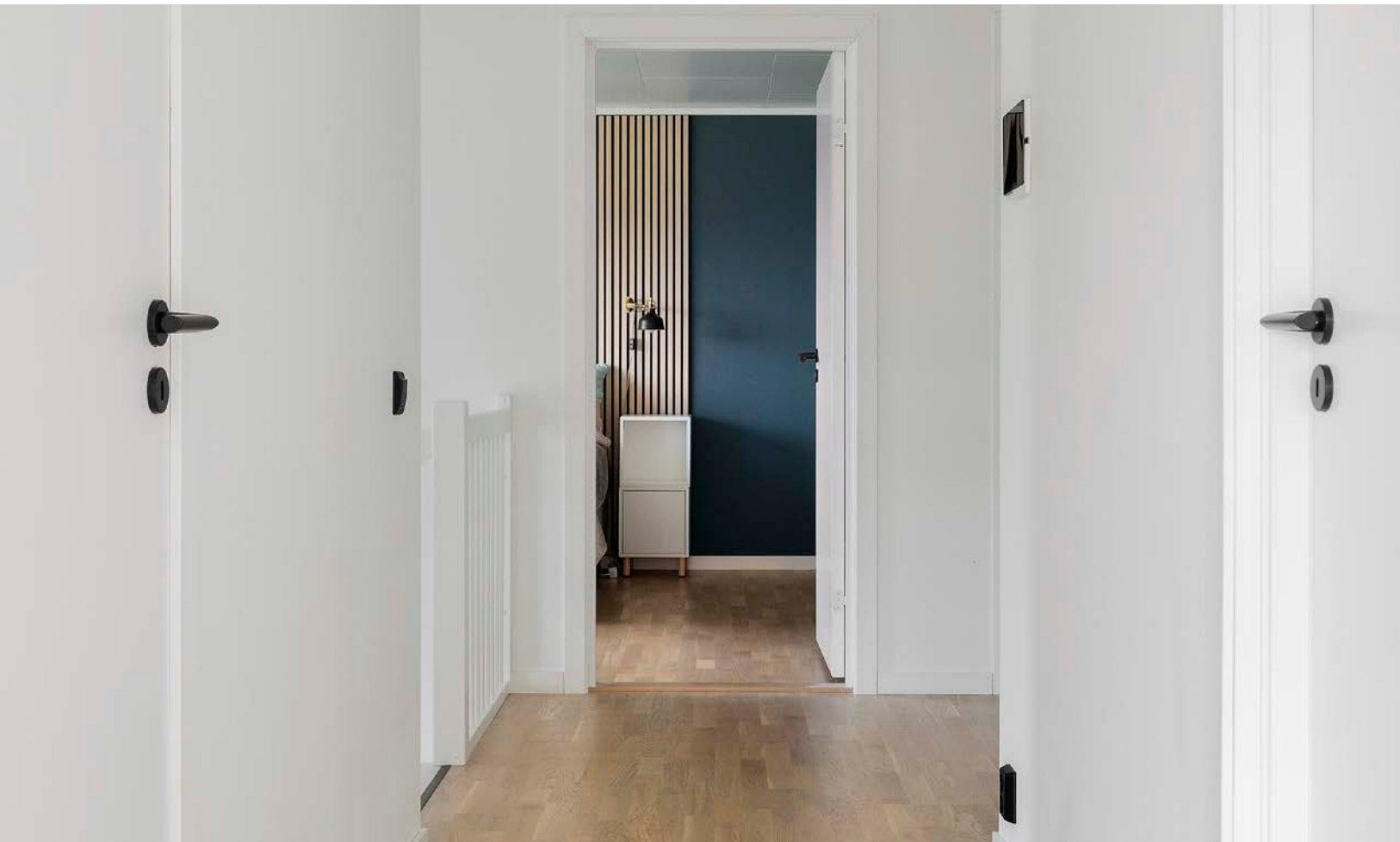




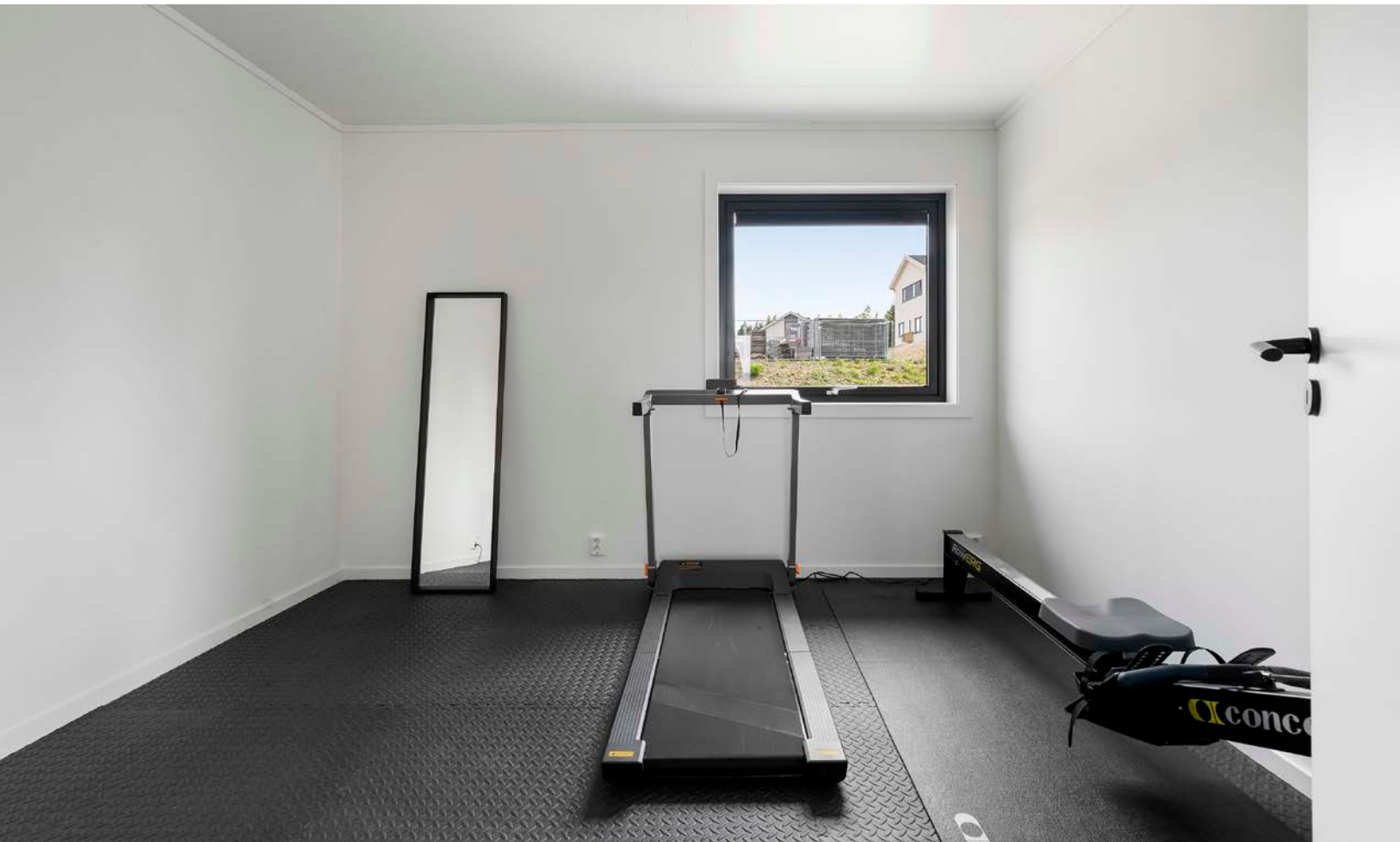
aktiv.



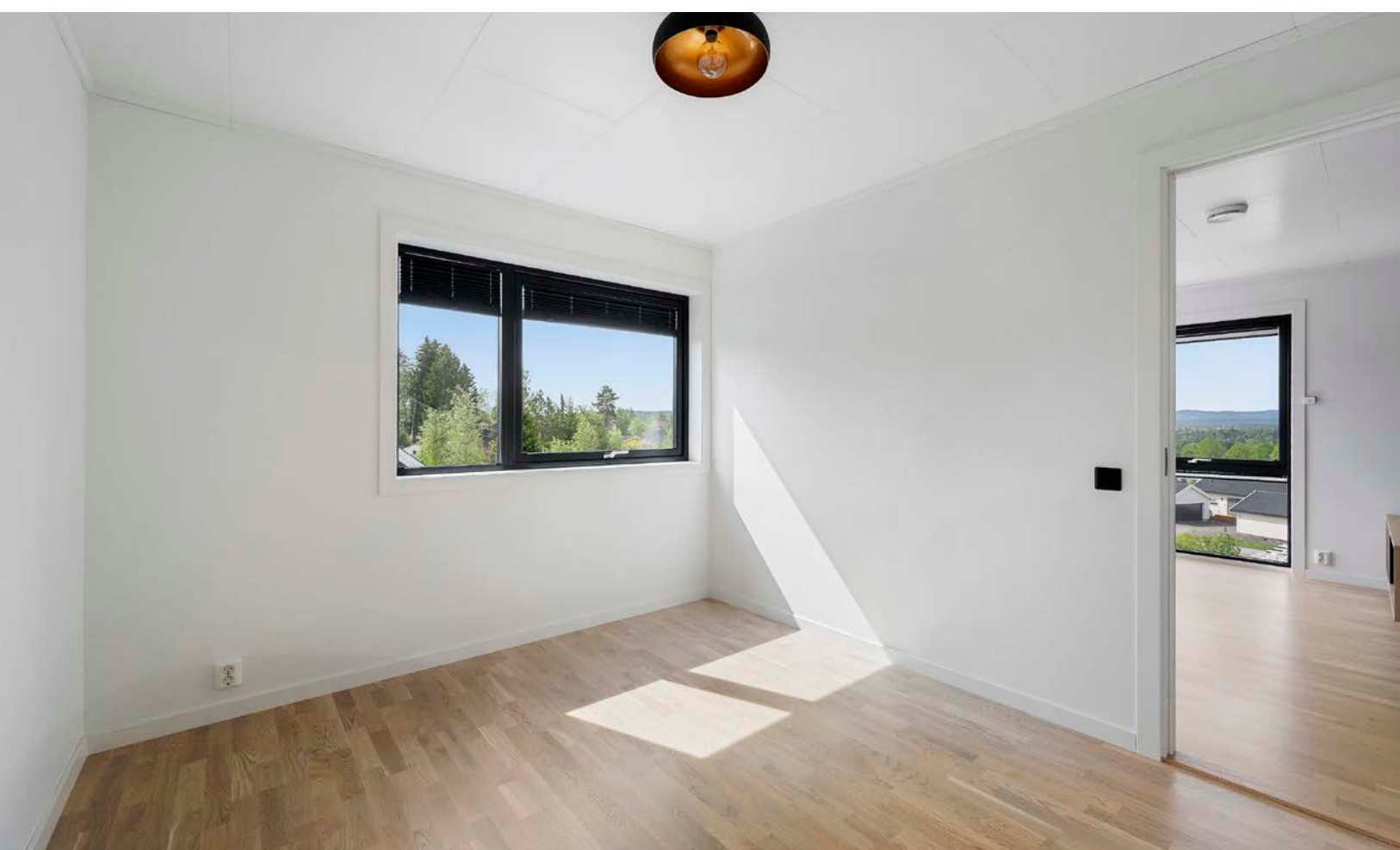
aktiv.









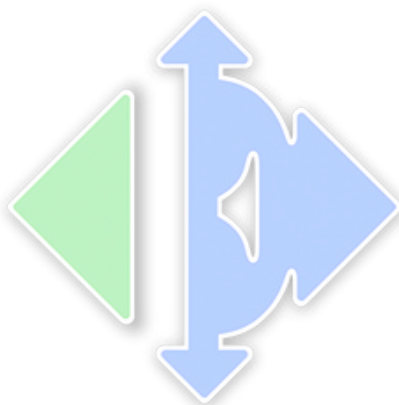






Vedlegg

Enebolig
Trollfaret 31
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 19/05/2025

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: 83
Hjemmelshaver:	Ole Petter Johnsen og Kaja Hannestad
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	936 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende Id 0237202001
Offentl. avg. pr. år:	Kr 25 544,76 i 2024
Forsikringsforhold:	Storebrand
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2022

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

16.05.2025

Oppholdsvær/sol og 13 plussgrader.
Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

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

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 beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Ole Petter Johnsen og Kaja Hannestad

Tilstede under befaringen:

Ole Petter Johnsen og Kaja Hannestad

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Deler av tomten er skrånet med kupert terreng og resterende er flatt rundt enebolig med gruset ankomstområde, opparbeidet gressplen.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan oppført i 2022. Huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur belagt med betongplater, ytterkledning i stående beiset/malt trepanel kledning. Trebjelkelag i etasjeskiller og betong, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eneboligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige straksiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eneboligen blir oppvarmet varmekabler i entré og på begge bad, peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 16.05.2025
- Egenerklæringsskjema 06.05.2025
- Samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS 24.02.2023
- Samsvarserklæring utført av Bravida 01.12.2022
- FDV dokumentasjon i Boligmappa.
- Megler (kommunale opplysninger) 15.05.2025
- Ferdigattest 28.11.2022

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

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

1.etasje vegger: Malt gips og fliser.
1.etasje tak/himlinger: Malt gisp.
1.etasje gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bod, soverom 2, soverom 3, lofstue og soverom 4.

1.etasje: Entré/gang, teknisk bod, soverom 5 og stue:

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt god stand, det er små hull etter gamle veggfester, bilder og det er noen små svinnsprekker mellom tak/himling og vegg på enkelte steder. TG1

Trapp opp til 2.etasje med lakkert trinn og malte håndrekker og sidevanger.

Trappen fremstår i normalt god stand.

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i begge etasjer, der det ble søkt normale fuktverdier. TG1

Etasjeskiller med bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 8mm. 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 8mm i gang i 1.etasje. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering/maling av parkett 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:

- Installasjon av smart gulv termostater, smart reelle på baderoms belysning og smart rele for VVs, utført av Sigvartsen Elektro AS
- Montert varmepumpe på stue i 2022
- Easee ladeforlanger på egen kurs med 3 fas

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 måleverdige.

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	88					
1.etasje	99			39		
SUM BYGNING	187	0	0	39		
SUM BRA	187					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

187m2.

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad 1, bod, soverom 2, soverom 3, loftstue og soverom 4.

1.etasje: Entré/gang, teknisk bod, bad 2, soverom 5 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

0m2.

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-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. 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: 187m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad 1, bod, soverom 2, soverom 3, loftstue og soverom 4.

1.etasje: Entré/gang, teknisk bod, bad 2, soverom 5 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 187m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad 1, bod, soverom 2, soverom 3, loftstue og soverom 4.

1.etasje: Entré/gang, teknisk bod, bad 2, soverom 5 og stue med åpen kjøkkenløsning.

TBA: 39m².

1.etasje: Entréplattning, markterrasse og terrasse.

P-rom: 180m².

2.etasje: Gang med trapp, soverom 1, bad 1, soverom 2, soverom 3, loftstue og soverom 4.

1.etasje: Entré/gang, bad 2, soverom 5 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 7m².

2.etasje: Bod.

1.etasje: Teknisk bod.

Målt takhøyde i 2.etasje 2.39m.

Målt takhøyde i 1.etasje 2.37m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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

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

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

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

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

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

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil 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 bruksenhetene.

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

GARASJE / UTHUS:

Parkering på gruset tomt, hjemmelshaver opplyser om at det er opplegg for strøm til en eventuell garasje.

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.

19/05/2025



August Magnus

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område 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 belagt med betongplater fra 2022.

Grunnmur fremstår i normalt god stand TG1, men det er noen små skader på enkelte plater. TG2

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 eller at boligen ikke har noen kjeller. TG1

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 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng er noe skrånet på baksiden av boligen, men relativt flatt rundt eneboligen.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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 1 2.1 Yttervegger

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

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

Det er 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 stående malt/beiset trepanel fra 2022 antatt isolert etter TEK 17 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.

Ytterkledning fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. TG1

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, terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2022.

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 forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. TG1

Ytterdør med fabrikk lakkert overflate og malt treramme antatt produsert 2022.

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert 2022.

- Malte dørgerikter.

- Malte tak/himlingslister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

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

Det er 1 stk skadet fotlist på loftstue i 2. etasje, hjemmelshaver opplyser om at den skal skiftes før salg.

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 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Saltak tekket med takstein fra 2022.

Befaring ble utført fra bakkeplan.

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

Yttertaket fremstår i normalt god stand. TG1

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål fra 2022.

Det er ikke registret noen vesentlige nedbøyninger. TG1

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 omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

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

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

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

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

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 glatt takstein og undertak antatt i trekonstruksjon fra 2022.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra innvendig i 2.etasje.

Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men inspeksjon fra 2.etasje fremstår undertaket i grei stand. TGIU

Stålpipe antatt fra 2022.

Stålpipe fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Peisovn på stue antatt fra 2022.

Peisovnen fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. 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 omlegging av tegltakstein er 50 - 80 år.

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

utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Loft med adkomst via tak/himlingsluke i gang 2.etasje.

Det ble ikke inspisert loft, grunnet at loftet er en lokket konstruksjon med isolasjon og ikke tilegnelig for inspeksjon.

TGIU

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

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA: 39m2.

Entréplating på 3m2 oppført i støpt betong.

Plattingen fremstår i normalt grei stand.

Markterrasse på 5m2 med adkomst via stue/kjøkken i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag. Terrassebord har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Terrasse på 31m2 med Yakusi med adkomst fra via stue i 1.etasje oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Yakusi er ikke inspisert/befart. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Ellers fremstår terrassen i normalt god stand.

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 2.etasje

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 ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2022 inneholder:

- Servant med ett-greps blande batteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- Vegghengt dusjer med ett-greps blande batteri og 1 glassvegg.
- WC med innebygd sistene.

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 maling av plater er 8- 16 år.

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

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 nedsenket dusjsone og varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

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

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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 fuktmåleverkøy.

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 og membran i sluk. TG1

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad , grunnet at badet er fra 2022. TGIU

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

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 forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

7.2 Bad 1.etasje**TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist 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 gips.

Bad fra 2022 inneholder:

- Vegghengt dusj og ett-greps blandebatteri og 1 stk glassvegg.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- WC med innebygd sisterner.
- Opplegg for vaskemaskin, se punkt 10.1.

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

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

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

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

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

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.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

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

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2022

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 og membran i sluk. TG1

Det ble ikke foretatt hull boring for å måle fukt fra tilstøtende rom til bad , grunnet at badet er fra 2022. TGIU

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

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 forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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/himlinger: Malt gips.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2022 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glatte grå fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri.
- Integrerte hvitevarer: Stekeovn, mikrobølgeovn, injeksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling og gulv fremstår i normalt god stand. TG1

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 6 - 10 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 Veggens 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 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd systerne på begge bad.
- Sluk i teknisk rom og på begge bad.
- Stoppekran plassert i teknisk rom og under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad i 1.etasje.
- Utekran med varmt- og kaldtvann. TGIU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder 281 L plassert i teknisk bod 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 2022

Eneboligen blir oppvarmet varmekabler i entré og på begge bad, peisovn og varmepumpe på stue i 1.etasje.

Varmekabler, varmepumpe, peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 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 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har ikke 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 og kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2022. Ventilasjonsaggregat plassert i teknisk bod.

Anlegget er kun visuelt inspisert, det anbefales alltid filterbytte i forbindelse med 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 utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til 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 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp 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 teknisk bod:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.
- 15 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av SIGVARTSEN ELEKTRO AS 24.02.2023 og samsvarserklæring utført av Bravida 01.12.2022.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Men det er noen små skader på enkelte plater. TG2
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrasebord har ett behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250102	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Petter Johnsen	Kaja Hannestad
Gateadresse	
Trollfaret 31	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	5265220

Document reference: 1206250102

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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

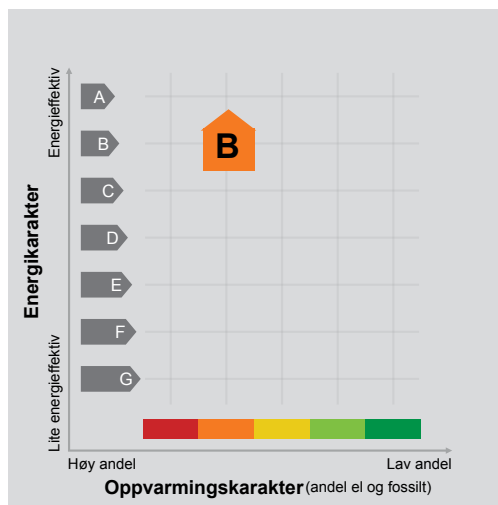
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250102

ENERGIATTEST



Adresse	Trollfaret 31
Postnummer	2080
Sted	EIDSVOLL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300940878
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115742
Dato	06.05.2025



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 19 309 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:

18 956 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	267 liter ved

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 83	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	406 Øvre Styri
Veiadresse:	Trollfaret 31, gatenr 10470	Valgkrets:	4 Vilberg
	2080 Eidsvoll	Kirkesogn:	2070301 Eidsvoll
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	673 Eidsvoll

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.09.2020	Har fest grunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	935,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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	3240/12/83	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.10.2020	Avgiver	3240/12/114	-742,3
	Matrikkelført:	29.10.2020	Berørt	3240/12/33	0,0
			Berørt	3240/12/71	0,0
			Berørt	3240/12/72	0,0
			Berørt	3240/12/73	0,0
			Berørt	3240/12/83	0,0
			Berørt	3240/12/84	0,0
			Berørt	3240/12/91	0,0
			Mottaker	3035/12/115	742,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.10.2020	Avgiver	3240/12/33	-4 925,1
	Matrikkelført:	08.10.2020	Berørt	3240/12/70	0,0
			Berørt	3240/12/71	0,0
			Berørt	3240/12/72	0,0
			Berørt	3240/12/73	0,0
			Berørt	3240/12/77	0,0
			Berørt	3240/12/78	0,0
			Berørt	3240/12/79	0,0
			Berørt	3240/12/80	0,0
			Berørt	3240/12/83	0,0
			Berørt	3240/12/84	0,0
			Berørt	3240/12/85	0,0
			Berørt	3240/12/86	0,0
			Berørt	3240/12/87	0,0
			Berørt	3240/12/88	0,0
			Berørt	3240/12/89	0,0
			Berørt	3240/12/90	0,0
			Berørt	3240/12/91	0,0
			Berørt	3240/12/92	0,0
			Berørt	3240/12/109	0,0
			Berørt	3240/12/110	0,0
			Berørt	3240/12/111	0,0
			Berørt	3240/12/112	0,0
			Berørt	3240/12/113	0,0
			Berørt	3240/353/1	0,0
			Mottaker	3240/12/114	4 925,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2020	Avgiver	3240/12/33	-1 196,8
	Matrikkelført:	24.09.2020	Berørt	3240/11/184	0,0
			Berørt	3240/12/83	0,0
			Berørt	3240/12/91	0,0
			Mottaker	3240/12/92	1 196,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2020	Avgiver	3240/12/33	-1 104,5
	Matrikkelført:	24.09.2020	Berørt	3240/11/184	0,0
			Berørt	3240/12/83	0,0
			Mottaker	3240/12/91	1 104,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.09.2020	Avgiver	3240/12/33	-935,6
	Matrikkelført:	11.09.2020	Berørt	3240/11/184	0,0
			Mottaker	3240/12/83	935,6

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trollfaret 31	Bolig	186,3	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	114,9	Rammetillatelse:	23.09.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	186,3	Igangset.till.:	23.09.2021
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	28.11.2022
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	186,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300940878			Antall etasjer:	2

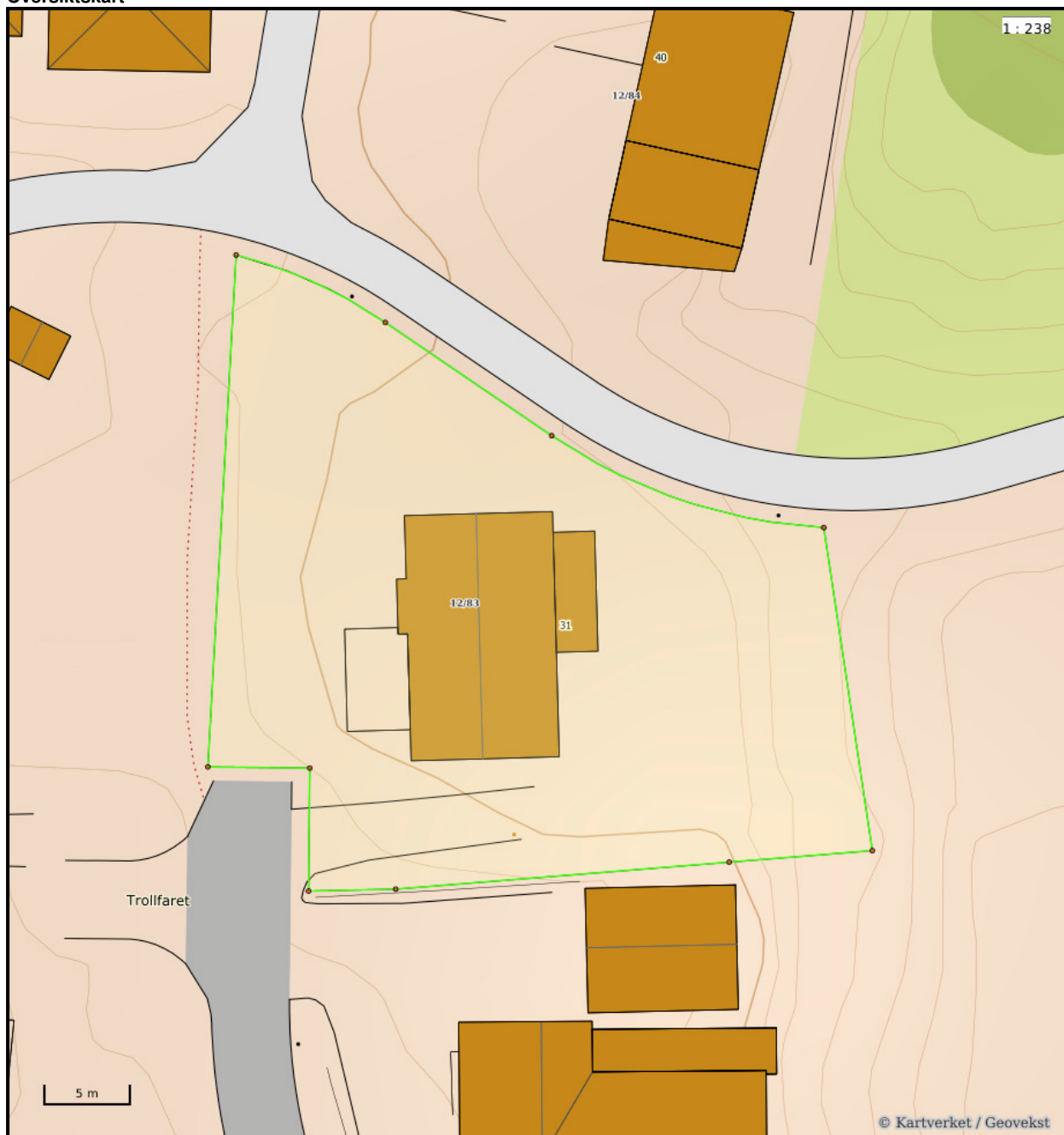
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		98,4		98,4		108,0		108,0
H02			87,9		87,9		96,5		96,5

Kulturminner:

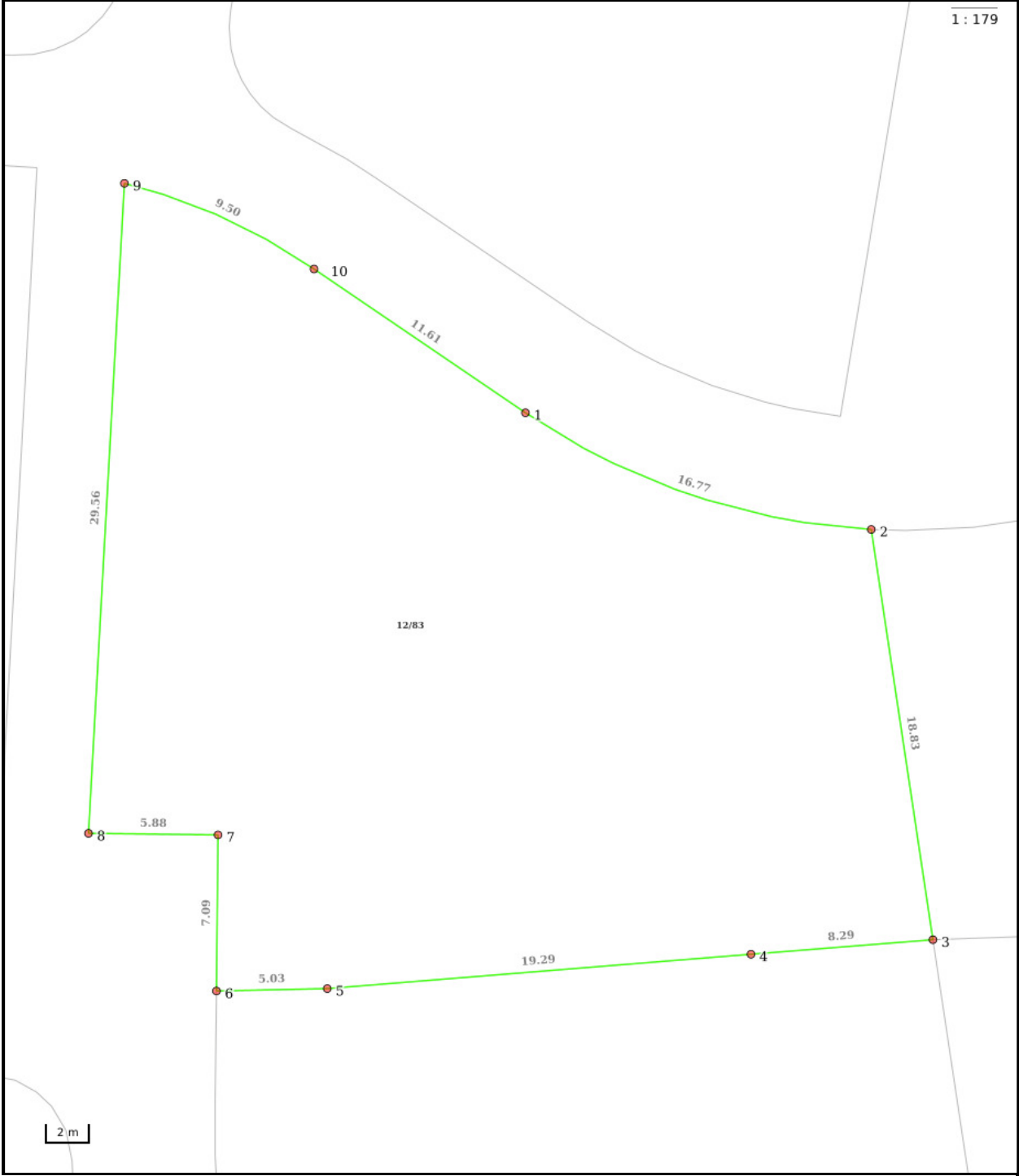
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



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

Teig 1 (Hovedteig)



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

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 935,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 689 655,13	626 651,03	16,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-31,02	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 689 651,28	626 667,14	18,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 689 632,99	626 671,62	8,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 689 631,58	626 663,45	19,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 689 628,28	626 644,44	5,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 689 627,71	626 639,44	7,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 689 634,78	626 638,87	5,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 689 634,31	626 633,01	29,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 689 663,85	626 631,95	9,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	26,50	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 689 660,76	626 640,88	11,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	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.



Eiendom: 12/83
Adresse: Trollfaret 31
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000



-
- Topographic map of a residential area in Norway, showing buildings, roads, and contour lines. The map includes labels for 'Trollåsen', 'Trollfaret', 'Styrbakken', and 'Trollfaret'. It also shows grid coordinates E 626700, N 6689700, and E 626700, N 6689600. The map is dated 2025.

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

Nabolagsprofil

Trollfaret 31 - Nabolaget Styri - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Styrilia Linje 442, 444	5 min 0.4 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	7 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.) 370 elever, 21 klasser	5 min 3.4 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 390 elever, 18 klasser	6 min 3.7 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	7 min 3.9 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	30 min 27.5 km

«Det er hyggelige naboer. Flinke til å stelle hagene sine. Kjører som regel pent rundt her.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

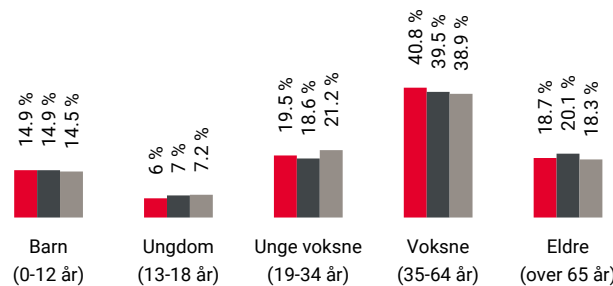
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Styri	994	410
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knausen Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	15 min 1.4 km
Vilberg barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 3.9 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ... 37 barn	7 min 4.8 km

Dagligvare

Coop Extra Eidsvoll PostNord	5 min 3.2 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	6 min 3.4 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 97/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



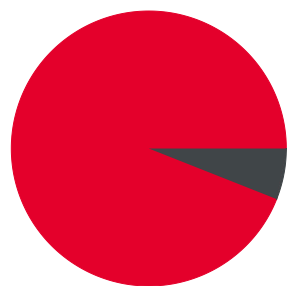
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Finnkollen idrettsanlegg - ballslette Ballspill	4 min	2.8 km
	Vilberg skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min	3.3 km
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	5 min	
	MOVA Eidsvoll	16 min	

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 6% annet

«Dette er et koselig område med villabebyggelse og store hager.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

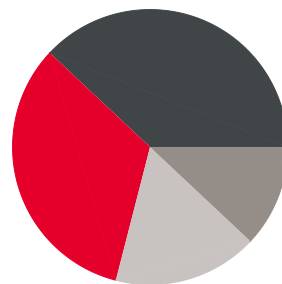
10 min



Vitusapotek Eidsvoll

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



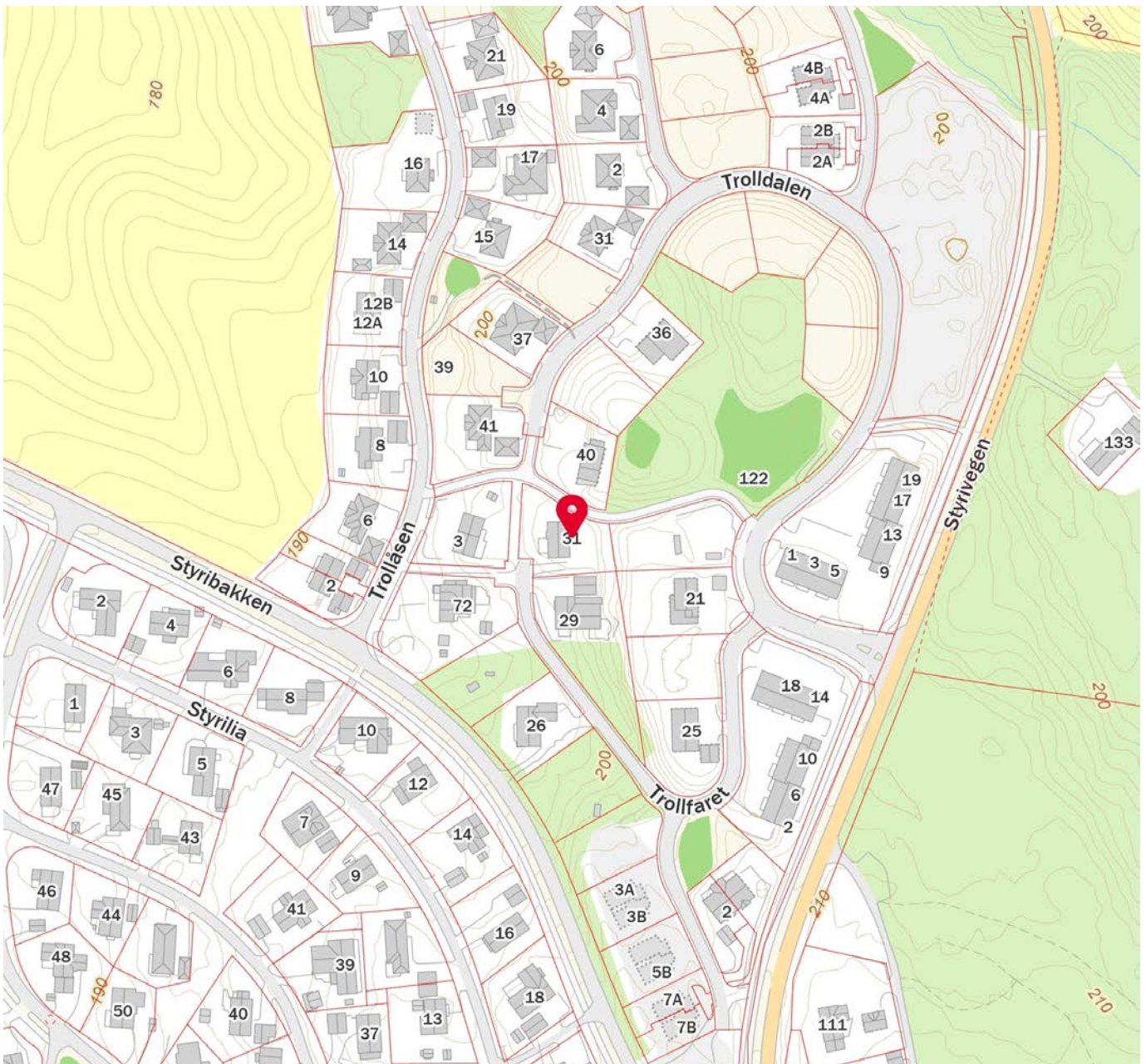
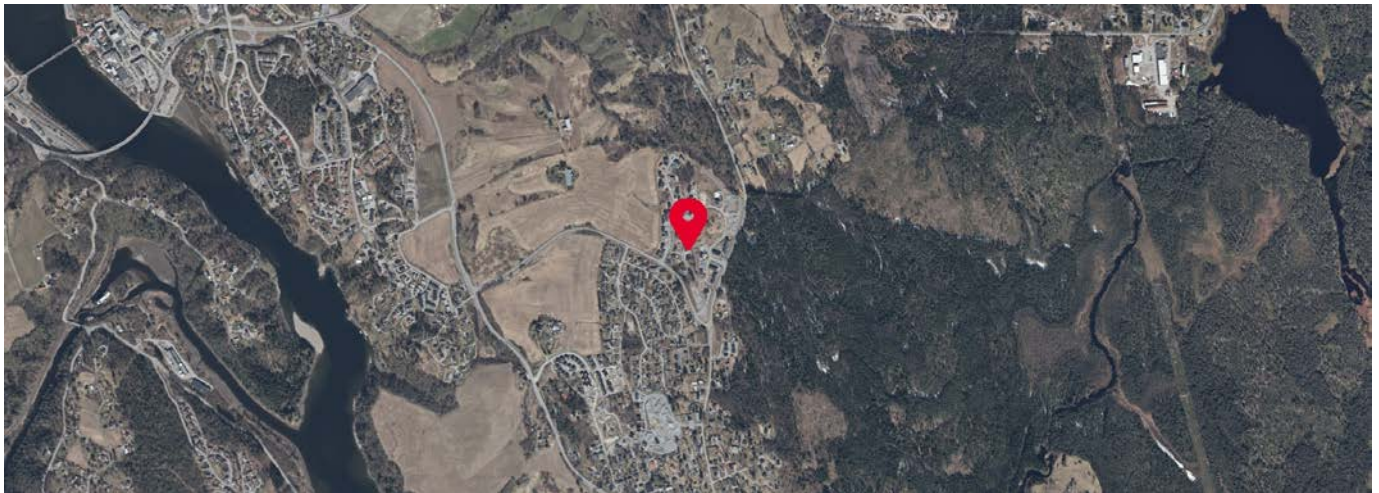
0%

43%

■ Styri
■ Eidsvoll
■ Norge

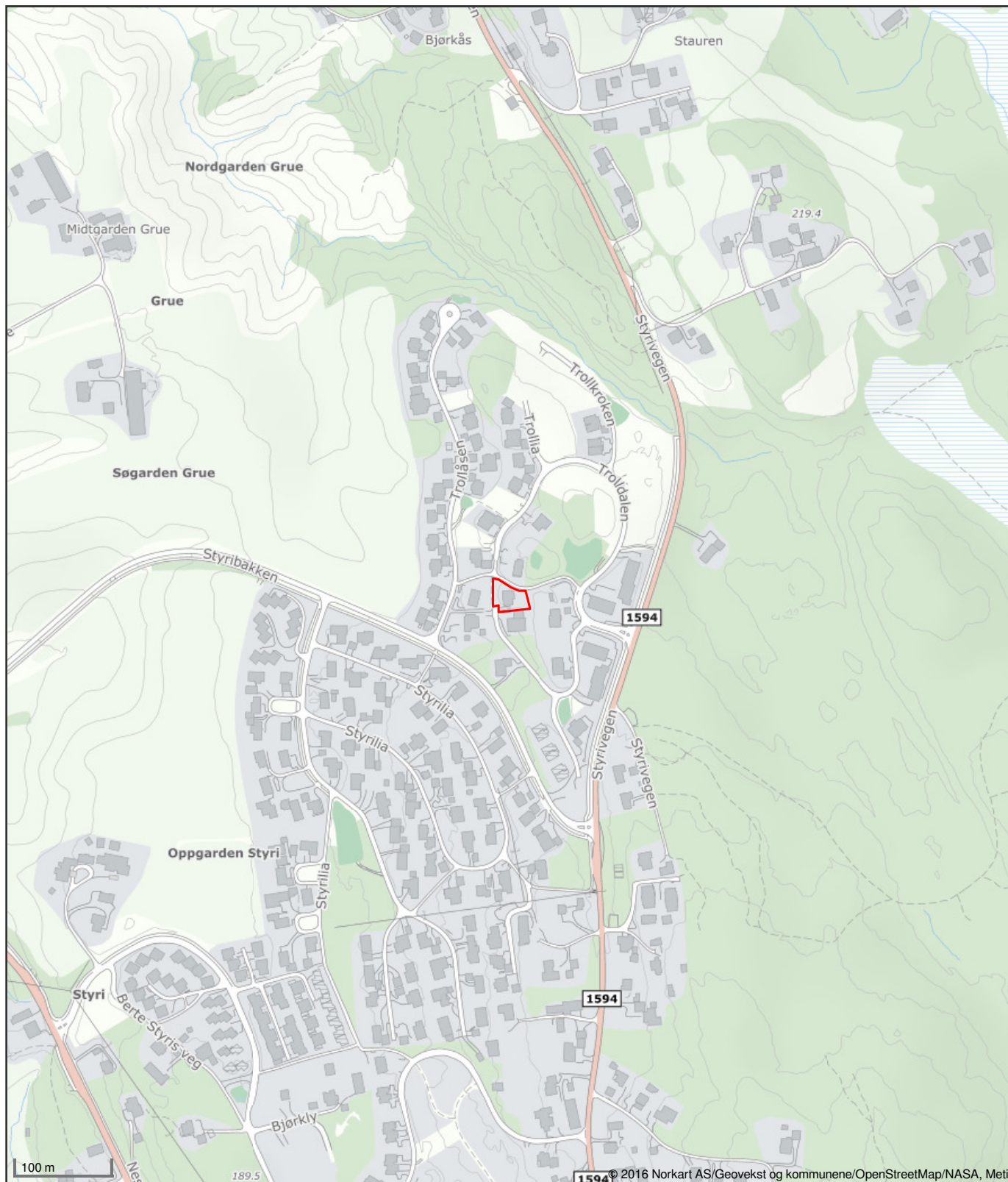
Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





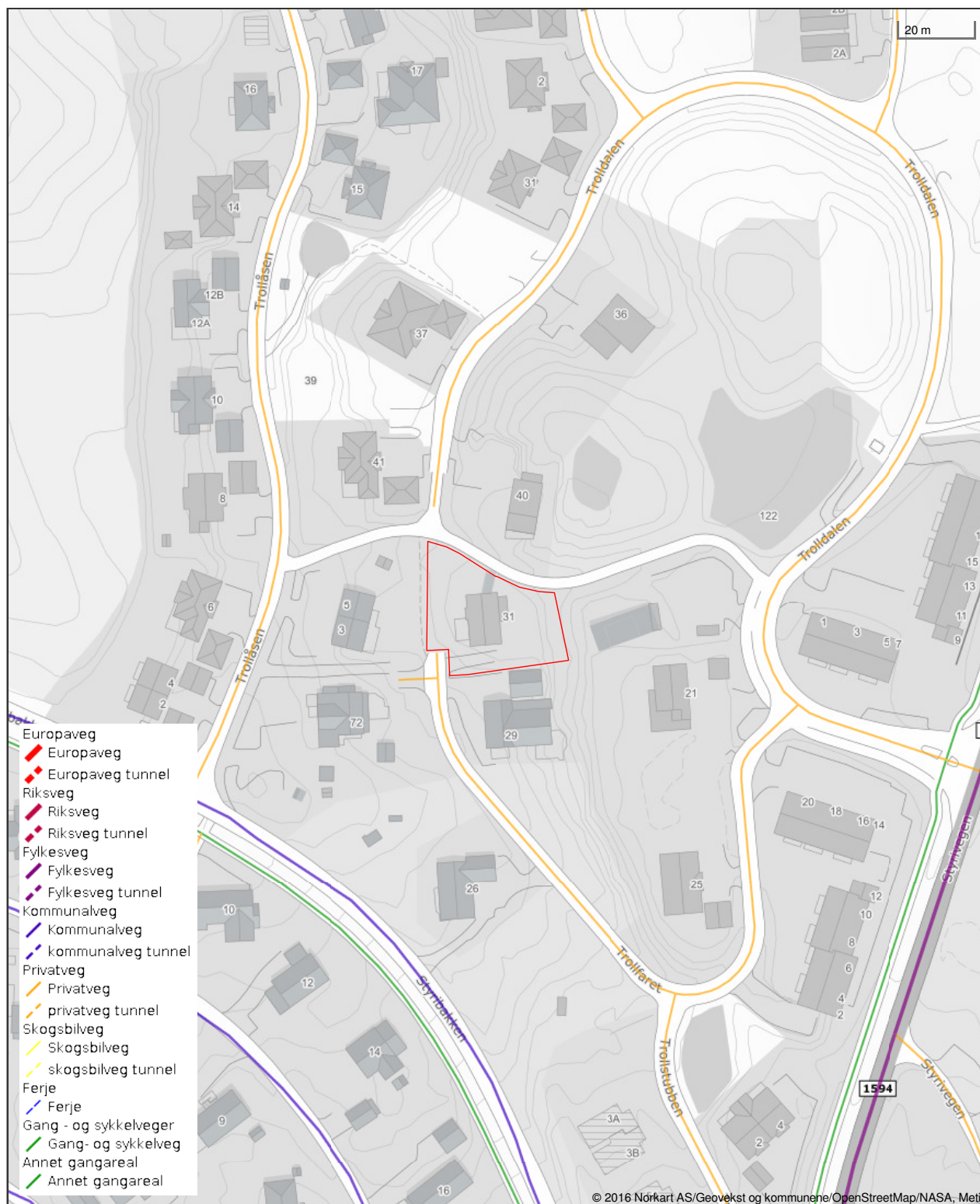
Oversiktskart for eiendom 3240 - 12/83//



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



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 12/83//



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.

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>
	Grønnstruktur - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>
	Faresone - Flomfare
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>
	Faresone grense
	Båndlegginggrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende



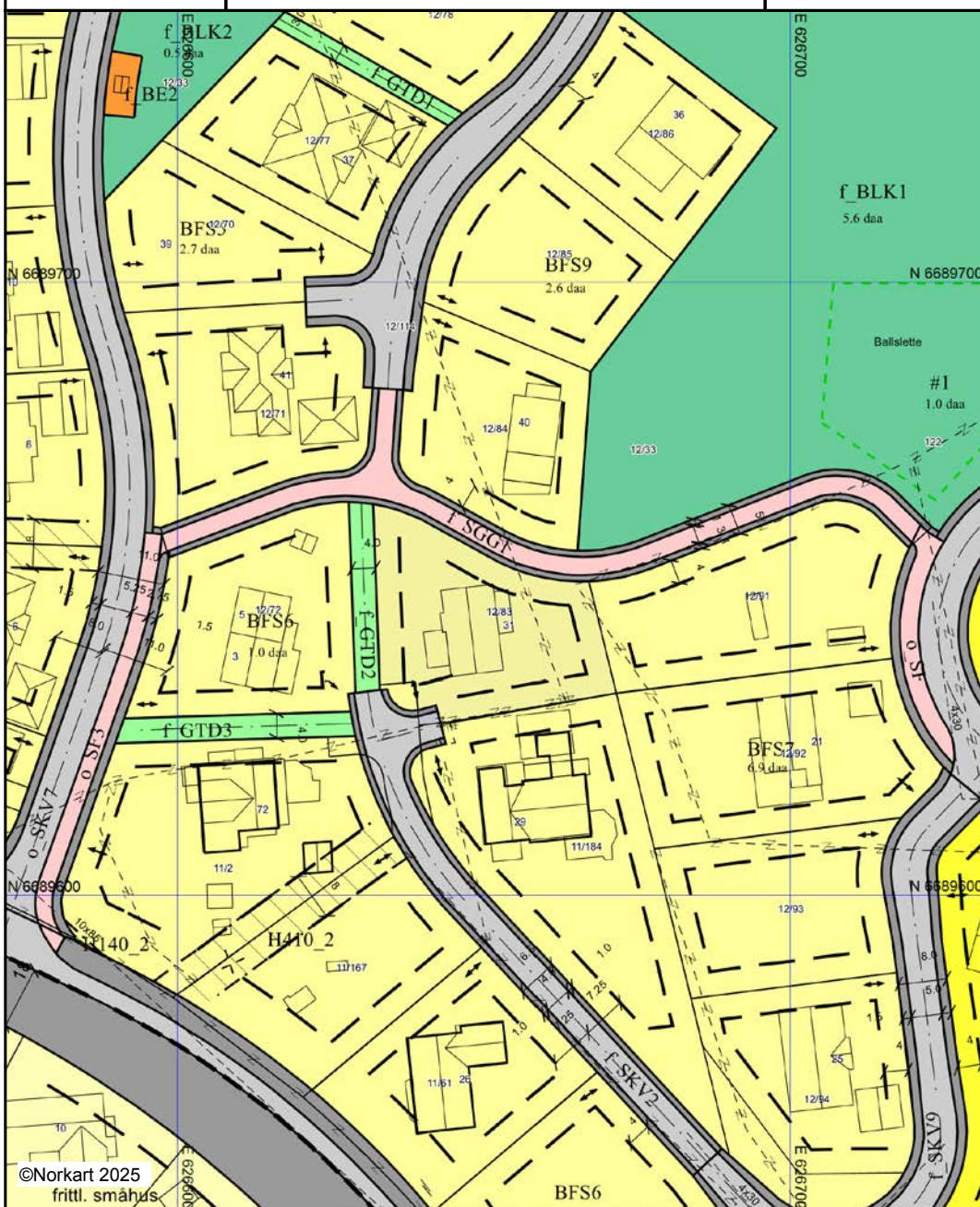
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/83
Adresse: Trollfaret 31
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025
fritt. småhus

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Offentlige trafikkområder

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Energianlegg
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Turdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spore
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



MERKNADER:

Eiendomsareal, terreng og plassering av grenser er angitt etter reguleringsplan og prosjektering fra Øvre Romerike prosjektering AS. Det er deretter gjort små tilpassninger etter gjennomført fradeling.

Som grunnlag for å angi eksisterende terreng er det gjennomført en drøneprofilering av terrenget 01.10.2020. Linjer for "nytt terreng" angir videre hvordan eiendommene planlegges bearbeidet. I enkelte tilfeller planlegges hele delfelt oppfylt eller utgravd noe, og i disse tilfellene er det nye terrenget angitt utover det eksisterende terrenget mellom eiendommene for å oppnå et enhetlig pent opparbeidet terreng på delfeltene. Mot veg og øvrige eiendommer vil nytt og eksisterende terreng tangere hverandre i eiendomsgrensene. På situasjonsplanen er det også angitt et fylt for å illustrere skrått terreng, dette er å anse som en forenklet illustrasjon og kan avvike noe i virkeligheten, da det er terrengsnittene eiendommen blir utarbeidet ut ifra.

Tegnforklaring:	
	Tontegning
	Byggegrense
	Omvis bygg
	Takflate
	Uteområde
	Uteområde med fall
	Innigjerst

Areallberegning:
Eiendom: 938,8 m²
BYA: 114,9 m² + 36,0 m² = 150,9 m²
% BYA: 16,1 %

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
-------	------	-------------	------	--------

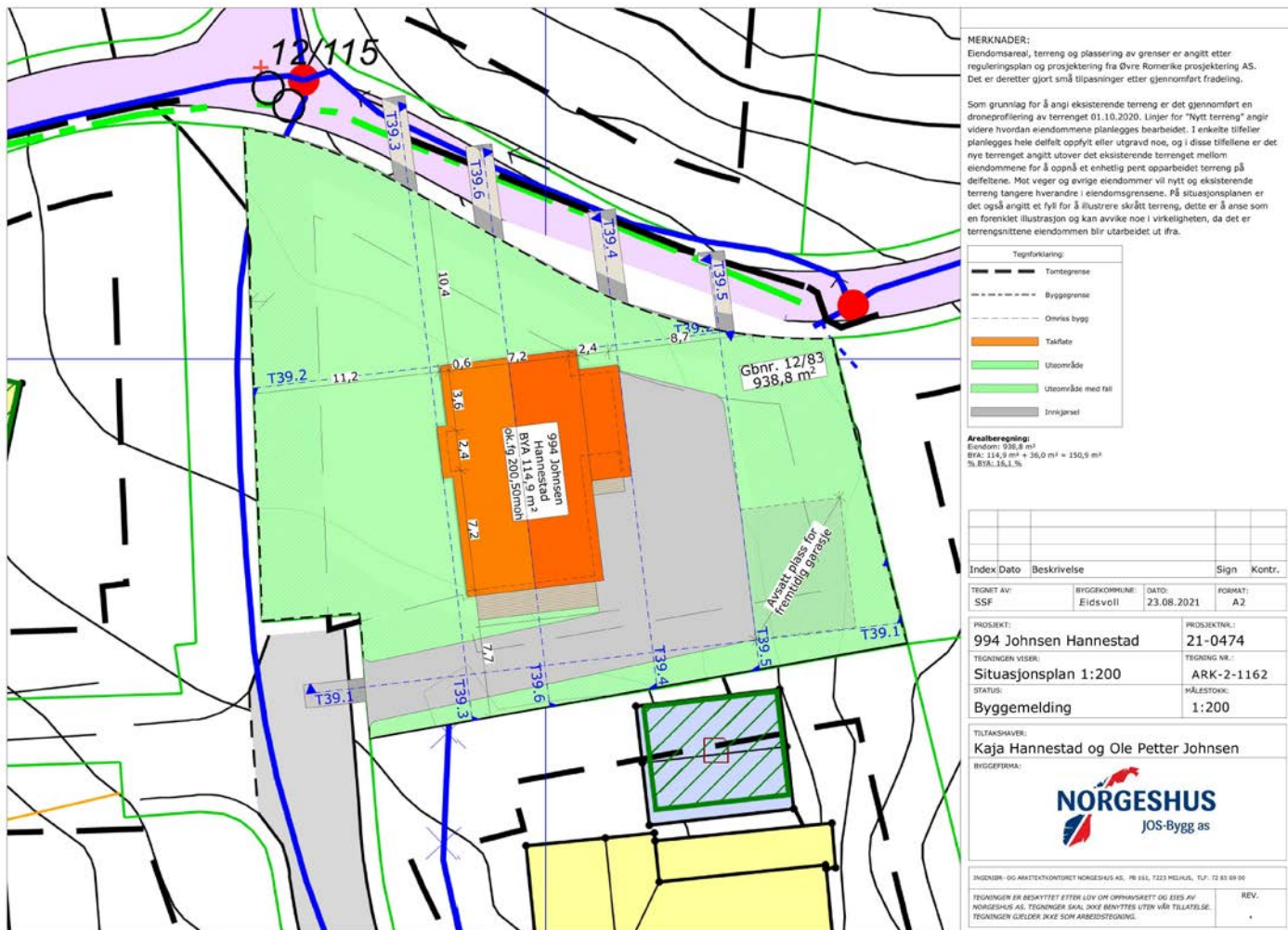
TEGNET AV:	BYGGESKISSE:	DATO:	FORMAT:
SSF	Eidsvoll	23.08.2021	A2

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
994 Johnsen Hannestad	21-0474
TEGNINGEN VESER:	TEGNING NR.:
Situasjonsplan 1:500	ARK-2-1161
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:500

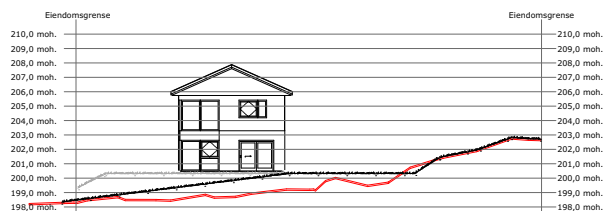
TILTAKSHAVER:
Kaja Hannestad og Ole Petter Johnsen
BYGGEFIRMA:



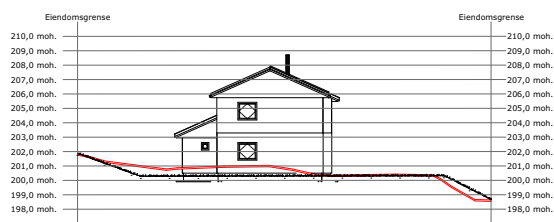
INNSIDEN OG ARKTEKTKONTRET NORGESHUS AS, PB 151, 7223 MELLUM, TLF. 72 81 89 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	.



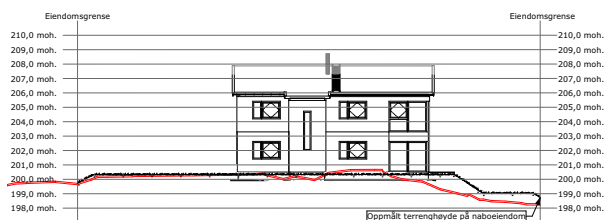
T39.1



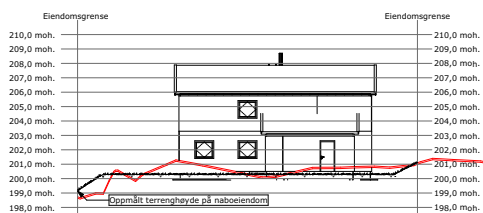
T39.2



T39.3



T39.4

**MERKNADER:**

Eiendomsareal, terreng og plassering av grenser er angitt etter reguleringsplan og prosjektering fra Øvre Romerike prosjektering AS. Det er deretter gjort små tilpassninger etter gjennomført fradeling.

Som grunnlag for å angi eksisterende terreng er det gjennomført en droneprofilering av terrenget 01.10.2020. Linjer for "nytt terreng" angir videre hvordan eiendommene planlegges bearbeidet. I enkelte tilfeller planlegges hele delfelt oppfylt eller utgravd noe, og i disse tilfellene er det nye terrenget angitt utover det eksisterende terrenget mellom eiendommene for å oppnå et enhetlig pent opparbeidet terreng på delfeltene. Mot vegger og øvrige eiendommer vil nytt og eksisterende terreng tangere hverandre i eiendomsgrensene. På situasjonsplanen er det også angitt et fyll for å illustrere skrått terreng, dette er å anse som en forenklet illustrasjon og kan avvike noe i virkeligheten, da det er terrengsnittene eiendommen blir utarbeidet ut ifra.

Tegnforklaring:

—	Eksisterende terreng etter droneprofilering 01.10.2020 (se merknadsfelt)
—	Planlagt opparbeidet terreng.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.	

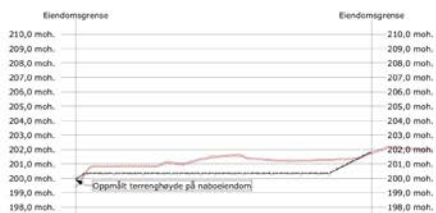
TEGNET AV:	BYGGESKISSEKOMMUNE:	DATE:	FORMAT:
SSF	Eidsvoll	19.08.2021	A2

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
994 Johnsen Hannestad	21-0474
TEGNINGEN VISE:	TEGNING NR.:
Situasjonsplan 1:200	ARK-2-1163
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:250

TILTAKSHAVER:
Kaja Hannestad og Ole Petter Johnsen
BYGGESKISSE:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 60 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	.

T39.5



T39.6

**MERKNADER:**

Eiendomsareal, terreng og plassering av grenser er angitt etter reguleringsplan og prosjektering fra Øvre Romerike prosjektering AS. Det er deretter gjort små tilpassninger etter gjennomført fradeling.

Som grunnlag for å angi eksisterende terreng er det gjennomført en droneprofilering av terrenget 01.10.2020. Linjer for "nytt terreng" angir videre hvordan eiendommene planlegges bearbeidet. I enkelte tilfeller planlegges hele delfelt oppfylt eller utgravd noe, og i disse tilfellene er det nye terrenget angitt utover det eksisterende terrenget mellom eiendommene for å oppnå et enhetlig pent opparbeidet terreng på deffeltene. Mot veg og øvrige eiendommer vil nytt og eksisterende terreng tangere hverandre i eiendomsgransene. På situasjonsplanen er det også angitt et fylt for å illustrere skrått terreng, dette er å anse som en forenklet illustrasjon og kan avvike noe i virkeligheten, da det er terrengsluttene eiendommen blir utarbeidet ut ifra.

Tegnforklaring:

—	Eksisterende terreng etter droneprofilering 01.10.2020 (se merkanstfelt)
—	Planlagt opparbeidet terreng.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
-------	------	-------------	------	--------

TEGNET AV:	BYGGESKEMPLE:	DATE:	FORMAT:
SSF	Eidsvoll	19.08.2021	A2

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
994 Johnsen Hannestad	21-0474
TEGningen VESER:	TEGNING NR.:
Situasjonsplan 1:200	ARK-2-1164
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:250

TILTAKSHAVER:
Kaja Hannestad og Ole Petter Johnsen
BYGGEFIRMA:



INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 151, 7223 MELLÅN, TLF. 72 81 89 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SÅL, IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	.



1:100

H01

MERKNADER:

Forbehold:

Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

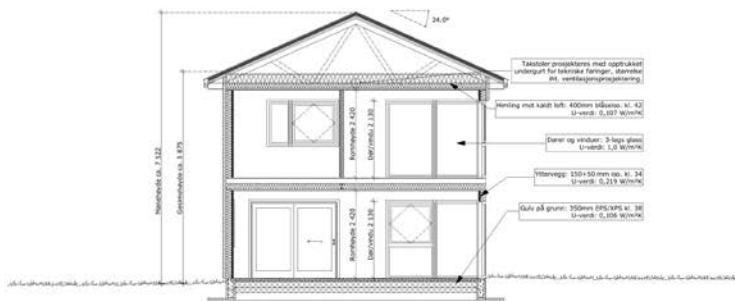
Tiltaket er prosjektert i tråd med TEK17

Index	Beskrivelse			Sign	Kontr.
Oppvarmet BSA:		BSA:	VOLUME:	ENERGI/ERKE	
186,3 m ²		114,9 m ²	447 m ³		
BSA H01 + H02:			BSA TOTALT:		
98,4 + 87,9 m ²			186,3 m ³		
BYGGESOPPLAGNE:		GNA/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:	
Eidsvoll		12/83	2080	Eidsvoll	
ADRESSE:				MDH:	
Trollåsen xx				iht. sit. plan	
TEGNET AV:		KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:	
SSF		EJ	23.08.2021	A3	
PROSJEKT:		PROSJEKTNR.:			
994 Johnsen Hannestad		21-0474			
TEGNENGEN VESER:		TEGNING NR.:			
Plan H01		ARK-2-1-01			
STATUS:		MÅLESTOKK:			
Byggemelding		1:100			
TILTAKSHAVER:					
Kaja Johnsen og Ole Petter Johnsen					
BYGGEFIRMA:					
					
INNGEN. OG ARKITEKTKONTRET NORGESHUS AS, PB 151, 7223 MELLÅS, TLF. 72 81 89 00					
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGER GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.					REV.
					1



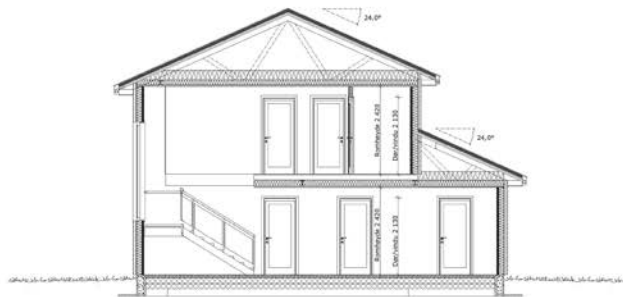
Tiltaket er prosjektert i tråd med TEK17

82



1:100

Snitt A



1:100

Snitt B

MERKNADER:

Forbehold:

Det tas forbehold om mulig nedfjoret himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hhv. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innrettemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmebatter for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Tittaket er prosjektert i tråd med TEK17

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Oppvarmet BRA:	BPA:	VOLUM:	ENERGIMERKE	
186,3 m ²	114,9 m ²	447 m ³		
BRA H01 + H02:		BRA TOTALT:		
96,4 + 87,9 m ²		186,3 m ²		
BYGGESKJEMME:	GNA/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:	
Eidsvoll	12/83	2080	Eidsvoll	
ADRESSE:				MØH:
Trollåsen xx				ihl. sit. plan
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:	
SSF	EJ	23.08.2021	A3	
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:			
994 Johnsen Hannestad	21-0474			
TEGNENGEN VISER:	TEGNING NR.:			
Snitt	ARK-2-2-01			
STATUS:	MÅLESTOKK:			
Byggemelding	1:100			

TILTAKSHVER:
Kaja Hannestad og Ole Petter Johnsen

BYGGEFIRMA:



INGENIØR- OG ARKITEKTONTJENESTEN NORGESHUS AS, PB 131, 1323 MELJAU, TLF. 72 83 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
.



Index/Dato	Beskrivelse		Sign.	Kontr.	
Oppvarmet BRA: 186,3 m ² BRA V01 + H02: 96,4 = 87,9 m ²	SIV: 114,9 m ²	VOLUME: 447 m ³ BRA TOTALET: 186,3 m ²	ENERGIEMERKE B		
BYGGEKOMPLANE: Eidsvoll	GNI/BNA: 12/83	POSTNR: 2080	POSTSTED: Eidsvoll		
ADRESSE: Trollåsen xx			MØH: Innt. stat. plan		
TEGNET AV: SSF	KONTROLLERT AV: EJ	DATO: 23.08.2010	FORMAT: A3		
PROSJEKT: 994 Johnsen Hannestad		PROSJEKTNR.: 21-0474			
TEGNINGS VISER:		TEGNING NR.: ARK-2-3-01			
Fasader					
STATUS:		MÅLETTOKK: 1:100			
Byggemelding					
TILTAKSNAVNE:					
Kaja Hannestad og Ole Petter Johnsen					
BYGGEFIRMA:					
JENSENBØ - OG ARKITEKTENTRENT NORSKHUS AS · PB 151, 7223 MELUAS, TEL. 72 83 69 00					
TEGNEREN ER BEVANTET ETTER LOV OM OPPDRAGSGITT OG EIES AV TEGNERFIRMEN OG TEGERINGEN SKAL INNEBEHOLDE ALLE RETTIGHETER. TEGNERING UELDER IKKE SIN ARBEIDSTEGNING.					
				REV.	





EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

JOS BYGG AS
Anders Brænden
Vognvegen 1B
2072 DAL

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	21/8359 - 8	Morten Christiansen	28.11.2022

Gbnr. 12/83 - Trollfaret 31 - Ferdigattest for enebolig

Ansvarlig søker: JOS Bygg AS
Tiltakshaver: JOS Bygg AS

Vedtak:

Ferdigattest for enebolig gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.

Søknad om ferdigattest er innsendt 21.11.22.
Tillatelse til tiltak ble gitt 23.09.21.

Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til tiltakshaver. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstillende kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

Tilsyn:

Kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Dette følger av plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Klageadgang:

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen tre, 3, uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til statsforvalteren for avgjørelse.

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
3207.32.37091
Org.nr.
964 950 113

E-post
Internett
www.eidsvoll.kommune.no

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Morten Christiansen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Arne Müller

Postboks 90

2081

EIDSVOLL

Eiendom	3240 12/83		
Utskriftsdato	05.05.2025	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK

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



EIDSVOLL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER for Trolldalen gnr. 13, bnr.23 m. fl.

-Plan ID 023703900-

- Planen er datert: 10.03.2004
- Bestemmelsene er datert: 10.03.2005, sist rev.: 25.05.2005
- Vedtatt av kommunestyret: 05.09.2005

Endring av plan

- Planen er datert: 29.01.2018
- Bestemmelsene er datert: 07.03.2018
- Vedtatt ved delegert myndighet: 16.04.2018

FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av frittliggende og konsentrert boligbebyggelse.

§1. REGULERINGSFORMÅL

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

Nr. 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BFS1 – BFS12 (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS1 – BKS3 (1112)
- Lekeplass BLK1 – BLK5 (1610)
- Energianlegg BE1 – BE2 (1510)

Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg SKV1 – SKV9 (2011)
- Fortau SF1 – SF3 (2012)
- Gang- og sykkelveg SGS1 (2015)
- Gangveg/gangareal SGG1 (2016)
- Annen vegggrunn-tekniske anlegg (2018)

Nr. 3. GRØNNSTRUKTUR

- Turdrag GTD1 – GTD4 (3030)
- Friområde GF1 – GF2 (3040)

Området reguleres til følgende hensynssoner iht. plan og bygningsloven § 12-6:

- Frisiktsone, H140_1-5
- Høyspenningsanlegg, H370_1-2
- Krav vedrørende infrastruktur, H410_1-4
- Sone med særskilt hensyn til kulturminner, H570_1
- Sone båndlagt etter kulturminneloven, H730_1

Området reguleres til følgende bestemmelsessoner iht. plan- og bygningsloven § 12-7

- Område med krav om ballslette

§2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 I de enkelte delområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, skole- og barnehagekapasitet, m.v. er etablert.
- 2.2 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i utbyggingsavtale.
- 2.3 Før det gis rammetillatelse for boliger innenfor planområdet skal Styribakken breddeutvides til 5 meter asfaltert bredde og 0,5 m skulder på hver side. Det kan gis tillatelse til oppføring av inntil til sammen 30 boenheter innenfor planområdene for Trolldalen og Styriåsen før kravet om breddeutvidelse utløses.
- 2.4 Før det gis rammetillatelse for boliger innenfor områdene BFS5 – BFS12 og BKS1 – BKS3, med unntak av tomter som får opparbeidet atkomst fra SKV7, skal følgende være oppfylt:
- gang-/sykkelveg SGS1 mellom Styribakken og SKV1 langs fylkesveg 509 – Styrivegen opparbeides som vist i reguleringsplanen,
 - kryss mellom Styribakken og Styrivegen opparbeides med dråpeøy iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen,
 - kryss mellom Styrivegen og SKV1 opparbeides iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen
- 2.5 Før det gis rammetillatelse for boliger innenfor området BFS1 – BFS6, med unntak av tomter som får opparbeidet atkomst fra SKV1 skal opphøyd gangfelt opparbeides ved kryss mellom SKV7 og Styribakken.
- 2.6 Avkjørslene fra Fv. 509 til gbnr. 11/61, 11/184 og 13/44 skal fjernes og eiendommene skal få anlagt avkjørsel fra adkomstveg iht. reguleringsplan før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger som skal ha adkomst via krysset mellom adkomstveg SKV1 og Fv. 509
- 2.7 Lekeplass f_BLK1 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS7, BFS9, BFS10, vestre del av BFS11 (som har adkomst fra SKV3) og BFS12 tas i bruk.
Lekeplass f_BLK2 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS1, BFS4 - 5 tas i bruk.
Lekeplass f_BLK3 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS2 - 3 tas i bruk.
Lekeplass f_BLK4 skal være ferdig før boliger innenfor østre del av felt BFS11 som har adkomst fra SKV4 tas i bruk.
Lekeplass f_BLK5 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS6 BFS8 tas i bruk.
- Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen godkjenne at lekeplass skal være ferdig innen påfølgende 01.juni.
- 2.8 Turdrag GTD1 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS5 og BFS12 tas i bruk.
Turdrag GTD2 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS6 – 7 tas i bruk.
Turdrag GTD3 skal være ferdig før boliger innenfor felt BFS6 – 7 tas i bruk.
Turdrag GTD4 skal være ferdig før boliger innenfor felt BKS2 – 3 tas i bruk.
- 2.9 Før igangsettingstillatelse gis skal følgende plandokumenter være godkjent av kommunen:
- Detaljplaner for tekniske anlegg som; vannledninger, ev. trykkøkingsstasjoner, overvann, avløpsledninger, pumpestasjoner
 - Detaljplaner for veger, ev. med fartsdempende tiltak innenfor de enkelte områdene,
 - 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. 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 Garasje tillates oppført med gesimshøyde inntil 3 m og mønehøyde inntil 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Dog må mønehøyde ikke være mer enn 5m over sokkel. 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 m² 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. Garasje tillates plassert inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot naboeiendom.
- 3.3 Uthus og lignende med mønehøyde inntil 4,75 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m fra grense mot nabotomt.
- 3.4 Før det kan gis rammetillatelse for utbygging i området, skal det foreligge en beregning av trafikkstøy fra tiliggende vegnett. Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy i rundskriv T-1442 skal følges. Uteoppholdsareal på eneboligtomter skal ha støyverdier lavere enn L_{DEN} 55dB, og der støyverdiene viser seg å være høyere må det på plass avbøtende tiltak. Eventuelle støyskjermingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen, og være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.
- 3.5 Før det kan gis rammetillatelse for utbygging i området, skal det foreligge nødvendig dokumentasjon og vurdering på grunnforholdene, herunder både lokalstabilitet og områdestabilitet (fare for kvikkleireskred).
- 3.6 Gjerder, støttemurer og andre bygningsmessige tiltak over 1 m høyde skal godkjennes av kommunen.
- 3.7 Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær, busker m.v. som etter kommunens skjønn er sjenerende for den offentlige/allmenne ferdsel.
- 3.8 Eksisterende vegetasjon og spesielt større enkelttrær innenfor området, skal tas vare på så langt det er mulig.
- 3.9 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.
- 3.10 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

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

§4.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1 – BFS12

- 4.1.1 I områdene skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, som eneboliger eller tomannsboliger.
- 4.1.2 Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 30 %, inkl. garasje og medregnet parkeringsplass.
- 4.1.3 Bebyggelsen kan oppføres med byggehøyde på 9 meter og med gesimshøyde på 7 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 4.1.4 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje og snuplass på egen tomt.

- 4.1.5 Kun én avkjørsel kan benyttes til hver tomt.
To tomter innenfor område BFS6 og to tomter innenfor område BFS5, er på plankartet vist med alternative muligheter for avkjørsel, ved at de er angitt med piler til 2 veger. Dette for å oppnå fleksibilitet ved en etappevis utbygging av området.

§ 4.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1 – BKS3

- 4.2.1 I områdene BKS1 – BKS3 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, som for eksempel rekkehus, kjedehus, lavblokk eller lignende.
- 4.2.2 Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 35 %, inkl. garasje/carport. (Jfr. teknisk forskrift §§ 3-4).
- 4.2.3 Bebyggelsen kan oppføres med en byggehøyde på 9 meter og med gesimshøyde på 8 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 4.2.4 Søknad om tillatelse til tiltak, skal i tillegg til generelle krav i plan- og bygningsloven inneholde utomhusplan i målestokk min. 1:500 for det enkelte delområde.

Denne skal fastlegge følgende:

- bebyggelsens plassering, høyde, takvinkel
- avkjørsel med internt vegnett
- adkomst til bygningene
- areal for garasjer/parkering og organiseringen av dette
- inndeling i eventuelle tomteparseller og atkomst til bebyggelsen
- utforming av uteområder
- evt. gjerder og skjermvegger
- støyskjermingstiltak
- terrengmessig behandling med høydeangivelser
- lekeplasser og grøntareal
- opplegg for renovasjon, hvor det bør etterstrebes felles anlegg atskilt fra oppholdsareal/lekeareal
- frisiktsoner mot offentlig trafikkområder.

Ved oppdeling av utbyggingsfelt i flere byggetrinn, skal det utarbeides detaljerte utomhusplaner for de deler av utbyggingsområdet som omfattes av det aktuelle tiltaket/byggetrinn. I tillegg skal det innsendes en overordnet utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for hele feltet. Utbygging kan ikke igangsettes før utomhusplanen er godkjent av kommunen.

- 4.2.5 Det skal innenfor hvert enkelt delområde avsettes arealer, slik at hver bolig innenfor en avstand på ca. 50 m, har tilgang på et fellesområde på min. 100 m² for lek og opphold.
- 4.2.6 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. For 2roms leiligheter er kravet 1,5 biloppstillingsplasser, hvorav 1 i garasje/carport. Garasjene/carportene kan oppføres frittliggende, knyttet til boligen, eller i fellesanlegg.

§ 4.3 Energianlegg BE1 – BE2

Innenfor arealene tillates oppført nødvendig nettstasjon for strømforsyning. Nettstasjon skal plasseres minimum 10 m fra boligbebyggelse grunnet hensynet til støy, samt 5 meter fra brennbart materiale.

Dersom det viser seg hensiktsmessig eller nødvendig å justere på plasseringen av nettstasjon eller å forskyve reguleringsformålet, kan dette tillates uten krav til endring av reguleringsplan.

§ 4.4 Lekeplasser BLK1 – BLK5

Lekeplasser skal opparbeides som angitt i reguleringsplankartet. Lekearealene skal sikres mot støy, trafikkfare og annen helsefare.

Lekeplasser skal være felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet, og skal tilrettelegges som felles lekeområder, noe som minimum inkluderer nødvendig planering og oppsetting av huske og sandkasse i hht. gjeldende sikkerhetsforskrifter. Det skal innenfor området BLK1 også opparbeides ei ballslette.

Øvrige arealer skal istandsettes og skjøttes på en parkmessig måte. Eksisterende vegetasjon og spesielt enkelttrær skal tas vare på, og ev. nye plantes inn. Bygg og anlegg som fremmer områdenes bruk som felles lekeområder tillates anlagt etter godkjenning av kommunen.

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

§5.1 Kjøreveger SKV1, SKV5, SKV7 og SKV8

Vegene er regulert til offentlige kjøreveger, og skal opparbeides i henhold til regulert areal.

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

Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 150 m. Som rettstrekninger regnes også kurver med radius 100 m eller mer.

§5.2 Kjøreveger SKV2, SKV3, SKV4, SKV6 og SKV9

Vegene er regulert til private kjøreveger, og skal opparbeides i henhold til regulert areal.

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

Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 150 m. Som rettstrekninger regnes også kurver med radius 100 m eller mer.

§5.3 Fortau SF1 – SF4

Fortau skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet.

§5.4 Gan- og sykkelveg SGS1-2

Gan- og sykkelveg skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet.

§5.5 Gangveg/gangareal SGG1

Gangvegen skal opparbeides i henhold til reguleringsplankartet.

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

§6.1 Turdrag GTD1 – GTD4

Områdene skal være felles for alle tomter/boenheter innenfor planområdet og fungere som stiforbindelser mellom de ulike delområdene, fellesarealer, internt vegnett og til aktuelle målpunkter utenfor området.

Det er innenfor områdene ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon. Inngrep i terreng og vegetasjon ut over vanlig skjøtsel, herunder lagring og lignende er heller ikke tillatt.

§6.2 Friområde GF1-2

Området skal ivaretas som grøntområde og være tilgjengelig for allmennheten til friluftaktiviteter og lek.

Det er innenfor området ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friluftsområde. Inngrep i terreng og vegetasjon ut over vanlig skjøtsel, herunder lagring og lignende er heller ikke tillatt.

Det kan innenfor begrensede deler av området tillates etablert tekniske anlegg for å løse nødvendig teknisk infrastruktur. Dette skal redegjøres for og avklares i fbm. utarbeidelse av tekniske planer for området. Aktuelt areal skal istandsettes på en slik måte at områdets funksjon som friluftsområde ivaretas.

Kantvegetasjon i en avstand av 6 meter fra vassdrag skal ivaretas. Dersom kantvegetasjon midlertidig fjernes eller ødelegges ved for eksempel anleggsarbeider, skal kantvegetasjon reetableres så snart årstiden tillater det.

§7. HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (pbl. § 12-6)

§7.1 Frisiktsone H140_1-5

Frisikt skal tilrettelegges som vist i reguleringsplankartet.

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§7.2 Høyspentanlegg H370_1-2

Det er innenfor fareområdene ikke tillatt å føre opp bygninger av noe slag eller på annen måte opparbeide arealene for lek og lignende.

§7.3 Krav vedrørende infrastruktur H410_1-4

Området skal benyttes til VA-anlegg. Innenfor området er det ikke tillatt med oppføring av byggverk.

§7.4 Sone med særskilt hensyn til kulturminner H570_1

I området ligger det et automatisk fredet kulturminne, en gravhaug. Formålet med verneområdet er å sikre et helhetlig kulturmiljø rundt kulturminnet. Alle tiltak innenfor området skal forelegges kulturminnemyndigheten hos Akershus Fylkeskommune for godkjenning. Det er ikke tillatt å dumpe eller lagres masser midlertidig innenfor hensynssonen. Det tillates ikke kjøring med anleggsmaskiner innenfor hensynssonen.

§7.5 Sone båndlagt etter kulturminneloven, H730_1

I området er det funnet et automatisk fredet kulturminne, en gravhaug. Gravhaugen er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Her er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet for å skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Alle tiltak innenfor området skal forelegges kulturminnemyndigheten hos Akershus Fylkeskommune for godkjenning.

§ 8. BESTEMMELSESSONER I REGULERINGSPLAN (pbl. § 12-7)

§8.1 Område hvor det kreves ballslette

Innenfor området skal det opparbeides en ballslette.

VEDTEKTER FOR TROLIDALEN VEL

§ 1. Navn

1.1 Foreningens navn er Trollaldalen vel.

1.2 Foreningen er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnr.: _____

1.3 Foreningen er stiftet av GT Trollaldalen AS

§ 2. Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesser i området og virke for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet og å eie og å drifte velforeningens arealer i samsvar med reguleringsbestemmelsene for Trollaldalen gnr 13 bnr 23 m.fl. Planid 023703900.

2.2 Foreningen er partipolitisk uavhengig.

2.3 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.4 Foreningen kan fungere som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

2.5 Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøhensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.

§ 3. Velforeningens geografiske område

3.1 Velforeningens område er inntegnet på vedlagte kart som inngår som en del av vedtektene. Arealene omtales som BLK3, GF_2, BLK4, SKV4, SKV3, GF1, BLK2, BLK1, GTD 1, GTD 2, GTD3, GTD4, SKV2, SKV9, BLK5, SKV6, SF3, SGG1, SF1, SF2. Etter hvert som områdene som skal driftes av velforeningen ferdigstilles av utbygger GT Trollaldalen AS, overskjøtes disse til velforeningen og inngår som en del av området velforeningen har ansvar for. Velforeningen har ikke adgang til å motsette seg at arealene som fremgår av vedlagt kart overskjøtes foreningen.

3.2 Velforeningen eier arealene som er satt av til fellesareal (herunder lekeområder, parkeringsplasser, turdrag GTD1-GTD4, friområde GF1-2, arealer for snøopplag), på vegne av velforeningens medlemmer. Velforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår disponeringen og vedlikehold av fellesarealene, samt ivareta nærmiljøet. Velforeningen har også ansvaret for drift og vedlikehold av det private vann- og avløpsanlegg (VA-anlegg) anmerket på vedlagte kart. Velforeningens ansvar strekker seg frem til og med innstikket til den enkelte boenhet. Den enkelte boligeier har selv ansvaret for egen stikkledning frem til og med foregreiningspunktet til innstikket som velforeningen har ansvaret for.

3.4 Kostnadene for vedlikehold av fellesarealene og fellesvei herunder brøyting deles mellom medlemmene i samsvar med andelsbrøken.

3.5.1 Medlemmene, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å ferdes på og til å bruke fellesarealene. Medlemmene kan bruke disse til fritids- og rekreasjons-område og ellers hva de er

ment å tjene til formål som. Området kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremgår av reguleringsplanen.

3.5.2 Bruken skal skje hensynsfullt og i samsvar med formålet med arealet.

3.5.3 Medlemmene, herunder deres beboere og besøkende, har rett til å kjøre med bil eller andre motorkjøretøy på fellesveiene.

3.5.4 Medlemmene plikter ved bruken av velforeningens arealer å følge velets vedtekter, de ordensregler som eventuelt vedtas for veiet, og for øvrig de til enhver tid offentlige bestemmelser.

3.5.5 Veiet kan fastsette nærmere ordensregler

§ 4. Juridisk person

4.1 Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. Medlemskap

5.1 Enhver eiendom, innen området som er definert i § 3, er pliktig medlem av foreningen. Ved stiftelsen består foreningen av 59 medlemmer/andeler. Det utgjør 56 planlagte boligtomter samt områdene BKS1,2 og 3 som hver seg utgjør ett medlem/andel. Utbygger GT Trolldalen AS betaler kontingent og har stemmerett for de tomtene som enda ikke er fradelt eller solgt. Medlemmene må godta foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte kontingent. Medlemskapet er gyldig fra den dag kontingenten er betalt. For å ha stemmerett på årsmøtet må kontingenten være betalt innen den fristen som styret har satt.

5.2 Det pliktige medlemskapet følger av tinglyst servitutt på de eiendommer som har pliktig medlemskap samt av kjøpekontrakt for alle som kjøper eiendom i området av GT Trolldalen AS.

5.3 For de situasjoner der medlemskap ikke inntreer automatisk, men hvor det kreves en aktiv handling for å bli medlem, kan årsmøtet ved unnlatt innmelding kreve:

- at innmelding foretas uten ugrunnet opphold samt å kreve etterbetalt utelatt medlemskontingent.

5.3 Den ideelle eierandel av friareal, fellesareal og anlegg (tilpasses) kan kun overdras og pantsettes sammen med boligeiendommen

5.4 Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

5.5 Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntreer fra og med overtagelse av eiendommen.

§ 6. Kontingent

6.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av velforeningens faste kostnader. I tillegg kommer en forholdsmessig andel av administrasjonskostnader.

6.2 Ved flytting eller salg refunderes ikke innbetalt kontingent.

6.3 Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til forsinkelsesrenteloven.
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet.
- Tvangsinndrivelse av ubetalt kontingent.

§ 7. Årsmøte

7.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes senest innen utgangen av mars måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst fire ukers varsel. Saker som skal behandles på årsmøtet må være sendt styret innen to uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Alle foreningens medlemmer har tale og stemmerett i årsmøtet. Hver eiendom har én stemme. For eiendommer som enda ikke er fradelt er det én stemme pr planlagt fradelt eiendom, slik at det totale antall stemmer alltid er 59. Det skal også anses som 59 andeler til enhver tid. Årsmøtet er vedtaksført når minst syv andeler er representert. Det er en stemme per medlemskap/andel. Stemmegivning kan skje ved fullmakt.

7.3 Årsmøtet behandler:

- Valg av referent, møteleder og protokollvitne
- Godkjenning av innkalling
- Årsmelding fra styret presenteres v/styreleder
- Revisors beretning for fjoråret presenteres v/revisor
- Årsregnskap for fjoråret presenteres v/økonomiansvarlig
- Revidert regnskap for inntil åtte år presenteres v/økonomiansvarlig
- Godkjenning av fjorårets årsregnskap
- Godkjenning og fritak av fjorårets styre.
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette kontingent

- Valg av styre med leder og 2 styremedlemmer hvorav en som økonomiansvarlig. Det skal også velges revisor. Årsmøtet kan også velge opp til to varamedlemmer og valgkomité bestående av inntil to medlemmer.

7.4 Leder velges for ett år og styremedlemmer velges for to år av gangen om ikke årsmøtet bestemmer kortere valgperiode.

Varamedlemmer og revisor velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

7.5 Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

7.6 Revisor og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet.

7.7 Årsmøtets beslutninger og dissenser skal protokolleres og gjøres tilgjengelig for medlemmene.

§ 8. Ekstraordinært årsmøte

8.1 Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret eller 1/4 av medlemmene finner det påkrevet. På ekstraordinært årsmøte behandles de saker som er nevnt i innkallingen. Innkallingsfristen er minst 14 dager.

8.2 Et ekstraordinært årsmøte finnes beslutningsdyktig dersom minst 7 medlemmer er tilstede.

§ 9. Styrets oppgaver

9.1 Styret leder foreningens anliggende i overensstemmelse med foreningens vedtekter og årsmøtets vedtak.

9.2 Styret skal etter behov oppnevne komiteer til å arbeide med bestemte saksområder. Styret oppnevner minst ett av sine medlemmer til hver enkelt komité. Komiteleder skal godkjennes av styret.

9.4 Økonomi

9.4.1 Styret skal forvalte velforeningens eiendeler/eiendom og føre kontroll med foreningens økonomi. Styret skal påse at regnskap blir ført og revidert. Styret skal sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives.

9.4.2 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål. Styret trenger årsmøtets samtykke for å påta seg forpliktelser på vegne av foreningen over kr. 30 000. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling.

9.4.3 Velforeningens signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i felleskap

9.4.4 Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12.

9.7 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmer kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Styrets vedtak skal protokolleres.

9.8 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor vedkommende har særinteresser.

§ 10.Vedtektsendringer

10.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinærtårsmøte. Endringer trer i kraft umiddelbart dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

10.2. Så lenge ikke alle arealer som skal overføres velforeningen er overtatt og overskjøtet velforeningen, kan ikke vedtektene endres uten samtykke fra utbygger GT Trolldalen AS.

§ 11.Oppløsning, sammenslutning og deling.

11.1 Foreningen kan ikke oppløses.

11.2 Hele eller deler av eiendommen kan kun selges eller fradeles med samtykke fra samtlige av velforeningens medlemmer og med forutgående samtykke fra Eidsvoll kommune.

12.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling skal fattes av årsmøte, og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§10).



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 05.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trollfaret 31, 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	12 404,70 kr
Feiing	525,68 kr
Renovasjon	4 603,00 kr
Vann	8 011,38 kr
Sum	25 544,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 823,00 kr	1/1	0 %	1 823,00 kr	455,75 kr
Avfallsbeholder 140 L.	1 STK.	3 701,00 kr	1/1	0 %	3 701,00 kr	925,25 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	749,75 kr
Avløp etter måler	121 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	5 687,00 kr	5 687,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	128 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	6 016,00 kr	1 504,00 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr	-101 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	-4 747,00 kr	-4 747,00 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	528,25 kr
Vannmålerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	80,00 kr
Vann etter måler	121 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	4 114,00 kr	4 114,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskudd vanngelyr	128 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	4 352,00 kr	1 088,00 kr
Innbetalt forskudd vanngelyr	-101 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	-3 434,00 kr	-3 434,00 kr
Feiegebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	65,80 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	65,80 kr
				Sum	23 470,40 kr	7 082,60 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 05.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trollfaret 31, 2080 EIDSVOLL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0121922477	227	15.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	121

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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: Trollfaret 31
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Lie

Telefon: 413 95 630
E-post: stian.lie@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