

Nils Paulsens veg 44A



Velkommen til

Nils Paulsens veg 44A



Salgsoppgaven produsert 14. juni 2025

Eidsvoll

Flott familiebolig over to plan | Garasje m/elbil lader+ p-plass | Kollektiv nært | Skjermet uteområde m/gode solforhold

Prisantydning	4 200 000,-
Omkostninger	125 550,-
Totalpris	4 325 550,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 200,-
BRA-i	137 kvm
Totalt BRA	159 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Megler	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nils Paulsens veg 44A!
En innholdsrik familiebolig med barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Dal i Eidsvoll kommune. Boligen finner du et steinkast fra Dal skole, nær barnehage og noen minutters kjøretur fra Råholt med de fleste fasiliteter. Boligen ligger fint og skjermet til i gate uten gjennomgangstrafikk. Boligen har en arealsmart løsning med gang, to soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til flott terrasse. Loftsetasjen er godkjent som disp.rom, men er innredet til soverom, bod(mulighet for bad) og loftstue.

Kort fortalt:

- God planløsning
- Garasje m/elbil lader
- Solrik markterrasse på ca. 31,8 m²
- Separat kjøkken
- Mulighet for ekstra bad
- Romslig stue
- Nærhet til tog og buss!

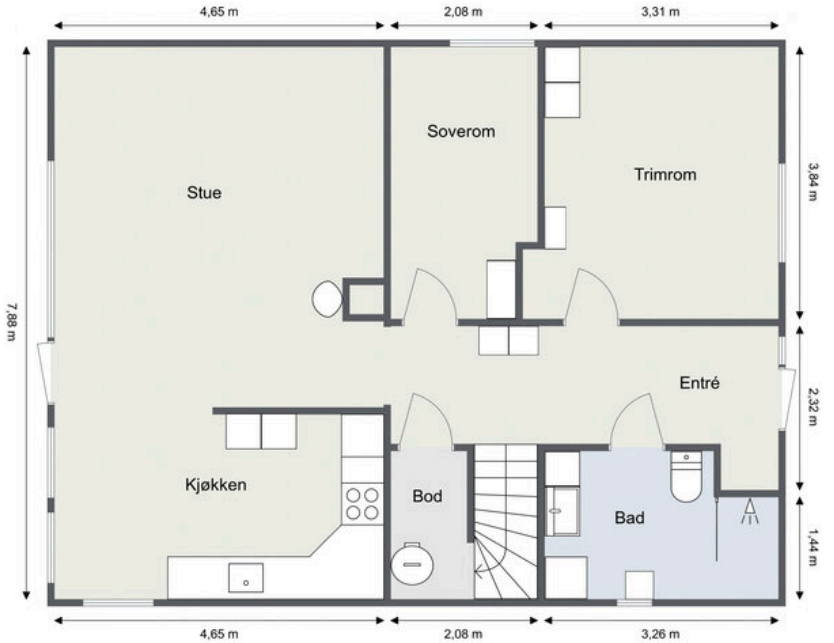
Arealer og innhold

BRA-i:	137 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	159 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, bad, trimrom, bod, stue/kjøkken, soverom
BRA-e: 22 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse og inngangsparti

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Loftstue, disponibelt rom brukes som soverom(ikke godkjent), bod
Total BRA: 57 kvm.

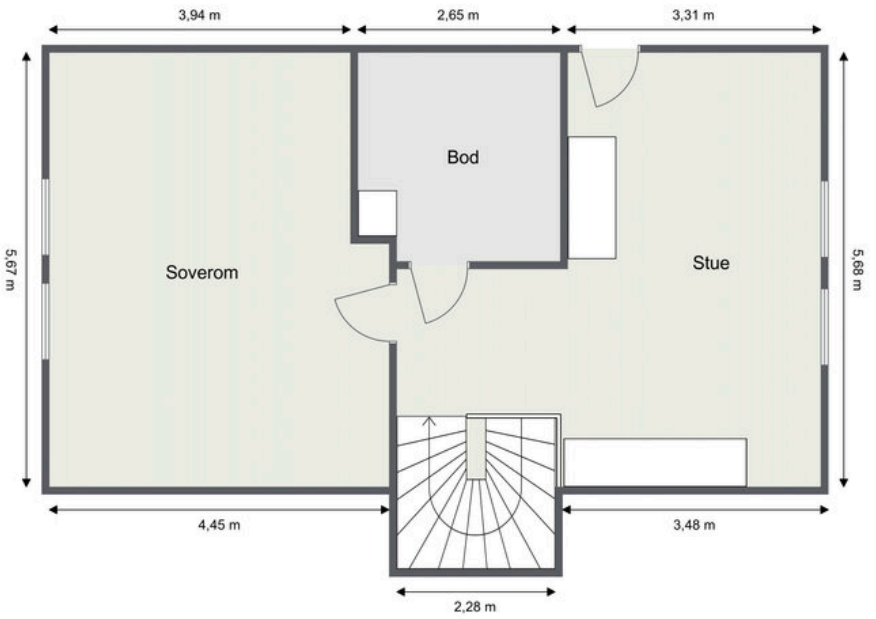


1. Etasje
Nils Paulsens veg 44 A

taksator | Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



2. Etasje
Nils Paulsens veg 44 A

taksator | Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet






























44
















Daily
HEALEY
York Times
The Northwest
Tribune
The Morning

Informasjon

Nils Paulsens veg 44A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0147/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nils Paulsens veg 44A, 2072 DAL
Gnr 92, bnr 642, snr 4 (ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Selger
Hilde Synnøve Opdal

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
106 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
125 550,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 306 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 325 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 137 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 159 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, bad, trimrom, bod, stue/kjøkken, soverom
BRA-e: 22 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse og inngangsparti

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Loftstue, disponibelt rom brukes som soverom(ikke godkjent), bod
Total BRA: 57 kvm.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan, og inneholder:
1. etasje: BRA-I 80 m^2. Entré, bad, trimrom, bod, stue/kjøkken, soverom
2. etasje: BRA-I 57 m^2. Loftstue, disponibelt rom brukes som soverom(ikke godkjent), bod

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn til en flott familiebolig med en lys og trivelig entré! Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Rommet gir et godt førsteinntrykk med sin åpne og funksjonelle utforming, og danner en naturlig overgang til boligens øvrige rom.

Stue:
Boligens stue oppleves som romslig og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Rommet har en koselig peis som gir både varme og hygge på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse og hage - perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Uteplassen er godt skjermet med hekk som hindrer innsyn til hage og terrasse! Det er god plass til både sofagruppe og spiseplass, og spiseområdet er naturlig plassert i forlengelsen av kjøkkenet. Kjøkkenet er delvis skjermet, men med åpen løsning mot stuen, som gir en sosial og funksjonell romfølelse.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra byggeåret og holder en normal standard. Innredningen har profilerte, fabrikkmalte fronter og en praktisk benkeplate med sponkjerne og nedfelt kum i rustfritt stål. Over benkeplaten, bak stekesonen, er det lagt fliser for enkelt vedlikehold og et rent uttrykk. Belysning under overskap med lysstoffrør gir godt arbeidslys. Kjøkkenet er tilrettelagt for frittstående oppvaskmaskin, komfyr med platetopp samt kjøl-/fryseskap. Det er montert ettgreps blandebatteri og mekanisk kjøkkenventilator. Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler er ikke installert.

Bad:
Romslig og flislagt baderom fra byggeåret 2006 med varmekabler i gulv. Baderommet er innredet med et servantskap med profilerte, fabrikkmalte fronter og heldekkende servant. Over servanten finner du speil med tilhørende skap og lysarmatur. Praktisk opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel gir gode vaskemuligheter i egen bolig. Dusjsonen er adskilt med glassbyggerstein og er utstyrt med håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Videre har rommet gulvmontert toalett og plastsluk i dusjsone. Mekanisk avtrekk i himling sørger for god ventilasjon.

Soverom:
Boligen har to soverom i etasjen - ett litt mindre og ett større. Begge rommene har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, noe som gir fleksible innredningsmuligheter. Det største soverommet benyttes i dag som trimrom, men har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Rommene har en praktisk utforming og egner seg godt både som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.

2. ETASJE

Loftstue:
Fra trappen ledes du opp til en lys og trivelig loftstue med god plass til sofa og TV-møbel - et flott ekstra oppholdsrom for både store og små. Fra loftstuen er det inngang til to rom: Ett som i dag benyttes som soverom, men som i følge byggetegningene er godkjent som disponibelt rom (se mer under ferdigattest i salgsoppgaven), og ett som i dag brukes som bod. Sistnevnte rom er forberedt med opplegg og mulighet for etablering av bad, noe som gir spennende potensial for videre utvikling av etasjen.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Flislagt gulv på bad, belegg i bod og ellers laminat.
Vegger: Flissatte vegger på bad og ellers malt panel.
Himling: Himlingsplater i alle rom.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Egen enkel garasje i tilknytning til huset. I tillegg plass til å parkere foran garasjen, samt 1-2 biler foran huset. Sameiet har også 4 gjesteparkeringer.

Modernisering og påkostninger

2015 Ny utekran - B&O Forberg (mangler dokumentasjon)
2016 Ventilasjonsrens - Power Clean Ventilasjon AS (dokumentasjon foreligger)
2022 Ny "innmat" i Oras kran på kjøkken og bad - Eidsvoll Rør AS (mangler dokumentasjon)
2022 Rep. vannlekkasjer i felles utekum, samt oppgradering av vanninntak med stoppekraner - Stenberg & Emilsen AS (dokumentasjon foreligger)
2024 Opplegg til elbillader Zaptec, montering av overspenningsvern, skiftet komfyrkontakt og termostat/bryter på badet - Dal Elektriske AS (dokumentasjon foreligger)
2025 Feierapport uten avvik - Øvre Romerike Brann og Redning AS (dokumentasjon foreligger)
2025 Tak- og fasadevask m/impregnering - TGS Service Partner AS - (dokumentasjon foreligger)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Forrige eier satte i 2012 opp vegg av glassbyggerstein mot dusj.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke nødvendig

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Bad er originalt fra huset ble bygget i 2006, men jeg har ingen dokumentasjon fra den tid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted,

terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført enkelt vedlikehold på hus av faglært tømrer på fritid. Det er også gjort
reparasjoner på tak etter at en snøfanger kollapset en vinter. Dette ble også utført av faglært tømrer på fritid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dal Elektriske AS 2024 Opplegg til elbillader Zaptec og montering av
overspenningsvern.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dal Elektriske AS - 2024 Opplegg til elbillader Zaptec.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: B&O Forberg - 2015 Ny utekran.
Stenberg & Emilsen AS - 2022 Reparasjon av
vannlekkasjer i sameiets felleskum, samt oppgradering av vanninntak med stoppekraner.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Power Clean Ventilasjon AS - 2016 Gjennomført rens av
ventilasjonsanlegget, og har ikke kunnet påvise skader,
defekter eller andre uregelmessigheter under oppdraget.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: To veggfliser har sprukket, og noen gulvfliser har estetiske småskader.
Fugene er slitt enkelte steder, og vegg av
glassfiberstein mot dusj er satt opp av ufaglært tidligere eier.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Sist feiet i feb-25. Feierapport uten avvik mottatt.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Offentlige og private forhold

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2014 Salgsoppgave

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bebyggelsen
Enebolig (i kjede) over 2 plan med terrasse. Ekstern garasje mellom husene, med bod og utgang til hage. Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse. Bygningen ble tatt i bruk i 2006 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i betong/mur og trekonstruksjoner. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner. Utvendig kledning består av liggende panel. Markterrasse er utført i trevirke. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Rammetillatelse 12/12-2005 Tatt i bruk (GAB) 16/10-2006 - Ifølge Norges eiendommer Viktig: Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen. Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter. Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE
Utvendig
Vinduer,TG2

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:

- • Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Tiltak:
- Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Dører,TG2
Entrédør med trerammer og isolerglass, samt sidefelt, merket med produksjonsår 2005. Døren er utstyrt med dørpumpe. Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005. ___ Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
- Det påpekes at dører er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Tiltak:
- Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Innvendig

Pipe og ildsted,TG2
Frittstående peisovn med glass i stue. Det er montert ildsikker glassplate i front/under peisen. Feieluke er lokalisert i stue. Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget. ____ Det er fremlagt dokumentasjon på "feierapport uten avvik" fra Øvre Romerike brann og redning IKS (ØRB) i 2025. Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper,TG2
Innvendig trapp mellom etasjene i treverk. Tette opptrinn. Rekkverk med stående spiler i trevirke. Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0.9 m. Dette tilfredstiller dagen krav. Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Andre tiltak:
- Trappene fungerer slik de er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet med håndløper på beggesider i trappeløp.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

1.Etasje > bad
Overflater vegger og himling,TG2

Vegger: Flissatte vegger. Himling: Himlingsplater. Overflater har normal og forventet bruksslitasje, sett opp mot alder.

Vurdering av avvik:
- • Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner. Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i alle våtsoner.
• Det ble observert mindre riss og sprekker i flisfuger og i flis, enkelte steder. Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Silikongfug på glassbyggerstein er noe ufagmessig påført.

Tiltak:
- Må sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

1.Etasje > bad
Overflater Gulv,TG2

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 12 mm. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel, og oppkant ved terskel på min 15 mm. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
• Det ble obserevert at fallforhold i dusjsonen ikke helt tilfredstiller dagens krav til fall, hvor mindre vannansamlinger kan oppstå som følge.
• Det ble registrert bom (hulrom) i enkelte fliser. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt. Tilstanden bør imidlertid vurderes samlet med eventuelle riss og sprekker.

Tiltak:
- Må sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

1.Etasje > bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett, fra byggeårene. Sluk i dusjsone. Generell info om sluk: Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.
• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets

oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Tiltak:
- Oppgradering vil være naturlig ved en modernisering. Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes/gjennomføres.

Tomteforhold
Terrengforhold,TG2

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng. Generell info: Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis registrert partier i terrenget som har noe helning inn mot grunnmuren, eller som ikke helt oppfyller anbefalt fallforhold på 1:50. Avvikene er mindre og forekommer kun enkelte steder. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt på bakgrunn av observasjonene, da korrekt fallforhold er viktig for å lede overflatevann bort fra bygningsdelene.

Tiltak:
• Modernisering vil være mest aktuelt i forbindelse med fremtidig utbedring av dreneringen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å gjennomføre dette som et enkeltstående tiltak, og tiltaket vil være mest naturlig å utføre samtidig med en eventuell oppgradering av dreneringssystemet.

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
I henhold til de fremlagte tegningene er 2. etasje oppført som disponible rom. Dette kan indikere at etasjen er byggemeldt som tilleggsdel, og at det dermed kan være søknadspliktig å endre bruken fra tilleggsdel til hoveddel.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja
Det ble ikke påvist synlige tegn på avvik i brannskillet mellom seksjonene. Denne vurderingen er imidlertid gjort på generelt grunnlag, fordi: I henhold til TEK17 § 11-8 om brannceller skal en branncelle være konstruert slik at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg til en annen celle i den nødvendige tiden for rømning og redning. Eldre bygninger/eldre byggeforskrift av

denne typen oppfyller ikke nødvendigvis disse kravene. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger og bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift. Dette påpekes med bakgrunn i prosjekteringen og gjeldende standard på oppføringstidspunktet. Det er ikke undersøkt hvilke beregningsgrunnlag som ble benyttet. Det anbefales å undersøke nærmere om gjeldende løsninger oppfyller dagens krav, eller om det kan være behov for oppgradering i henhold til dagens forskrifter og standarder.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
2015 Ny utekran - B&O Forberg (mangler dokumentasjon)
2016 Ventilasjonsrens - Power Clean Ventilasjon AS (dokumentasjon foreligger)
2022 Ny "innmat" i Oras kran på kjøkken og bad - Eidsvoll Rør AS (mangler dokumentasjon)
2022 Rep. vannlekkasjer i felles utekum, samt oppgradering av vanninntak med stoppekraner - Stenberg & Emilsen AS (dokumentasjon foreligger)
2024 Opplegg til elbillader Zaptec, montering av overspenningsvern, skiftet komfyrkontakt og termostat/bryter på badet - Dal Elektriske AS (dokumentasjon foreligger)
2025 Feierapport uten avvik - Øvre Romerike Brann og Redning AS (dokumentasjon foreligger)
2025 Tak- og fasadevask m/impregnering - TGS Service Partner AS - (dokumentasjon foreligger)

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Kombiskap, komfyr, oppvaskmaskin, liten fryser i boden.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16.503 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader kr 1.200,-/mnd inkluderer Telenor tv og bredbånd kr 858,- og snøbrøyting/strøing/soping av felles vei og gjesteparkering.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 20 559,-pr. 2024

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann/avløp etter måler, renovasjon og feie/tilsynsgebyr. De kommunale avgiftene kan variere ut ifra forbruk.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 023 600,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 094 399,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor kabel-tv t-We og bredbånd kr 858,-/mnd. Inkludert i sameiets felleskostnader.

Styret vedtok på årsmøte 2025 å akseptere et rimeligere tilbud fra Altibox og Viken Fiber, men dette er per i dag ikke gjennomført.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nils Paulsens veg 40-44, orgnr. 917291136

Om sameiet
Boligen er en del av det lille og veldrevne sameiet Sameiet Nils Paulsens veg 40-44, bestående av totalt 9 boenheter. Sameiet er såpass lite at det ikke benytter ekstern forretningsfører. På fellesarealet finnes det 4 gjesteparkeringsplasser til felles bruk for beboerne og deres besøkende.

Endringer på fasade må søkes styret.

Forretningsfører
Beate Martinsen

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån, og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det er beregnet et lite overskudd per. år 2025 på 2.938kr

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr er tillat.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 778 kvm (Eiertomt)
Boligen har en flott intern beliggenhet på feltet, med stor markterrasse og en fantastisk hage som innbyr til lek og rekreasjon. Hagen er beplantet med plen. Rundt hele hagen er det en tett og fin tujahekk som gjør hagen til en usjenert og tilbaketrukket oase.

Selve gårdsplassen er asfaltert og på hjørnet av tomten er det opparbeidet en ekstra parkeringsplass. Terrassen har utgang fra stuen og blir lett et favorittsted på fine sommerdager. Terrassen vender mot sørvest og har tredekke, samt plass til både utemøblement, grill og middagsgjester.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendomsmegling. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en flott beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde på Dal i Eidsvoll kommune, helt sør i kommunen – nær grensen til Ullensaker. Her bor du i et etablert og trygt nabolag, med kort vei til det meste av hverdagsfasiliteter og samtidig nærhet til både natur og gode transportforbindelser.

I nærområdet finnes flere barnehager, Dal barneskole og Kiwi dagligvarebutikk –

alt innenfor komfortabel gang- eller sykkelavstand. Det er kun ca. 3 minutter med bil til Dal togstasjon, som gir svært gode pendlermuligheter til både Oslo, Lillestrøm og Gardermoen. I tillegg går det bussforbindelser i området, og Eidsvoll Verk stasjon er også et alternativ med hyppige avganger til flyplassen og hovedstaden.

For bilister er det rask tilgang til E6-aksen, som gjør at du enkelt når Jessheim på ca. 10–15 minutter, Gardermoen på ca. 15 minutter og Oslo på ca. 45–50 minutter.

Området har et godt og variert servicetilbud. Det moderne kjøpesenteret Amfi Eidsvoll tilbyr over 50 butikker og servicetjenester – inkludert vinmonopol, post i butikk, serveringssteder og Trento treningssenter. Her finner du også et helsehus med lege, tannlege, kiropraktor, fotterapeut, tanntekniker og bank. Ønsker du et enda større utvalg, ligger Jessheim Storsenter kun en kort kjøretur unna, med over 140 butikker og spisesteder.

Dal og omegn byr også på rike muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Du finner oppmerkede turstier i skog og mark, lysløyper for ski på vinterstid, samt gode bade- og fiskemuligheter i både Mjøsa og Hurdalsjøen. I tillegg finnes det flere alpinanlegg, golfbaner, ridesentre og treningssentre i regionen.

Alt i alt er dette et område som passer perfekt for deg som ønsker en trygg, praktisk og naturnær hverdag – med enkel tilgang til både lokale tjenester og sentrale reisemuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.10.2006. Dokumentet følger som vedlegg.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Kommentar til innredning av 2. etasje:
Dagens planløsning i 2. etasje avviker fra opprinnelige byggetegninger. Det nåværende soverommet var tidligere delt i to separate rom, og loftsstuen var også opprinnelig delt opp i to rom. Begge områder fremstår i dag som ett samlet rom hver.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. I henhold til de fremlagte tegningene er 2. etasje oppført som disponible rom. Dette kan indikere at etasjen er byggemeldt som tilleggsdel, og at det dermed kan være søknadspliktig å endre bruken fra tilleggsdel til hoveddel.

Kjøper gjøres oppmerksom på at bruksendring må omsøkes og godkjennes av kommunen dersom rommene ønskes benyttet som oppholdsrom etter gjeldende regelverk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Kommuneplan:
Delareal 3 779 m

2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn a_B
–
Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 023713701
Navn Mo gård, felt B3, B4 og B8

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.09.2002
Bestemmelser-
https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/3787/Reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 2 985 m
2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B3

Delareal 690 m
2
Formål Felles avkjørsel

Delareal 104 m
2
Formål Felles lekeareal

Delareal 10 m
2
Formål Frisiktsone

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
- Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/92/642/4:
06.06.2025 - Dokumentnr: 645680 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.03.2006 - Dokumentnr: 164755 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 131/1179

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (1 visning og overtakelse inkl, deretter 2.500,- per. stk) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 600,-

Samlet skal selger betale kr. 118 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. juni 2025

Ansvarlig megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Megler

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Nils Paulsens veg 44A

Nils Paulsens veg 44A

Nabolaget Dal/Hjera - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	4 min 🚗 2.5 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	7 min 🚗 3.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min 🚗
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 🚗 15.7 km

Offentlig transport

Dal skole Linje 430, 432	5 min 🚶 0.5 km
Dal stasjon Linje R13	15 min 🚶 1.3 km
Oslo Gardermoen	15 min 🚗

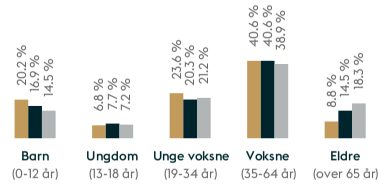
Barnehager

Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 ... 78 barn	7 min 🚶 0.6 km
Dal barnehage (0-5 år) 118 barn	14 min 🚶 0.7 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	17 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Dal	11 min 🚶
Coop Prix Dal	16 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dal/Hjera	2 644	1 080
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

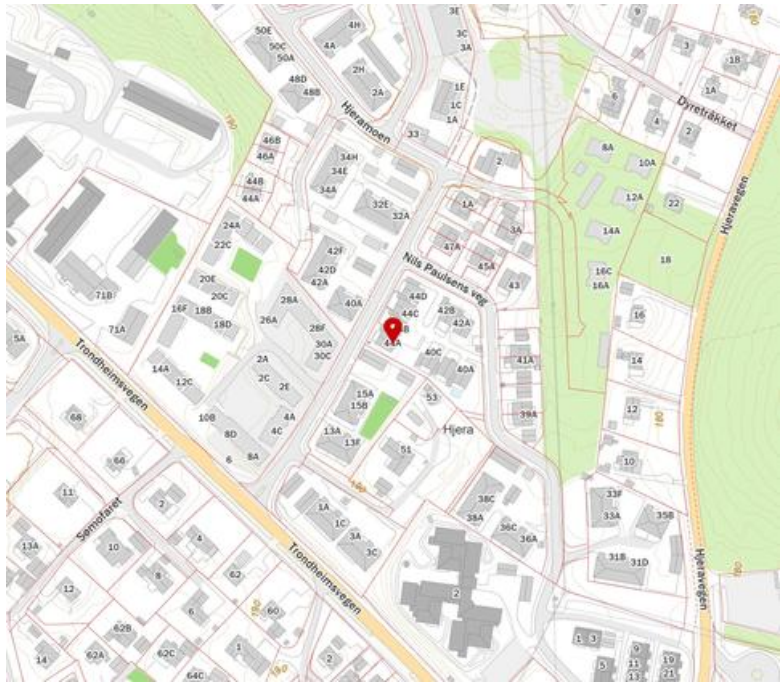
Sport

⚽ Dal skole	7 min 🚶
⚽ Dal Idrettspark	22 min 🚶
🎾 InterPadel Letohallen	3 min 🚗
🎾 Puls Letohallen	3 min 🚗

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Opdal, Hilde Synnøve	9578-5999-4-1190401	2025-06-08 10:41:46

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. jun. 2025

Oppdragsnummer
65-0147/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nils Paulsens veg 44A, 2072 DAL

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Hilde Synnøve Opdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. november 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83347914
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Forrige eier satte i 2012 opp vegg av glassbyggerstein mot dusj.

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

Eventuell kommentar: Ikke nødvendig

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Bad er originalt fra huset ble bygget i 2006, men jeg har ingen dokumentasjon fra den tid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført enkelt vedlikehold på hus av faglært tømrer på fritid. Det er også gjort reparasjoner på tak etter at en snøfanger kollapset en vinter. Dette ble også utført av faglært tømrer på fritid.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dal Elektriske AS 2024 Opplegg til elbillader Zaptec og montering av overspenningsvern.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dal Elektriske AS - 2024 Opplegg til elbillader Zaptec.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: B&O Forberg - 2015 Ny utekran. Stenberg & Emilsen AS - 2022 Reparasjon av vannlekkasjer i sameiets felleskum, samt oppgradering av vanninntak med stoppekraner.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Power Clean Ventilasjon AS - 2016 Gjennomført rens av ventilasjonsanlegget, og har ikke kunnet påvise skader, defekter eller andre uregelmessigheter under oppdraget.

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: To veggfliser har sprukket, og noen gulvfliser har estetiske småskader. Fugene er slitt enkelte steder, og vegg av glassfiberstein mot dusj er satt opp av ufaglært tidligere eier.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Sist feiet i feb-25. Feierapport uten avvik mottatt.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2014 Salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0147/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Opdal, Hilde Synnøve	**2025-06-08**

Identifikasjon

bankID Opdal, Hilde Synnøve

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE
Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
EIDSVOLL kommune
gnr. 92, bnr. 642, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22179-25086 **Referansenummer:** KD7535

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Bjørnstad **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
rb@taksator.no
900 60 067

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig (i kjede) over 2 plan med egen terrasse i hagen.
Beliggende på Dal.

Boligen har enkelte moderniseringsbehov, knyttet til bad.
Veggisoleringen er utført etter datidens byggemåte og kan forbedres for å møte dagens standard og energieffektivitet.

Utvendig:
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av liggende panel.
Markterrasse er utført i trevirke.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Takrenne system og beslag i stål.

Terrasse:
Utgang fra stue til markterrasse på ca. 31,8 m².
Terrasse oppført i trevirke.

Teknisk:
Boligen er bygget med mekanisk ventilasjon.
Oppvarming via vedfyring i stue, samt supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Bad:
Flislagt baderom fra byggeårene, 2006.
Servantskap med profilerte, fabrikklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil og skap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med glassbyggerstein, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Plastsluk i dusjsone.
Avtrekk i himling.

Kjøkken:
Åpen kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate med sponkjerne, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate, bak stekesone.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke installert.
Mekanisk kjøkkenventilator.

Mulighet for parkering inne i egen garasje.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

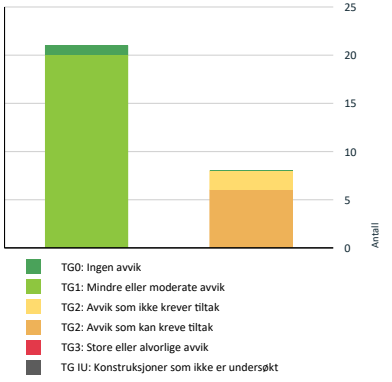
I henhold til de fremlagte tegningene er 2. etasje oppført som disponible rom. Dette kan indikere at etasjen er byggemeldt som tilleggsdel, og at det dermed kan være søknadspliktig å endre bruken fra tilleggsdel til hoveddel.

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

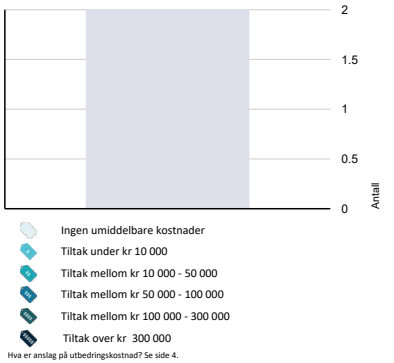
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE



Byggeår
2006

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Enebolig (i kjede), egen terrasse i hage og ekstern garasje + bod

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt med noe behov for modernisering. Utvendige bygningsdeler og fellesarealer ivaretas av sameiet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeårene.

Det er opplyst at det har blitt utført "Tak og fasade vask/impregnering" i 2025.

—

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

—

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befaring utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

—

Bemerkning:
Det ble observert at vindskibordene på takkonstruksjonen er stedvis råte utsatt og kan ha behov for utbedring innen nær tid.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør, snøfangere og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

—

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne
og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

Det anbefales på generelt grunnlag at nedløp/utkast ledes bort fra bygningsmassen via rør, nedgravd i grunn.
Dette for å hindre vannpåkjenning direkte på bygningskonstruksjoner.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig liggende bordkledning.

Yttervegger vurderes å være isolert etter byggeårets standard.
Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Det påpekes at eldre standarder ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav til isolasjon etter TEK17. Modernisering kan derfor være aktuelt for å forbedre energiytelse.

—

Utvendig panel på en eldre bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og basert på alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av takstoler i treverk.
Sutaksplater som undertak.

Luke til loft er lokalisert i loftstue. Undertaket ble besiktiget fra tilgjengelig område gjennom luken. Vurderingen av takkonstruksjonen var imidlertid begrenset grunnet høyde, manglende gulvbane og utilgjengelighet på motsatt side - var lukket og kledd igjen.
Dette påpekes ettersom det er gjennomført en tilstandsanalyse på nivå 1, der undersøkelsen er visuell og uten inngrep.

—

Det påpekes at det ble observert eldre fuktskjolder på undertaket som var tilgjengelig, som fremstod tørre på befaringstidspunktet. Dette vurderes ikke som unormalt, da det i all hovedsak er eldre symptomer.

—

Det gjøres oppmerksom på at tilstrekkelig inspeksjon av hele lofte ikke er mulig. I henhold til NS3600 skal det da utføres nødvendige vurderinger basert på synlige symptomer i tilgrensende rom og konstruksjoner.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Tilstandsrgrad er satt på bakgrunn av alder og synlige observasjoner.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Entrédør med trerammer og isolerglass, samt sidefelt, merket med produksjonsår 2005.
Døren er utstyrt med dørpumpe.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at dører er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelen tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner, på ca. 31,8 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag.

Inngangsparti ble målt til ca. 2,9 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag.

—

Det er registrert stedvis slitasje og mindre fuktskader på enkelte terrassebord, utover det som anses som normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Det påpekes at forholdet grenser til TG2 og har derfor behov for vedlikehold.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering,

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligen ble tatt i bruk i 2006 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i betong/mur og trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av liggende panel.
Markterrasse er utført i trevirke.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Tilstandsrapport

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Belegg i bod.
Ellers laminat.
—

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malt panel.
—

Himlinger:
Himlingsplater i alle rom.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,40 m.
—

Bemerkning:
Det ble registrert noe knirk i undergulvet i 2. etasje, samt i enkelte gulvbord. Dette vurderes ikke som unormalt over tid. Det kan anbefales å etterskru eller utbedre undergulvet i forbindelse med eventuell modernisering av overflater.

Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong/mur og etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere/gulv mot grunn (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 2 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker glassplate i front/under peisen.
Feieluke er lokalisert i stue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.
—

Det er fremlagt dokumentasjon på "feierapport uten avvik" fra Øvre Romerike brann og redning IKS (ØRB) i 2025.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.

Tette opptrinn.
Rekkverk med stående spiler i trevirke.

Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0.9 m.
Dette tilfredstiller dagen krav.
—

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappene fungerer slik de er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet med håndløper på beggesider i trappeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.

Tilstandsrapport

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Informasjon:
Det er opplyst og observert at det er lagt opp rørføringer i boden i 2. etasje, med tanke på fremtidig installasjon av bad.
Overflatene består av gips som er tapetsert og listet, montert på spongulv.

Det er for øvrig ikke lagt membran eller montert sluk i rommet.

Opplysningen gis som informasjon, da det er foretatt delvis tilrettelegging for at rommet kan benyttes som baderom ved en eventuell fremtidig ombygging.

Garasje og bod

Ekstern garasje med elektrisk port og bod med utgang til hage.

Veggflater kledd med panel, himling er gipset, og det er synlig asfalt mot grunn.

Elbillader er montert.

—

Bemerkninger:
• Ventilasjonen i rommene vurderes som noe begrenset.
• Det ble observert noe stedvis bruksslitasje på garasjeporten.

Garasje og bod er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600, er kun en enkel beskrivelse.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeårene, 2006.

—

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvem som har oppført baderommet, eller på dets oppbygging og tekniske løsninger.
Vurderingen i rapporten baserer seg derfor på tilgjengelig informasjon og det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet nærmer seg behov for modernisering og fornyelse, da underliggende konstruksjoner har passert forventet levetid. Levetiden er vurdert i henhold til Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller, og tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Himlingsplater.

——

Overflater har normal og forventet bruksslitasje, sett opp mot alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i alle våtsoner.

• Det ble observert mindre riss og sprekker i flisfuger og i flis, enkelte steder.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Silikongfug på glassbyggerstein er noe ufagmessig påført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 12 mm.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel, og oppkant ved terskel på min 15 mm.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

• Det ble observert at fallforhold i dusjsonen ikke helt tilfredstiller dagens krav til fall, hvor mindre vannansamlinger kan oppstå som følge.

• Det ble registrert bom (hulrom) i enkelte fliser. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.
Tilstanden bør imidlertid vurderes samlet med eventuelle riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Må sees i sammenheng med punkt "Sluk, membran og tettesjikt"

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett, fra byggeårene.
Sluk i dusjsone.

—

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved en modernisering.

Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.
Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes/gjennomføres.

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte, fabrikklakkerte fronter og heldekkende servant.
Speil og skap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med glassbyggerstein, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på innredningen, med merker og mindre svelling som er typiske for alderen og bruken. Overflatene fremstår funksjonelle.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredningen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kontinuerlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entré/gang), uten å påvise unormale avvik eller symptomer på befaringsdagen.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate med sponkjerne, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate, bak stekesone.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, komfyr med platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er ikke installert.
(Var ikke et krav på oppføringstiden, men det anbefales å ettermontere dette).

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet brukslitasje på kjøkkenet, med merker og riper som er typiske for alderen og bruken. Overflatene fremstår funksjonelle.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran og rørstokk er lokalisert i boden (under trappen).

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

—

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon i boligen, med kontinuerlig avtrekk, som var vanlig på byggetiden.

Tilluft via spalteventiler i de fleste vinduer.
Med avtrekk via kjøkkenvifte, bad og i bod.
Aggregatet er lokalisert på loft.

—

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange, montert på fasade ved inngangsparti. Montert i 2015.

Selv om kranen er av type "frostfri" er det viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.
Dette for å hindre potensielle skader.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i boden (1.etg).
Volum: 200 Liter.
Breder merket med produksjonsår 2006.

Beredere er tilknyttet strømnettet med stikkontakt, dette var godkjent på oppføringstiden, men det anbefales å oppgradere til fast tilkobling om beredere skal byttes eller flyttes.

—

Det gjøres oppmersom på at beredere nærmer seg alder på over 20 år, hvor skader eller behov for utbedring plustelig kan oppstå.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i trimrom.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern.
Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.
Strømmåler plassert i skapet.

—

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse. Det anbefales derfor å få anlegget vurdert av autorisert elektriker ved behov

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

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 har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

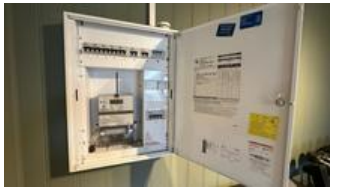
Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i boligen.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Tilstandsgrad er basert på alder og visuell inspeksjon på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning.
Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurders som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Generell info:
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er stedvis registrert partier i terrenget som har noe helning inn mot grunnmuren, eller som ikke helt oppfyller anbefalt fallforhold på 1:50. Avvikene er mindre og forekommer kun enkelte steder. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt på bakgrunn av observasjonene, da korrekt fallforhold er viktig for å lede overflatevann bort fra bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Modernisering vil være mest aktuelt i forbindelse med fremtidig utbedring av dreneringen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å gjennomføre dette som et enkeltstående tiltak, og tiltaket vil være mest naturlig å utføre samtidig med en eventuell oppgradering av dreneringssystemet.

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

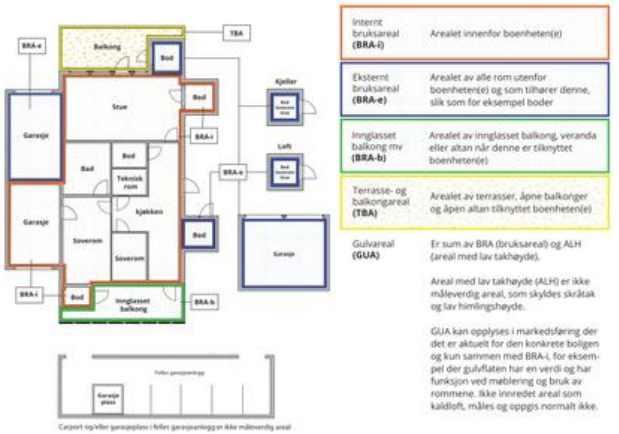
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	80	22		102	35		102
2.Etasje	57			57		3	60
SUM	**137**	**22**			**35**	**3**	**162**
SUM BRA	**159**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, trimrom, bod, stue/kjøkken, soverom	Garasje, bod	
2.Etasje	Loftstue, soverom, bod		

Kommentar

1.Etasje:
Entré/gang, bod, bad, trimrom, soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til markterrasse.
Terrassen ble målt til ca. 31,8 m².

Inngangsparti ble målt til ca. 2,9 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

—

2.Etasje:
Loftstue, soverom og bod.

Inngang til knevegg/loft på en side.

—

Ekstern garasje med bod.

Garasjeplass ble målt til ca.16 m².
Boden ble målt til ca. 5,9 m².

—

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I henhold til de fremlagte tegningene er 2. etasje oppført som disponible rom. Dette kan indikere at etasjen er byggemeldt som tilleggsdel, og at det dermed kan være søknadspliktig å endre bruken fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ble ikke påvist synlige tegn på avvik i brannskillet mellom seksjonene. Denne vurderingen er imidlertid gjort på generelt grunnlag, fordi:

I henhold til TEK17 § 11-8 om brannceller skal en branncelle være konstruert slik at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg til en annen celle i den nødvendige tiden for rømning og redning.

Eldre bygninger/eldre byggeforskrift av denne typen oppfyller ikke nødvendigvis disse kravene. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger og bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Dette påpekes med bakgrunn i prosjekteringen og gjeldende standard på oppføringstidspunktet. Det er ikke undersøkt hvilke beregningsgrunnlag som ble benyttet.
Det anbefales å undersøke nærmere om gjeldende løsninger oppfyller dagens krav, eller om det kan være behov for oppgradering i henhold til dagens forskrifter og standarder.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
2015 Ny utekran - B&O Forberg (mangler dokumentasjon)
2016 Ventilasjonsrens - Power Clean Ventilasjon AS (dokumentasjon foreligger)
2022 Ny "innmat" i Oras kran på kjøkken og bad - Eidsvoll Rør AS (mangler dokumentasjon)
2022 Rep. vannlekkasjer i felles utekum, samt oppgradering av vanninntak med stoppekraner - Stenberg & Emilsen AS (dokumentasjon foreligger)
2024 Opplegg til elbillader Zaptec, montering av overspenningsvern, skiftet komfyrkontakt og termostat/bryter på badet - Dal Elektriske AS (dokumentasjon foreligger)
2025 Feierapport uten avvik - Øvre Romerike Brann og Redning AS (dokumentasjon foreligger)
2025 Tak- og fasadevask m/impregnering - TGS Service Partner AS - (dokumentasjon foreligger)

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE	127	32

Kommentar

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE

S-rom = bod under trapp og bod i 2.etg.
Boden ble målt til ca. 1,7 m².
Boden i 2.etg ble målt til ca. 8 m².

Eksternt S-rom = garasje og bod.

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Hilde Synnøve Opdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	92	642		4		Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Nils Paulsens veg 44 A

Hjemmelshaver
Opdal Hilde Synnøve

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nils Paulsens veg 44 A ligger i et etablert boligområde på Dal i Eidsvoll kommune, med en kombinasjon av landlige omgivelser og praktisk avstand til servicetilbud og transportmuligheter.

Området har tilgang til dagligvarebutikker, skole, barnehage og enkelte servicetilbud i nærområdet. For større handels- og servicetilbud ligger Råholt og Jessheim en kort kjøretur unna. Jessheim Storsenter tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og øvrige fasiliteter.

Det er gangavstand til Dal stasjon, som har hyppige togavganger mot Oslo, Gardermoen og Eidsvoll. Togreisen til Oslo S tar i overkant av 30 minutter, noe som gjør området aktuelt også for pendlere. For bilister er det enkel tilgang til E6 via Råholt, som gir god forbindelse til både Gardermoen og hovedstadsområdet.

Om tomten

Felleseie tomt: 3 779 m²
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Bebyggelsen

Enebolig (i kjede) over 2 plan med terrasse.
Ekstern garasje mellom husene, med bod og utgang til hage.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 2006 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i betong/mur og trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av liggende panel.
Markterrasse er utført i trevirke.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse12/12-2005
Tatt i bruk (GAB)16/10-2006
- Ifølge Norges eiendommer

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2025	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.06.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eier	06.06.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.06.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Nils Paulsens veg 44 A, 2072 DAL
Gnr 92 - Bnr 642
3240 EIDSVOLL

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

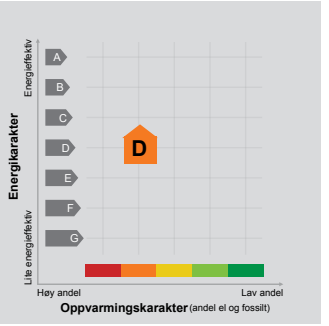
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KD7535

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Nils Paulsens veg 44A
Postnummer	2072
Sted	DAL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	642
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23162296
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131569
Dato	05.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 16 503 kWh pr. år

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

16 503 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Sameiet Nils Paulsens veg 40-44

Vår ref: 65-0147/25
Fjellhamar, 07.06.2025

Megleropplysninger på Nils Paulsens veg 44A - gnr. 92, bnr. 642, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Hilde Synnøve Opdal	Nils Paulsens veg 44 A, 2072 Dal	15.07.1973

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

Navn på
Styreleder — Navn: Beate Martinsn — Tlf.: 99536424 — E-post: beateer@online.no

Sameiets eiendommer: Gnr. — Bnr. — Snr. — Kommune

Sameiets org.nr: 917 291 136 — Tomten er eiet festet

Navn på bortfester: — Festekontrakten utløper:

Har sameiet mottatt nabovarsel? Ja (Nei) — Hvis ja, hvem har sendt varselet?

Foreligger det ferdigattest? Ja Nei — Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? Ja (Nei)

Forsikring for sameiet — Forsikringsselskap og polisenr.

Har sameiet hussoppforsikring? Ja (Nei) — Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.

Medfølger det p-/garasjeplass? (Ja) Nei — Plassens nummer: På 44a sin tomt

Hvordan blir kjøper eier av plassen? Fellesparkeringsplass 4 stk

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? (Ja) (Nei) — Evt. ekstra kostnad: — Beløp kr

EL bil lading blir ordnet seksjons vis, sameie har ikke Lader til bruk for evt lading

NORDVIK

nordvikbolig.no

Er dyrehold tillatt? (Ja) Nei — Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Huseier ansvar

Er fremleie tillatt? (Ja) Nei — Evt. vilkår for fremleie?

Kreves styregodkjenning av ny eier? Ja (Nei) — Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?

Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? Ja Nei — Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?

Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? — Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Kr Nei

Har sameiet formue? (Ja) Nei — Hvis ja: Hva er total formue? Kr Pr 1/1-25 142891,- — Seksjonens andel formue? Kr 1/9

Fellesutgifter pr. mnd. Kr 1200 — Er det restanse? Ja (Nei) — Hvis ja, restanse kr

Forfallsdato: 12. i mnd. — Fellesutgiftene inkluderer: Tv/Internett/Snømåking

Avregnes fellesutg.? (Ja) Nei — Er det planlagt endringer av fellesutg.? Ja (Nei)

Hvis ja, ny fellesutgift: kr — Når trer eventuell endring i kraft? Dato

Seksjonens renteinntekter kr: — Seksjonens renteutgifter kr:

NORDVIK

Nordvik Lørenskog
Org.nr: 919945958
Haneborgveien 103
1463 Fjellhamar

NORDVIK

nordvikbolig.no

Tas det et gebyr for eierskiftet?	Ja (Nei)	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling
Tas det et gebyr for opplysningene?	Ja (Nei)	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse	kr	Kontonummer for betaling

Skriv her:

For Sameiet Nils Paulsens veg 40-44

Sted, dato Dal 19/6-25 Signatur Beate Martinsen

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post a.soelberg@nordvikbolig.no

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Amalie Oline Soelberg
Eiendomsmeglerfullmektig

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103, 1463 Fjellhamar

Telefon: +47 991 67 920
a.soelberg@nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik Lørenskog
Org.nr: 919945958
Haneborgveien 103
1463 Fjellhamar

Årsberetning for Sameie Nils Paulsens veg 40a – 44d

Sameie har ikke hatt noen saker oppe i styremøte i løpet av 2025 på grunn av korona, korrespondanse har foregått ute i gata eller på mail.

Da sameie kun består av 9stk boenheter er det ingen store utgifter som sameie har felles, det er kun felles kostnad på tv/internett og utgifter til snømåking og strøing gjennom en vinter.

Sameiet beholdning pr 1/1-22

Saldo bedriftskonto pr 31/12	kr	69 992,03
Saldo kortkonto pr 31/12	kr	792,07
Total saldo iht årsoppgaver	kr	70 784,10

Beate Martinsen

Styreleder i

Sameie Nils Paulsens veg 40a – 44d

Referat for styremøte Sameie Nils Paulsens veg 40 – 44d, 20.mai 2025

1. Velkommen
   Hyggelig å se at 7stk av 9 stk boenheter er representert.
   Tilstede: 40a. 40b,40c, 42b, 44a, 44b og 44d

2. Årsregnskap og budsjett 2025
   Det er beregnet et lite overskudd pr år, 2025 = kr 2938.-

3. Tilbud Altibox / viken fiber - Telenor fiber
   Flertall for tilbudet til Altibox/Viken fiber.
   Telenor fikk tilbud til å komme med bedre tilbud enn Altibox, noe de ikke klarte.
   Felleskostnader på kr. 1200,- fortsetter, men vi vil bygge oss opp en buffer da tilbud fra Altibox på 499kr, ca 300kr rimligere enn Telenor.
   Beate kontakter Alitbox og Telenor.

4. Valg av nytt styret
   Beate gir seg som leder, Hilde avslutter sitt bidrag i forbindelse med regnskap.
   Nytt styre er: Leder: Sunniva Glenster, styremedlem Thomas Moen, Varamedl Khalid Kabir.

5. Eventuelt
   - Glass/metall beholder kommer til høsten – sameie tenker at 3 stk kan holde her inne på tunet. 3 og 3 husstander deler.
   - Sommerfest på tunet – innbydelse og dato kommer
   -Ønske om vårdugnad – nytt styre bestemmer dato
   - Ansvarsuker holde det ryddig/ og snømåking nede ved postkassestativ og klipping av gress på felles gressplen. Beate i 44d har gressklipper som kan lånes, si bare i fra, så settes gressklipper utenfor garasje.

   - Sameie har husorden regler som alle bør etterstreber å følge. Husk nabovarsel ved større selskap.

   - Minner om at alle huseiere plikter å holde vegetasjon som blant annet hekk og andre planer innenfor sin egen tomtegrense.

   - Vi er et lite sameie, så god kommunikasjon oss naboer er viktig.

MVh
Beate

Møteinnkalling møte 2025
i sameiet Nils Paulsens veg 40 - 44

Dato: Tirsdag 20.mai 2025

Tid: Kl 19.00

Sted: Seksjon 44D – Beate Martinsen

Dagsorden:

1. Velkommen
2. Gjennomgang for Årsregnskap og resultat for 2024 , samt budsjett for 2025
3. Tilbud fra Altibox - Tilbud fra Telenor
4. Valg av styret i sameie Nils Paulsens veg 40a – 44d
5. Eventuelt

Med vennlig hilsen

Beate Martinsen

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NILS PAULSENS VEG 40 - 44

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Hensikten med reglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

§ 1 BEBOERNES PLIKTER
Beboerne plikter å følge bestemmelser i lov, vedtekter, husordensregler og rundskriv, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligene. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2 INDRE ORDEN
De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Alle seksjonseiere har ansvar for at egen tomt ikke er til sjenanse, eller skaper ubehageligheter, for andre seksjonseiere/leietakere.

§ 3 NATTERO OG STØYENDE AKTIVITETER
Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero på hverdager. I helger skal det være nattero mellom kl 23:00 og kl 09:00. På helligdager følges Helligdagsfredloven - «På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm». Herunder gjelder plenklipping o.l.. Alle søndager er helligdager.
For å ta hensyn til beboere med små barn oppfordrer vi til at støyende aktiviteter ikke utføres etter kl. 21.00. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider skal naboer varsles i god tid på forhånd. Musikk/radio skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere. Eventuelle klager skal først rettes til den sameier som bryter reglene. Dersom dette ikke hjelper kan klagen rettes skriftlig til styret. Gjentatte grove overtredelser av vedtekter og husordensregler gir styret rett til å få vedkommende fjernet som sameier/utleier.

§ 4 VEG OG PARKERING
Det finnes fire gjesteparkeringsplasser på sameiets område for de ni boenhetene. Disse skal i hovedsak benyttes av gjester til sameiet for korttidsparkering, og ikke som permanent parkering for sameiets beboere. Veg og parkeringsplass skal alltid holdes fri for gjenstander, leker og sykler, slik at beboere har fri inn- og utkjøring til sine seksjoner.

§ 5 FELLESOMRÅDENE
Vedlikehold av sameiets fellesområder er alles ansvar.
Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare eller skade for andre, må ikke finne sted i nærheten av hus og biler. Sykler, kjelker, leker, klær o.l. skal ikke settes/legges på andres eiendom, og ei heller bli stående/liggende igjen på fellesområder. Trampoliner og større leker må settes på privat eiendom. Det er ikke tillatt å benytte gjerdet/skilleveggen mot nabosameiet, eller gjerder/vegger inne på sameiet, som ball- eller klatrevegg. Det er ei heller tillatt å bruke nabosameiets garasjevegger som ballvegg. Barna i sameiet oppfordres til å benytte seg av de flotte uteområdene ved Dal Skole, som ligger kun få minutter unna, til fotballsparking, skating, aking osv.

§ 6 AVFALL
Avfall skal legges i anviste beholdere. Dersom beholdere er fulle plikter beboerne å oppbevare sitt eget avfall på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Avfall skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Pga begrenset plass, og av hygieniske årsaker, må all papp, kartonger o.l. brettes flatt, og alle poser knyttes godt igjen, før de legges i merkede beholdere. Plastavfall skal alltid legges i ØRAS sine blanke poser for plastavfall, og ikke hensettes på bakken. Større gjenstander, store mengder mat-, rest- og papiravfall, samt spesialavfall, plikter beboerne å frakte vekk selv.

§ 7 DYREHOLD
Det er fysisk båndtvang for hunder i sameiet hele året. Det er ikke tillatt å la dyr gjøre fra seg på sameiets område, men dersom det skulle skje skal det fjernes av eier med en gang. Dyreeiere må gjøre det de kan for at dyrene ikke er til plage for naboene, og eierne er ansvarlige for dyrs oppførsel, så langt det er rimelig. Dyreeiere oppfordres til å kommunisere og samarbeide med andre beboere i sameiet for å hindre at husdyr oppleves som unødig sjenerende.

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

§ 9 YTRE MONTERINGER
Montering/oppsett av innretninger som skilter, flaggstenger o.l. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning.

§ 10 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER
Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 11 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE
Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til boligen. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 12 ØVRIG
For øvrig vises det til gjeldende lovverk i Eierseksjonsloven.

Vedtatt av styret i Nils Paulsens veg 40 - 44 i styremøte 26.04.2017,
og bekreftet i årsmøte i sameiet 11.05.2017.

VEDTEKTER

FOR

NILS PAULSENSVEG 40-44 SAMEIE

§ 1
EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. 92, b.nr. 642, Eidsvoll Kommune, skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i boligseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til boligen i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om, og slik disse vedtekter bestemmer. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes hoveddel.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Om rettigheter og forpliktelser forøvrig vises til det som følger av disse vedtekter og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§ 2
RETTSLIG RÅDERETT

Sameiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsdel såfremt ikke annet fremgår av nærværende vedtekter. Ved salg eller utleie av seksjonen, skal det gis skriftlig melding til styret/forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14-fjorten dager etter at skriftlig melding er mottatt, skal ervervelsen av eierseksjonen eller leietakeren være å anse som godkjent.

§ 3
FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.V.

Bruksretten som er knyttet til eierseksjonene, må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe. Boligene kan bare benyttes til beboelse.

Fellesanlegg må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å følge vanlige husordensregler. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

Som henhørende under den enkelte sameiers forpliktelser kommer ting som vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendig og forøvrig alt som er til eksklusiv bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Ubebygget grunn disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Hvis ikke annet avtales skal utendørs areal disponeres av de respektive seksjonseiere, slik det i praksis skjer pr. i dag.

§ 4
FELLESUTGIFTER

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameierne seg i mellom etter eierbrøkene.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et ákonto beløp til sameiet som bygger på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet, og de senere driftsregnskap, kan sameierne vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14-dagers forutgående varsel etter behov og i medhold av styrevedtak.

§ 5
UTVENDIG VEDLIKEHOLD M.V.

Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre. Det utvendige vedlikehold av bygning og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snøbrøyting o.l., bekostes av sameiet. Dette gjelder også fornyelser av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesser.

Utendørsareal som disponeres eksklusivt av sameiere, påhviler det de bruksberettigede å besørge/bekoste vedlikeholdt og fornyet.

All vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling av bygningen skal skje under ett så ofte det er påkrevet.

For ettersyn av installasjoner o.l., plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfatter bruksretten, og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følger av dette.

Alle sameiere gis en gjensidig adgang til nødvendig adkomst på naboens areale for å gjennomføre nødvendig drift og vedlikehold av sin seksjon.

§ 6
MISLIGHOLD

Dersom den som eier seksjon i eiendommen, eller den som disponerer bruksretten, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte.

Herom skal det i tilfellet gis minst 6 -seks- måneders skriftlig varsel. Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp.

Det som foran er bestemt gjelder også mislighold av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere/brukere. Den som utsetter seg for mislighold, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også lovens morarente av eventuelle beløp som ikke betales ved forfall.

§ 7
PANTERETT

Sameiet har legalpant for et beløp tilsvarende Folketrygdens grunnbeløp (1G) som sikkerhet for skyldige felleskostnader og annet ansvar.

Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å gjøre gjeldende den nevnte panterett.

§ 8
STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret velges for ett år av gangen og det velges også to varamedlemmer. Formannen sammen med et styremedlem forplikter sameiet. Styret kan ansette forretningsfører.

Styremedlem har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som han eventuelt måtte ha fremtredende personlig, eller økonomisk særinteresse av.

Om styrets kompetanse, styremøter og innkalling m.v. henvises til det som følger av Lov om eierseksjoner, §§ 39, 40, 42 og 43.

§ 9
SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april måned etter skriftlig varsel fra styret. Innkallelse skjer med minst 8 - åtte - høyst 20 -tyve- dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallingen. Av hensyn til ordinær frist for selvangivelse skal ligningsoppgave tilstilles sameierne innen utgangen av januar hvert år.

Ekstraordinære sameiermøter avholdes når minst 2 sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, eventuelt styret krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfristen er den samme som for ordinære årsmøter.

På sameiermøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Derimot kan det treffes vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært sameiermøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøte skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Budsjett for neste år.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Valg av styreleder, styremedlemmer, samt fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen. Det skal føres protokoll som tilsendes sameierne.

Sameierne har en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan være representert under sameiermøter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

§ 10
TILBYGG – NYBYGG

For eventuelle tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:

Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Approbasjon fra de kommunale byggeetater og senere ferdigattest forutsettes innhentet. Finansiering er vedkommende sameiers eget ansvar.

Nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige.

§ 11
OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer Lov om Eierseksjoner til anvendelse.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjon tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted. Alle endringer av disse vedtekter kan bare skje på sameiermøte med tilslutning av minst 2/3-deler av avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov.

Eidsvoll, den

----------	----------	----------
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Eidsvoll kommune
Seksjon for byggesak og oppmåling

Deres ref:
Vår ref.: 2006/1100/GOP
Dato: 16.10.2006
Saksbehandler: Gunnar Opsahl

Prosjektplan a/s
Postboks145
2071 Råholt

Ferdigattest Gbnr.92/642

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

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**			
Prosjektplan a/s, Postboks 145 2071 Råholt	Prosjektplan a/s, Postboks 145 2071 Råholt			
Eiendom/Byggested:	**Gårdsnr:**	**Bruksnr:**	**Festenr:**	**Seksjonsnr:**
Mo Gård, Felt B3, 2072 Dal	92	642		1-9
Søknadsdato:	**Tiltakets art:**		**Byggets art:**	
10.10.05	Nybygg		Bolig	

Behandling/Vedtak:	**Dato:**	**Saksnr:**
Hovedutvalg for Teknisk	12.12.05	2006/1100

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl. § 93).

Merknader:Ansvarlig søker må sørge for kopi til berørte foretak

Eidsvoll,16.10.06

Avd. ing.Gunnar Opsahl

Kopi til:Anne-Britt Kristoffersen

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

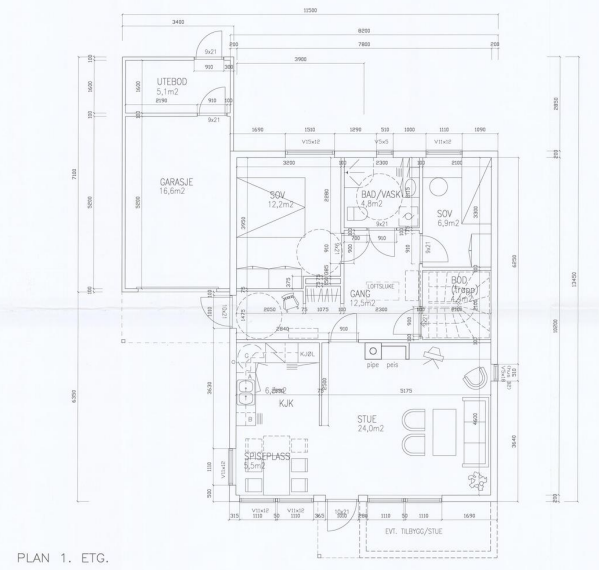
Besøksadresse.: Rådhusgata 1
Dir.telefon: 66107155
Telefaks: 66107131
Etatens/avdelingens e-post: teknisk@eidsvoll.kommune.no

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

IBAN: NO3916370706313, NO2178550502371

BIC-adr.: UBNONOKK, NDBANOKK

2



PLAN 1. ETG.

TYPE B

A) rev. dør utebod 03.10.05

PLAN 1. ETG

BOLIGER DAL GNR 71 - BNR 2

EIDSVOLL MÅL 1:50 25.08.05

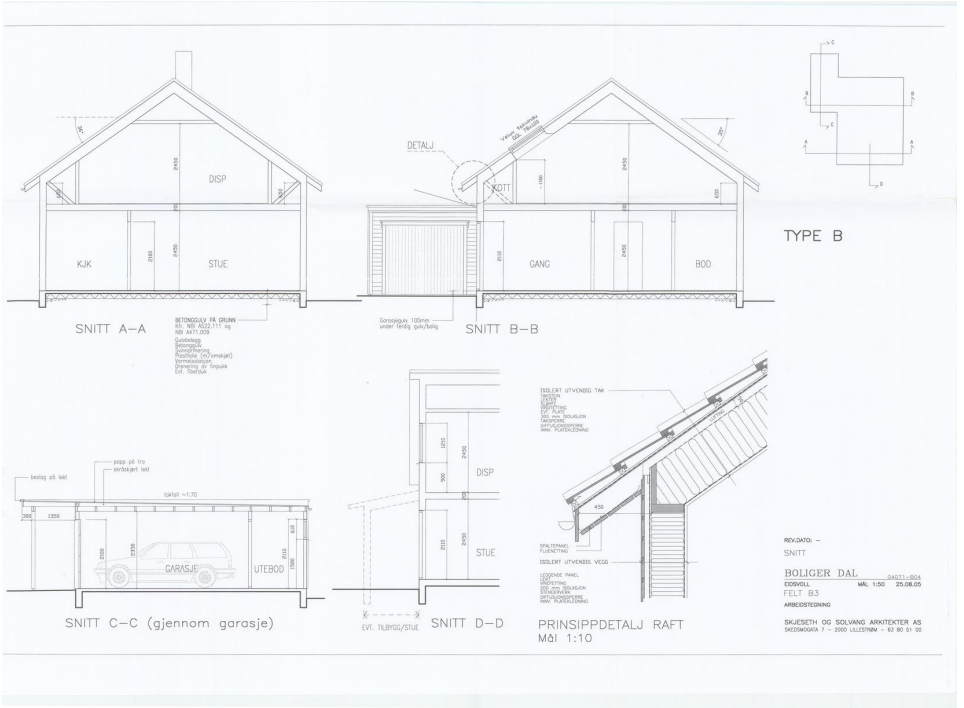
FELT B3

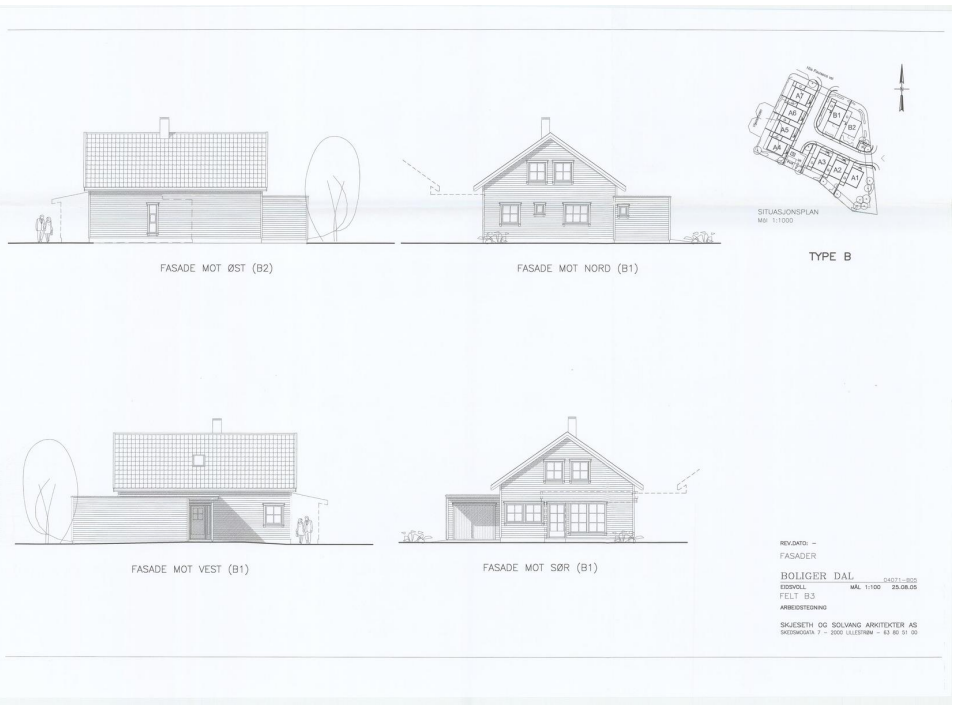
ARBEIDSTEGNING

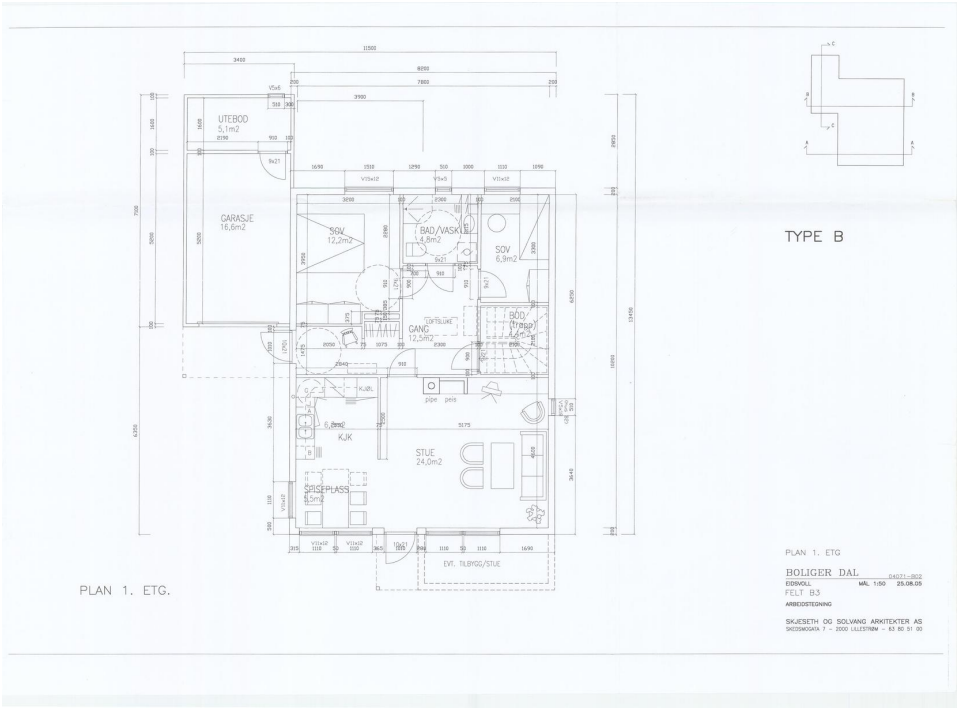
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS

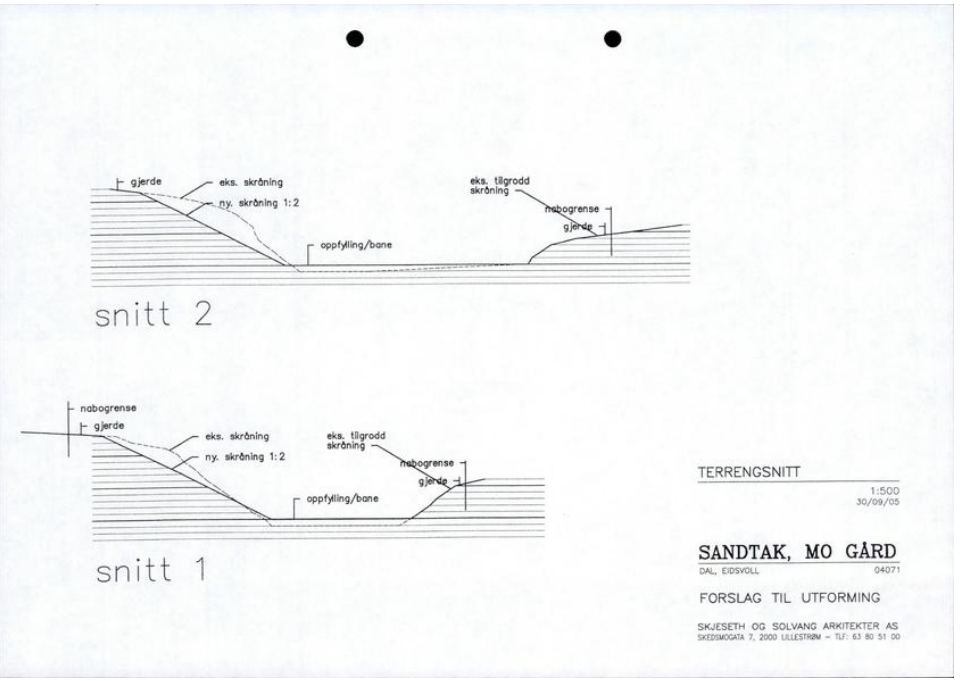
SKEISMOGATA 7 – 2000 LILLESTRØM – 63 80 91 00

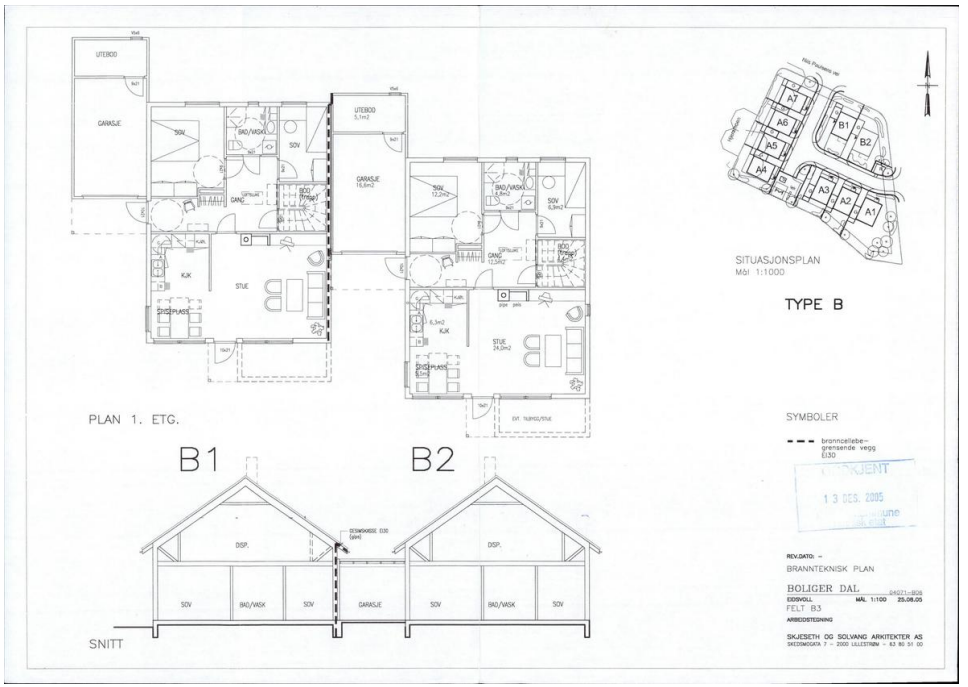
KONSEPT
13 DES. 2005

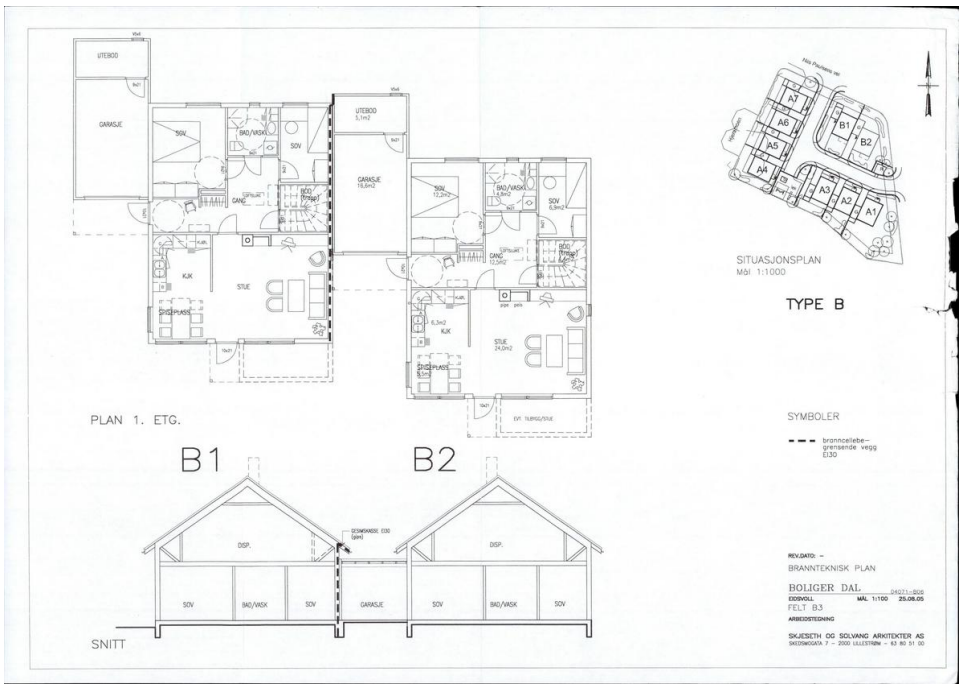

DISP
KJK
STUE
SNITT A–A
DETALJ
KOTT
GANG
BOD
SNITT B–B
TYPE B
GARASJE
UTEBOD
SNITT C–C (gjennom garasje)
DISP
STUE
EVT. TILBYGG/STUE
SNITT D–D
PRINSIPPDETALJ RAFT
Mål 1:10
REV.DATO: –
SNITT
BOLIGER DAL
04071–B04
EIDSVOLL
MÅL 1:50
25.08.05
FELT B3
ARBEIDSTEGNING
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEISMOGATA 7 – 2000 LILLESTRØM – 63 80 51 00

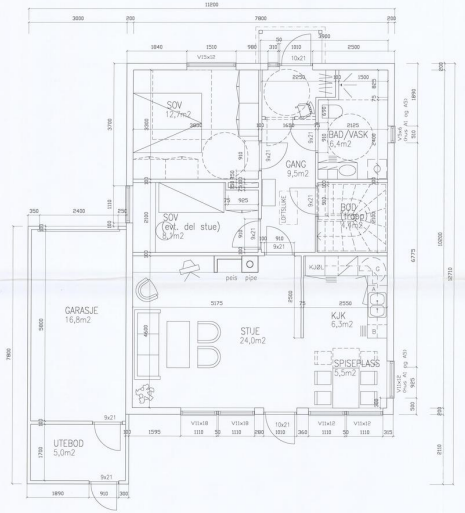

FASADE MOT ØST (B2)
FASADE MOT NORD (B1)
SITUASJONSPLAN
Mål 1:1000
TYPE B
FASADE MOT VEST (B1)
FASADE MOT SØR (B1)
REV.DATO: –
FASADER
BOLIGER DAL
04071–B05
EIDSVOLL
MÅL 1:100
25.08.05
FELT B3
ARBEIDSTEGNING
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEISMOGATA 7 – 2000 LILLESTRØM – 63 80 51 00


UTEBOD
5,1m2
GARASJE
16,6m2
SOV
12,2m2
BAD/VASK
4,8m2
SOV
6,9m2
GANG
12,5m2
BOD
(Trapp)
KJØL
pipe peis
KJK
6,2m2
STUE
24,0m2
SPISEPLASS
8,5m2
EVT. TILBYGG/STUE
TYPE B
PLAN 1. ETG.
PLAN 1. ETG
BOLIGER DAL
EIDSVOLL
FELT B3
ARBEIDSTEGNING
MÅL 1:50
25.08.05
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 – 2000 LILLESTRØM – 63 80 51 00


gjerde
eks. skråning
ny. skråning 1:2
eks. tilgrodd skråning
nabogrense
gjerde
oppfylling/bane
snitt 2
nabogrense
gjerde
eks. skråning
ny. skråning 1:2
eks. tilgrodd skråning
nabogrense
gjerde
oppfylling/bane
snitt 1
TERRENGSNITT
1:500
30/09/05
SANDTAK, MO GÅRD
DAL, EIDSVOLL
04071
FORSLAG TIL UTFORMING
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7, 2000 LILLESTRØM – TLF: 63 80 51 00


UTEBOD
GARASJE
SOV
BAD/VASK
GANG
KJK
STUE
SYK.PLASS
UTEBOD
GARASJE
SOV
BAD/VASK
GANG
KJK
STUE
SYK.PLASS
EVT. TILBYGG/STUE
PLAN 1. ETG.
B1
B2
DISP.
SOV
BAD/VASK
SOV
GARASJE
SOV
BAD/VASK
SOV
SNITT
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
B1
B2
SITUASJONSPLAN
Mål 1:1000
TYPE B
SYMBOLER
brannceliebe-
grensende vegg
EI30
REV.DATO: –
BRANNTEKNISK PLAN
BOLIGER DAL
EIDSVOLL
MÅL 1:100
25.08.05
FELT B3
ARBEIDSTEGNING
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS


UTEBOD
GARASJE
SOV
BAD/VASK
GANG
KJK
STUE
SYK.PLASS
UTEBOD
GARASJE
SOV
BAD/VASK
GANG
KJK
STUE
SYK.PLASS
EVT. TILBYGG/STUE
PLAN 1. ETG.
B1
B2
DISP.
SOV
BAD/VASK
SOV
GARASJE
SOV
BAD/VASK
SOV
SNITT
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
B1
B2
SITUASJONSPLAN
Mål 1:1000
TYPE B
SYMBOLER
brannceliebe-
grensende vegg
EI30
REV.DATO: –
BRANNTEKNISK PLAN
BOLIGER DAL
EIDSVOLL
MÅL 1:100
25.08.05
FELT B3
ARBEIDSTEGNING
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS



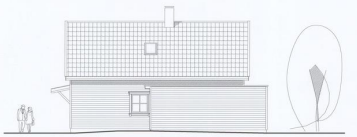
TYPE A

B) rev. dør utebod 03.10.05
A) rev. start sov 29.08.05

PLAN 1. ETG.

BOLIGER DAL 04071-A02
EIDSVOLL MÅL 1:50 25.08.05
FELT B3
ARBEIDSTEGNING

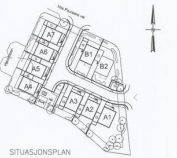
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 – 2000 LILLESTRØM – 63 80 51 00



FASADE MOT NORD (A7), VEST (A3)



FASADE MOT VEST (A7), SØR (A3)

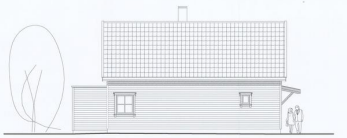


SITUASJONSPLAN
MÅ: 1:1000

TYPE A



FASADE MOT ØST (A7), NORD (A3)



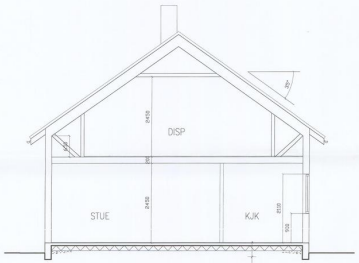
FASADE MOT SØR (A4), ØST (A1)

B) rev. dør utebod 03.10.05
A) rev. vindu sov 29.08.05

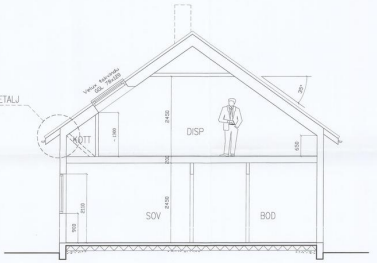
FASADER

BOLIGER DAL 04071-A05
EIDSVOLL MÅL 1:100 25.08.05
FELT B3
ARBEIDSTEGNING

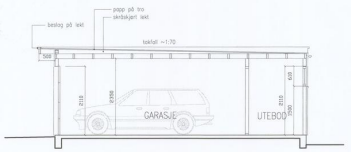
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 – 2000 LILLESTRØM – 63 80 51 00



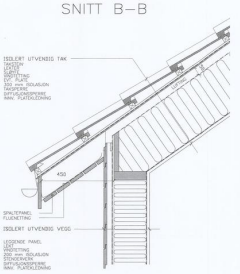
SNITT A–A



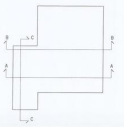
SNITT B–B



SNITT C–C (gjennom garasje)



PRINSIPPDETALJ RAFT
Mål 1:10

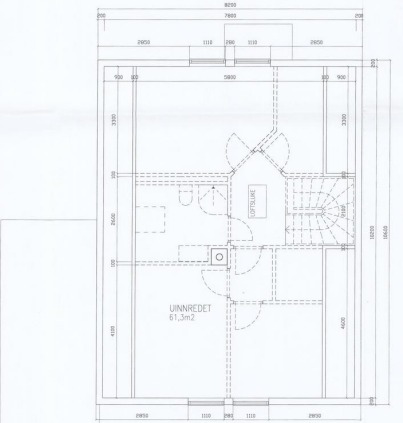


TYPE A

SNITT

BOLIGER DAL 04071–A04
EIDSVOLL MÅL 1:50 25.08.05
FELT B3
ARBEIDSTEGNING

SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKOTBAKKEN 7 – 2000 LILLESTRØM – 63 80 51 00



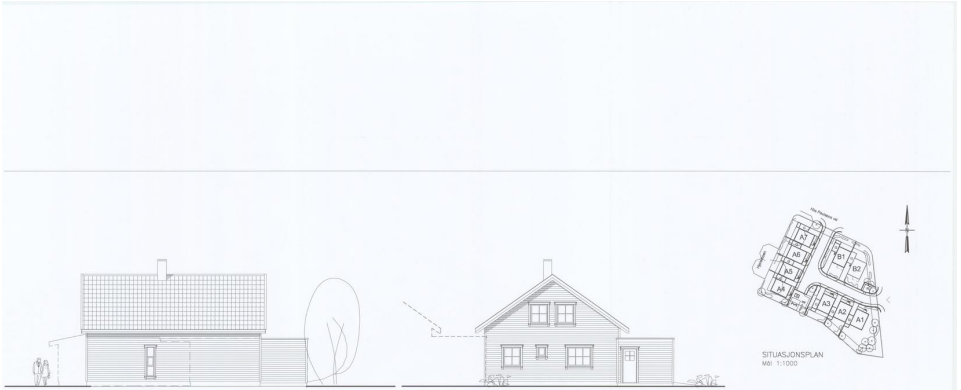
TYPE A

REV.DATO: –

PLAN LOFT

BOLIGER DAL 04071–A03
EIDSVOLL MÅL 1:50 25.08.05
FELT B3
ARBEIDSTEGNING

SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKOTBAKKEN 7 – 2000 LILLESTRØM – 63 80 51 00

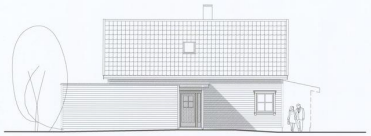


FASADE MOT ØST (B2)

FASADE MOT NORD (B1)

SITUASJONSPLAN
Mål 1:1000

TYPE B



FASADE MOT VEST (B1)



FASADE MOT SØR (B1)

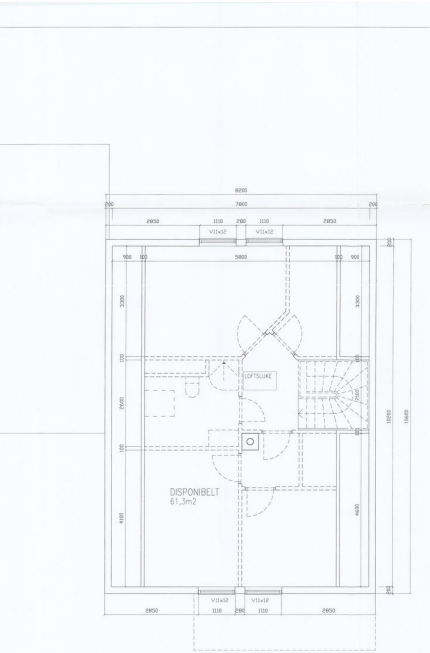
A) rev. dør utebod 03.10.05

FASADER

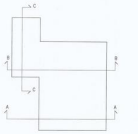
BOLIGER DAL 04071-B03
EIDSVOLL MÅL 1:100 25.08.05
FELT B3
ARBEIDSTEGNING

SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 – 2000 LILLESTRØM – 63 80 51 00

GODKJENT
13 DES. 2005



PLAN LOFT



TYPE B

GODKJENT
13 DES. 2005

REV.DATO: –

PLAN LOFT

BOLIGER DAL 04071-B03
EIDSVOLL MÅL 1:50 25.08.05
FELT B3
ARBEIDSTEGNING

SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS
SKEDSMOGATA 7 – 2000 LILLESTRØM – 63 80 51 00

Kommuneplan 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer



Foto: Bane NOR

Justert og tilpasset etter vedtak i Eidsvoll kommunestyre den 13.04.2021

Innhold

§1. **Formål** ... 3
§2. **Rettsvirkning** *(PBL § 1-5)* ... 3
§3. **Plankrav og unntak** *(PBL § 11-9 nr. 1)* ... 3
§4. **Krav til uregulert ny boligbebyggelse** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 4
§5. **Detaljeringsgrad i reguleringsplaner** ... 4
§6. **Utbyggingsavtaler** *(PBL § 11-9 nr. 2)* ... 4
§7. **Teknisk infrastruktur** *(PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)* ... 4
§8. **Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger** ... 5
§9. **Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone** *(PBL § 11-11 nr. 5-6)* ... 5
§10. **Estetikk** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 5
§11. **Uteoppholdsareal og lekeplasser** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 5
§12. **Grønn mobilitet** ... 6
§13. **Parkering** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 7
§14. **LNF-områder** *(PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)* ... 8
§15. **Spredt boligbebyggelse i LNF-områder** *(PBL § 11-11 nr. 2)* ... 9
§16. **Bestemmelsesområde – grønn grense** ... 9
§17. **Masseforvaltningsplan - landbruk** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 9
§18. **Sol-/skyggeberegninger** ... 9
§19. **Universell utforming** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 9
§20. **Folkehelse** ... 9
§21. **Støy** ... 9
§22. **Kraftledninger** ... 10
§23. **Overvann** *(PBL § 11-9 nr. 3)* ... 10
§24. **Avkjørsler** *(PBL § 11-10 nr. 4)* ... 10
§25. **Skilt og reklame** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 10
§26. **Kulturminner og kulturmiljøer** *(PBL § 11-9 nr. 7)* ... 10
§27. **Grønnstruktur** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 11
§28. **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål** ... 11
§29. **Nedslagsfelt for drikkevann (H110)** *(Sikringssone, PBL § 11-8 a)* ... 11
§30. **200-årsflom (H320)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 11
§31. **Flomaktsomhetsområder (H320)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 11
§32. **Områder med kvikkleire (H310)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§33. **Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190)** *(sikringssone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§34. **Flystøysoner (H210-220)** *(støysone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§35. **Støy fra forsvaret (H210-220)** *(støysone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§36. **Høyspenningsanlegg (H370)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§37. **Konsesjonsområde for fjernvarme (H410)** *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)* ... 13
§38. **Bevaring kulturmiljø (H570)** *(soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)* ... 13
§39. **Arkeologiske kulturminner (H730)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)* ... 13
§40. **Landskapsvern og naturreservater (H720)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)* ... 13

Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer

§1. Formål

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for en bærekraftig og klimavennlig samfunnsutvikling med vekt på:

- Videreutvikling av kommunens små og store tettsteder
- Vern av kulturhistoriske kvaliteter, biologisk mangfold og naturressurser herunder dyrka og dyrkbar mark
- Nødvendig bolig- og næringsvekst
- En sosial- og teknisk infrastruktur tilpasset innbyggernes behov

Kommuneplanens arealdel skal imøtekomme FNs bærekraftsmål. Fire mål fremheves som spesielt viktige:

- Bærekraftsmål nr. 3 om å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder
- Bærekraftsmål nr. 11 om å gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige
- Bærekraftsmål nr. 13 om å stoppe klimaendringene
- Bærekraftsmål nr. 15 om å ta vare på liv i vann og på land

§2. Rettsvirkning *(PBL § 1-5)*

Kommuneplanens arealdel m/ kart, bestemmelser og retningslinjer er rettslig bindende ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og gjelder også foran eldre vedtatte reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom arealformålene.

Når arealformålet i eldre reguleringsplaner ikke strider imot arealformålet i kommuneplanen, gjelder den eldre reguleringsplanens bestemmelser foran kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer likevel eldre reguleringsplaner på temaer hvor disse ikke angir noe annet.

> *Veiledende bestemmelse:* Når eldre reguleringsplaner viser arealformål for grønnstruktur, uteoppholdsareal/lek, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, utgjør dette ofte en høyere detaljering enn kommuneplans arealformål. I slike tilfeller foreligger det ikke motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan, jf. andre avsnitt.

§3. Plankrav og unntak *(PBL § 11-9 nr. 1)*

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a), d), g), k), l) og m) tillates ikke gjennomført uten at det utarbeides reguleringsplan med mindre det dreier seg om tiltak som er i samsvar med følgende unntak:

1. Oppføring av ny bebyggelse *(PBL § 20-1 a)*
- a. Inntil 3 nye boenheter i områder for boligbebyggelse jf. § 4/i områder for LNF-spredt, jf. § 15
- b. Garasje, bod, påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, LNF og LNF-spredt. % BYA=30 %
- c. Bebyggelse og anlegg for stedbunden næring i områder for LNF og LNF-spredt
- d. VA-ledninger, minirenseanlegg, støttemurer og lignende. Unntaket gjelder for alle arealformål
- e. Mindre tiltak og tilrettelegging i områder for grønnstruktur, jf. § 27
- f. Påbygg/tilbygg/underbygg inntil 200 m²-BRA på eksisterende næringsbygg i områder for næringsbebyggelse. % BYA=30 %

2. Bruksendring av eksisterende bebyggelse *(PBL § 20-1 d)*
- a. Bruksendring av byggverk eller del av byggverk som ikke tilsidesetter arealformålet i kommuneplanen
- b. Varig eller tidsbestemt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet
- c. Bruksendring til annen type næring i del av eksisterende næringsbygg, begrenset til 200 m²

3. Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i eksisterende bolig *(PBL § 20-1 g)*
- a. Sammenføying av flere boenheter i en boligenhet
- b. Oppdeling av enebolig i to horisontaldelte eller vertikaldelte boenheter i områder avsatt til boligbebyggelse
- c. Etablering av sekundærleilighet på inntil 60 m²-BRA i områder avsatt til boligbebyggelse

4. Vesentlig terrenginngrep *(PBL § 20-1 k)*
- a. Mindre uttak og oppfylleringer av masser i LNF-områder, jf. § 14d

5. Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass *(PBL § 20-1 l)*
- a. Sanering eller endring av avkjørsel/avkjørsler fra privat eller kommunal veg, av hensyn til bedre fremkommelighet/trafikksikkerhet

6. Opprettelse av ny grunneiendom *(PBL § 20-1 m)*
- a. Fradeling eller sammenføying av grunneiendom som ledd i gjennomføringen av unntakene i punkt 1-5 over
- b. Andre mindre arealoverføringer/grensejusteringer som ikke er ledd i ny bolig- eller næringsbebyggelse
- c. Opprettelse av ny grunneiendom til LNF-formål

Retningslinjer:

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for unntakene til denne bestemmelsen samt for de resterende tiltakene etter PBL § 20-1 dersom det vurderes hensiktsmessig. Vurderingen beror på en avveining av tiltakets konsekvenser for seg selv og sine omgivelser sett opp imot evt. ulemper som følger av manglende planforankring. Høy grad av kompleksitet og flere motstridende interesseforhold utgjør ulemper som kan tale for at selv enkle saker trengs avklart i reguleringsplan.

§4. Krav til uregulert ny boligbebyggelse *(PBL § 11-9 nr. 5)*

For oppføring og etablering av inntil 3 nye boenheter uten reguleringsplan, stilles det krav til følgende:

- Arealet må være avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og ikke være dyrket eller dyrkbar mark
- Eiendommen skal ikke være egnet for ytterlige oppdeling og fortetting utover nevnte 3 boenheter
- Maksimal tillat grad av utnytting: % -BYA=30 %
- Kun frittliggende småhusbebyggelse tillates – enebolig/enebolig med sekundærleilighet/tomannsbolig
- Minste innbyrdes avstand mellom ny-ny/eksisterende-ny bebyggelse skal være 8 meter
- Ny bebyggelse skal ikke påføre nabobebyggelse skygge på jevndøgn kl. 15
- Øvrige kommuneplanbestemmelser gjelder

§5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner

I reguleringsplaner skal arealbruken sted- og formålsfestes med tilstrekkelig høy nøyaktighet iht. gjeldende kart- og planforskrift. Reguleringsplaner skal være et så forutsigbart, presist og reelt styringsverktøy som mulig - tilpasset formålet med planen.

Fellesareal og privat areal skal ikke inngå i samme arealformål med de unntak som følger av å regulere til felles boform. Tomtegrenser, byggegrenser, byggehøyder, maks bruksareal, evt. maks antall boenheter og leilighetsfordeling skal framgå av detaljplanen.

§6. Utbyggingsavtaler *(PBL § 11-9 nr. 2)*

Inngåelse av utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger som et virkemiddel for gjennomføring av planer skal baseres på kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak vedrørende bruk av slike avtaler, jf. PBL § 17-2.

§7. Teknisk infrastruktur *(PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)*

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp alle for nye bygge- og anleggstiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. gjeldende kommunaltekniske normer i Eidsvoll kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. kommunens vegnorm og veglysnorm.

Når offentlig avløpsledning går over eiendom for fritidsbebyggelse eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygningen som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

I reguleringsplaner skal det utformes rekkefølgebestemmelser for å sikre etablering av nødvendig teknisk infrastruktur før et utbyggingsområde tas i bruk til sitt formål. VA-anlegg, kjøreveg herunder fortau/gang- og sykkelveg med belysning skal være ferdig etablert før bebyggelsen tas i bruk.

§8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

I områder med marine avsetninger skal det ved planlegging og byggesaksbehandling av nye byggverk gjennomføres geotekniske vurderinger. Områdestabiliteten må dokumenteres og vise tilfredsstillende sikkerhet. Eventuelle risikoreduserende tiltak og virkningen av disse må dokumenteres.

§9. Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone *(PBL § 11-11 nr. 5-6)*

I områder langs sjø og vassdrag inntil 100 meter målt fra strandlinjen er det generelt forbud mot oppføring av tiltak som ikke er ledd i landbruk, fiske og allmenn ferdsel til sjøs eller ledd i friluftsliv/allmenn ferdsel på land langs strandsonen.

Med vassdrag menes elver, bekker, innsjøer og vannsamlinger slik de er stedfestet og avgrenset i plankartet med formålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.*

Forbudet gjelder så langt ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor 100 meter fra formålet sjø og vassdrag skal hensynet til allmennhetens tilgang til og muligheter for opphold vektlegges.

Kantvegetasjon lang sjø og vassdrag skal bevares for å gi levested for planter og dyr.

§10. Estetikk *(PBL § 11-9 nr. 6)*

Estetisk veileder for Eidsvoll skal benyttes som referansegrunnlag i valg av estetikk på ny bebyggelse, - så langt denne veilederen angir relevante retningslinjer for det søknadspliktige tiltaket som skal oppføres.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for ny boligbebyggelse skal det gis bestemmelser om utforming på den nye bebyggelsen, herunder estetiske kvalitetskrav.

§11. Uteoppholdsareal og lekeplasser *(PBL § 11-9 nr. 5)*

a) Uteoppholdsareal

- I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for fysisk aktivitet og opphold for aktuelle alders- og brukergrupper
- For enebolig, sekundærleilighet, tomannsbolig og rekke-/kjedehus skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på bakkeplan i tilknytning hver enhet. Balkonger kan medregnes. Overdekte terrasser og restarealer med striper på inntil 2 meter kan ikke medregnes
- For lavblokk (inkluderer firemannsbolig) og høyblokk skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på balkong eller overdekt/ikke overdekt terrasse på bakkeplan i tilknytning hver enhet
- Innenfor områdeplanavgrensningene for Råholt sentrum og Eidsvoll sentrum gjelder likevel egne krav
- Følgende minimumskrav gjelder:

Boligtype	Privat uteoppholdsareal pr. boenhet	Felles uteoppholdsareal pr. boenhet
Enebolig	300 m²	-
Sekundærleilighet til enebolig	50 m²	-
Tomannsbolig	200 m²	-
Rekke-/kjedehus	75 m²	-
Lavblokk	7 m²	50 m²
Høyblokk	7 m²	40 m²

b) Lekeplasser

- Ved regulering av ny boligbebyggelse skal det alltid avsettes areal til lek, minimum én lekeplass på minimum 200 m². Ingen boenheter skal ligge mer enn 100 meter fra en lekeplass målt i luftlinje fra bygningens hovedatkomst
- Krav til opparbeidet lek kan delvis fravikes dersom det allerede finnes en opparbeidet lekeplass innenfor 100 meter fra byggeområdet, og hvis det ligger til rette for å knytte flere boenheter til denne
    - Ved regulering av blokkbebyggelse inngår areal til lek i beregningen av totalt felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av dette arealet skal avsettes til lek
    - Ved regulering av blandet bebyggelse, småhus og blokk, skal det i tillegg beregnes et tillegg på minimum 20 m² pr. frittliggende/konsentrert boenhet. Hele dette arealet skal avsettes til lek
    - Ved regulering av småhusbebyggelse er 20 m² lekeareal pr. boenhet retningsgivende norm.
- Følgende krav gjelder alle nye reguleringsplaner med boligformål:

Omfang, antall boenheter	Krav til opparbeidet lek
Mindre omfang, ≤ 25	sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke
Vesentlig omfang, ≤ 50	+ minimum to av følgende: klatreapparat/balanselek/sklie
Stort omfang, > 50	++ minimum en av følgende: ballspill/sykling/aking
	+/++ = inkludert alt det overnevnte

c) Generelle kvalitetskrav

- Lokalisering
  Lekeplasser skal ha trafikksikker atkomst og ikke være skilt fra boliger med sterkt trafikkert vei eller tilsvarende barriere. Ved planlegging av blokkbebyggelse tillates deler av felles uteoppholdsareal avsatt på takterrasse
- Helning
  Uteoppholdsareal skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke eller tursti
- Helse, miljø og sikkerhet
  Arealene skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Lekearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA) og solrik beliggenhet. Minimum 50 % av arealene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn
- Form og struktur
  Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Areal smalere enn 10 meter skal ikke inngå i arealberegningen for lekeplasser. Ved utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, slik som topografi og store trær
- Opparbeidelse
  Beplantning skal inngå i fellesarealene ved regulering av stort boligomfang. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides med god og varig kvalitet, og skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk. Dette skal sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1. juli

§12. Grønn mobilitet

Ved reguleringsplanlegging skal det reguleres tiltak som fremmer grønn mobilitet, grønn mobilitet er her definert som mulighetene til å ta seg trygt og effektivt frem til fots eller med sykkel innenfor nærområdet som reguleringsplanen ligger i.

Det skal redegjøres for aktuelle reisemål utenfor planområdet samt myke trafikanters måter for å ta seg frem til disse reisemålene på ut fra dagens situasjon. Med utgangspunkt i en slik analyse skal det reguleres tiltak som tilrettelegger for/fremmer bruken av gange og sykkel som transportalternativ. Regulering av nye/utbedrede stier, snarveger og smett m.m. er eksempler.

For planlegging, bygge- og delingstiltak i Råholt/Eidsvoll Verk skal rapporten «Lokal mobilitet og grønnstruktur i Råholt sentrum» benyttes som kunnskapsgrunnlag. Anbefalinger fra denne bør innarbeides i nye reguleringsplaner samt nye bygge- og delingstiltak innenfor områder som er gjenstand for omtale og analyse i rapporten.

§13. Parkering *(PBL § 11-9 nr. 5)*

a) Parkeringsnorm
Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det ved planlegging av nye tiltak/byggesaksbehandling av nye tiltak uten reguleringsplan, avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel på egen grunn i henhold til følgende:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet	1	1	1
Rekkehus /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Pr. boenhet	0,5	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m² BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m² BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m² BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m² BRA	0,5	2	0,25
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		-
Grunnskole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		0,5
Videregående skole	Pr. årsverk	0,4	0,75	0,3
	Pr. elev	-	0,1	0,3 sykkel 0,15 moped/MC

b) Krav til særskilt tilrettelegging:
- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse skal parkering legges under bakken
- For ny boligbebyggelse med arealformålet konsentrert småhusbebyggelse skal parkering legges under bakken dersom det bygges tettere enn 35 % -BYA
- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes tilstrekkelig areal ved inngangsparti slik at offentlig tjenestebil kan parkere/stanse for å utføre oppdrag
- For ny boligbebyggelse med felles parkeringsanlegg (over/under bakken) skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Minst 10 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- For andre bygninger og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading. Minst 5 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; dog skal det avsettes minimum en plass
- For nye utbyggingsprosjekter skal minimum 25 % av sykkelplassene være overbygd. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler

§14. LNF-områder *(PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)*

a) Overordnet formål
I områder avsatt til LNF, landbruks- natur- og friluftsformål, er det forbud mot nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som kan brukes til matproduksjon. Områder avsatt til LNF skal forvaltes skånsomt slik at vesentlige verdier representert ved kulturlandskap med åsprofiler og silhuetter, raviner, friluftsinteresser, blå-grønn struktur, biologisk mangfold og trekkveger for vilt, bevares.

b) Bebyggelse og anlegg tilknyttet stedbunden næring
Oppføring av bebyggelse og anlegg herunder bolig som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseiendommens ressursgrunnlag, er tillatt. Oppføring av bebyggelse og anlegg får ikke komme i konflikt med dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri. Bygninger og anlegg for foredling av egne produkter inngår også.

Veiledende bestemmelse: Flere tiltak kan inngå i LNF-formål, - jf. veileder *H-2401 - Garden som ressurs*.

c) Bebyggelse og anlegg ikke tilknyttet stedbunden næring
Oppføring av nye boenheter samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt for boligformål som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillatt. Forbudet gjelder også oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse samt fradeling/ bortfesting/bruksendring av tomt til dette formål.

Mye bebyggelse i LNF-områder utgjøres av bolig- og fritidsbebyggelse som ikke er ledd i stedbunden næring. Mindre tiltak på allerede bebygde bolig- og fritidseiendommer krever likevel dispensasjon fra formålet, jf. PBL § 19-2.

Retningslinjene under gir ingen automatisk rett til utbygging, men samsvar kan tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering. Mindre tiltak må ikke føre til tap av dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Retningslinjer:

- Tilbygg til bolig, maks 50 m²-BYA
- Påbygg til bolig, maks mønehøyde= 8 m og maks gesimshøyde=6 m
- Tilbygg til fritidsbolig, maks 20 m²-BYA
- Garasje/bod til bolig eller fritidsbolig, maks 50 m²-BYA

d) Oppfylling og uttak av masser
Oppfylling og uttak av masser i LNF-områder som innebærer konflikt med dyrka/dyrkbar jord, landbruksdrift og øvrige allmenne hensyn jf. bokstav a), er ikke tillatt.

Rene landbrukstiltak slik som jordflytting og jordforbedring krever ikke dispensasjon hvis tiltaket er i tråd med retningslinjene under.

Andre tiltak som ikke er basert på landbrukets driftsvilkår, krever dispensasjon fra formålet. Samsvar med retningslinjene under kan da tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering.

Retningslinjer:

- Oppfylling av masser: inntil 4 daa og 10 000 m³
  - Skal være rene masser, Ikke inerte og forurensede masser
  - Gjennomsnittlig fyllingshøyde: under 3 meter
  - Maksimal varighet: 2 år
  - Arealet skal istandsettes til LNF-formål etter endt oppfylling
- Uttak av masser: inntil 10 000 m³
- Oppfylling og uttak av masser innenfor retningsgivende grenseverdier skal behandles etter relevant lovverk slik som jordloven, naturmangfoldloven, vannressursloven m.fl.
- Oppfylling og uttak av masser over de retningsgivende grenseverdiene utløser et generelt krav om reguleringsplan

§15. Spredt boligbebyggelse i LNF-områder *(PBL § 11-11 nr. 2)*

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det oppført nye frittliggende eneboliger. For områdene samlet sett tillates det oppført 7 boliger pr. år i planperioden. Ved oppføring av flere enn 3 nye eneboliger innenfor samme tiltak/samme utbyggingsområde, kreves det først utarbeidet reguleringsplan.

For eksisterende bolig- og fritidseiendommer avsatt til LNF-spredt i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det utført mindre tiltak slik som oppføring av garasje/uthus samt oppføring av påbygg/tilbygg/underbygg til boligbebyggelse/fritidsbebyggelse – innenfor en grad av utnytting % BYA= 30 %

Ny spredt boligbebyggelse og mindre tiltak på eksisterende spredt bebyggelse tillates ikke etablert på dyrket/dyrkbar jord.

§16. Bestemmelsesområde – grønn grense

Innenfor de to bestemmelsesområdene *grønn grense* skal det ved framtidig reguleringsplanlegging legges til rette for miljøvennlige utbyggingsprosjekter med vekt på god arealutnyttelse og høy bokvalitet. Ved behandling og utarbeidelse av fremtidige reguleringsplaner for ny boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene, gjelder samme regler og retningslinjer for regulering som i resten av kommunen dersom ikke annet er bestemt i områdereguleringsplan.

§17. Masseforvaltningsplan - landbruk *(PBL § 11-9 nr. 6)*

Ved regulering av områder som er avklart for utbyggingsformål og som innehar dyrka/dyrkbar mark – og i de tilfeller omdisponering og tap av dyrka/dyrkbar mark ikke er til å unngå, skal det utarbeides en masseforvaltningsplan som viser reduksjon, gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av massene. Denne skal inneholde en beskrivelse som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Masseforvaltningsplanen skal medfølge førstegangsbehandlingen av reguleringsplanforslaget.

§18. Sol-/skyggeberegninger

For reguleringsplaner som innebærer ny boligbebyggelse skal det utføres sol-/skyggeberegninger for å vise hvordan eksisterende bebyggelse vil påvirkes av ny bebyggelse, og likeledes konsekvensene internt mellom ny bebyggelse. Beregningene skal ta utgangspunkt i solforholdene for datoer som tilfaller jevndøgn og sommersolverv på tidspunktene kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Retningslinjer:

Påføring av ulemper for nabobebyggelse som følger av mindre sollys og mer skygge skal avbøtes i valg av plassering og volum på ny bebyggelse. All eksisterende/ny boligbebyggelse skal ha tilgang på tilstrekkelig antall timer med sollys mellom kl. 12.00 og 18.00 i sommerhalvåret.

§19. Universell utforming *(PBL § 11-9 nr. 5)*

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt i reguleringsplan.

§20. Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelse.

§21. Støy

- Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.

- Bebyggelse skal utformes på en slik måte at støy minimeres både innendørs og utendørs.
- Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk og utendørs oppholdsareal vil overskride anbefalte støygrenser iht. gjeldende støyretningslinje.
- Samme støyretningslinje skal legges til grunn for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

§22. Kraftledninger

Eksisterende kraftledninger i transmisjons- og distribusjonsnettet for strøm er markert med linjer i plankartet.

Dersom det skal bygges i nærheten av markerte kraftledninger må det gjennomføres beregninger av forventet magnetfeltnivå. Bebyggelse og anlegg for varig opphold nærmere enn 100 meter fra høyspentlinjer skal ikke overskride 0,4 µT (mikro-tesla). Det vises til Statens stråleverns veileder «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg».

§23. Overvann *(PBL § 11-9 nr. 3)*

- Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, i tråd med prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- Overvann skal fordrøyes slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Der hvor fordrøyning ikke anbefales, dvs. i områder der byggegrunnen har dårlig infiltrasjonsevne grunnet vesentlige silt- og leir-forekomster, skal vannet ledes til nærmeste vassdrag på en sikker måte.
- Lokal overvannshåndtering skal ikke medføre fare for erosjon og forurensning, eller medføre ulemper for nedstrøms areal.
- Nødvendig areal til håndtering av overvann skal fremgå av reguleringsplan. Andel tette flater skal minimaliseres. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

§24. Avkjørsler *(PBL § 11-10 nr. 4)*

Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet skjer i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Rammeplanen og kriterier for holdningsklasser fremgår av egen temaplan.

§25. Skilt og reklame *(PBL § 11-9 nr. 5)*

- Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke
- Fasadeskilt kan være belyst fra baksiden, innvendig belyst eller direkte belyst
- For å unngå blending nattestid, skal belysningens lysintensitet være mindre enn 25 cd/m2 (candela/m2)
- Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt dekker 40 % av glassflaten per vindu
- Folieringen som benyttes som utsmykking av fasaden kan utgjøre inntil 60 % av vinduet
- Hellysende skilt, blinkende eller roterende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke
- Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke
- I områder avsatt til forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og boliger skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn ¼-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m^2. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være felles, ensartet skilt
- I næringsområder skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn 1/3 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til maksimalt 8 meter. Samlet areal skal ikke overstige 14 m^2. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles, ensartet skilt.
- Segl og flaggstenger tillates kun i næringsområder. Maksimal tillatt høyde på flaggstenger er 10 m og maksimalt antall flaggstenger per virksomhet er 3 stk.

§26. Kulturminner og kulturmiljøer *(PBL § 11-9 nr. 7)*

- Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll er retningsgivende for alle nye tiltak som berører områder og forekomster i nevnte plan
- Nye bygge- og anleggstiltak innenfor områder med registrerte kulturminner og kulturmiljøer må ses i sammenheng med sine omgivelser slik at tiltaket underordner/tilpasser seg verneverdige forekomster og miljøer med henblikk på plassering, volum og utforming

- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø
- Ved tiltak på verneverdige bygninger skal vesentlige bygningsdeler slik som vinduer, ytterdører, kledning, ornamenter og utsmykking samt taktekking ivaretas
- Istandsetting og forsiktig reparasjon er tillatt
- Ved utskifting av vesentlige bygningsdeler skal det innhentes uttalelse fra bygningsantikvarisk kompetanse før det evt. gis tillatelse til tiltak
- Alle saker som kommer i berøring med kjente automatisk fredete kulturminner, eller ligger i områder hvor det er potensiale for å påvise slike, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse

§27. Grønnstruktur *(PBL § 11-9 nr. 6)*

- Det tillates ikke oppføring av bebyggelse og anlegg, samt utendørs lagring, som ikke er i samsvar med formålet.
- Enkel tilrettelegging og opparbeidelse i form av stier, løyper, gapahuk, bålplasser, lek, utemøblering, beplantning og lignende, er tillatt uten krav om reguleringsplan.
- Eksisterende arealbruk innenfor gbnr. 126/1 videreføres. Eksisterende bebyggelse på deler av denne tomten tillates videreutviklet til allmennyttig formål

§28. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Følgende underformål gjelder for områdene avsatt til formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål:

- Dal leir: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Botshaugtangen: Offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger, parkering og næringsbebyggelse herunder kontor og hotell/overnatting
- Trondheimsvegen 212: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Manerud: Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – massedeponi, og idrettsanlegg

Bestemmelser til hensynssoner

§29. Nedslagsfelt for drikkevann (H110) *(Sikringssone, PBL § 11-8 a)*

Sikringssonen omfatter drikkevannskildene Hurdalssjøen, Tisjøen, Rødtjern og Damtjern med nedslagsfelt. Forurensning direkte i drikkevann/bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og andre tiltak på land som kan medføre skadelig avrenning og forurensning i drikkevann - er forbudt.

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Hurdalssjøen og Tisjøen hensynssoner H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannkvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Det er krav til at tiltaket ikke medfører at vannet i Hurdalssjøen trenger mer rensing enn i dag for å oppnå drikkevannskvalitet.

§30. 200-årsflom (H320) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

Faresonen synliggjør reell flomfare. Sonen omfatter områder langs begge sider av Vormavassdraget som ligger lavere enn kote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,3 m, og som kan bli oversvømt ved en 200- års flom. Byggverk innenfor faresonen skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-2.

§31. Flomaktsomhetsområder (H320) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

For nye byggverk som skal etableres innenfor områder angitt som aktsomhetsområde for flom, må den reelle flomfaren utredes nærmere. Hvis flomfare kan påvises skal byggverk innenfor faresonen plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-2.

Veiledende bestemmelse: NVEs retningslinjer 2/2011" Flaum og skredfare i arealplanar" eller den til enhver tid gjeldende veileder, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

§32. Områder med kvikkleire (H310) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

I områder med kartlagte kvikkleireforekomster må det alltid gjennomføres nærmere geotekniske utredninger jf. § 8. Nye byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-3.

§33. Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) *(sikringssone, PBL § 11-8 a)*

- Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart datert 04.09.19/10.09.19 (Avinor)
- Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet
- Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflatene
- Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning
- Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter koter (røde streksymboler), skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner

§34. Flystøysoner (H210-220) *(støysone, PBL § 11-8 a)*

Rød støysone (H210)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 62-90 dB iht. støysonekart for Oslo Lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Støyfølsom bebyggelse tillates ikke oppført innenfor sonen

Gul støysone (H220)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 52-62 dB iht. støysonekart for Oslo lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 eller senere gjeldende retningslinje
- Ved reguleringsplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen må det gjennomføres støyutredninger
- Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk

§35. Støy fra forsvaret (H210-220) *(støysone, PBL § 11-8 a)*

Rød støysone (H210)

Sonen angir område som er særlig støyeksponert for forsvarets aktiviteter iht. støyvarselkart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 75 dB. Sonen ligger i et ubebygd LNF-område, og kan ikke bebygges.

Gul støysone (H220)

Sonen angir område som er støyeksponert for forsvarets aktiviteter støyvarsel-kart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 65 dB. Sonen ligger i et ubebygd LNF-område, og kan ikke bebygges.

§36. Høyspenningsanlegg (H370) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

Hensynssonen markerer høyspentlinjer i kommunen som er en del av sentral- og regionalnettet for strømoverføring. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle anleggsarbeider og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal avklares med linjeeier på forhånd.

Dersom hensynssonen berører eldre reguleringsplan som viser en annen byggeforbudsbredde enn den som er vist i kommuneplanen, gjelder hensynssone vist i eldre reguleringsplan foran kommuneplanen.

§37. Konsesjonsområde for fjernvarme (H410) *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)*

Det er angitt to konsesjonsområder for tilknytning til fjernvarmeanlegg, markert med hensynssoner hhv. for Råholt/Eidsvoll Verk og for Eidsvoll sentrum. Innenfor konsesjonsområdene skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m². Det samme gjelder ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m².

Tilknytningsplikten gjelder for alle byggverk som møter de ovenfor gitte kriteriene. Ved tilknytning til fjernvarme skal hele byggets varmebehov i utgangspunktet dekkes av fjernvarme. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være klimamessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

§38. Bevaring kulturmiljø (H570) *(soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)*

- Områder markert med hensynsone for bevaring av kulturmiljø innehar viktige bevaringsverdige kulturmiljøer i kommunen hvor intensjonen er å bevare viktige historiske spor i landskap, bebyggelse og anlegg. Hensynssonene berører områder rangert i kategori 1 og 2 i gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
- Bebyggelse innenfor hensynssonene skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet
- Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet/-landskapet som topografi, opparbeidet struktur, veifar, trær og annen vegetasjon, gjerder o.l. skal ivaretas
- Nye tiltak skal ta hensyn til og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.
- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø.
- Ved reguleringsplanlegging skal kulturmiljøene sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Vurderinger i kommunens kulturminneplan skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende elementer.

§39. Arkeologiske kulturminner (H730) *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Båndleggingssonen omfatter automatisk fredete kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. Ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, flytte, tildekke eller skjule kulturminnene, eller fremkalle fare for at dette skjer, jf. kulturminneloven § 3.

§40. Landskapsvern og naturreservater (H720) *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Sonene omfatter 8 områder som er båndlagt etter lov om naturvern/lov om naturmangfold. Områdene kan ikke bebygges. Det er gitt egne verneforskrifter til områdene som fastsetter hvilke tiltak/ hvilken bruk som er tillatt eller forbudt. Områdene er:

- Aurmoen Landskapsvernområde (https://lovdata.no/forskrift/1999-12-17-1423)
- Eidsvoll Prestegård naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1628)
- Frilset naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1623)
- Hatteråsen naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2014-12-12-1644)
- Leirfalla naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2008-09-26-1066)
- Stubberud naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/1996-06-21-636)
- Tretjernmyra naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/1981-09-04-4780)
- Svenstadlia naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2019-12-20-1947)

Utskriftsdato: 05.06.2025

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	642	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Nils Paulsens veg 44A, 2072 DAL								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 779 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023713701
Navn	Mo gård, felt B3, B4 og B8

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/3787/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 985 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 690 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 104 m^2 **Formål** Felles leikeareal
	Delareal 10 m^2 **Formål** Frisiktsone

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

MO GÅRD, DAL

- Planen er datert: 08.03.2000, sist rev.: 03.05.2019
- Bestemmelsene er datert: 08.03.2000, sist rev.: 28.05.2021
- Vedtatt av kommunestyret: 18.06.2001

Endring av reguleringsplan, felt BFS1-2
- Delegert vedtak datert: 13.12.2021

Bebyggelsesplan for Mo gård, felt B3, B4 og B8
- Planen er datert: 06.05.2002
- Vedtatt av HUT: 12.09.2002

Bebyggelsesplan for Mo gård, felt B1, B2, B6b, B6c og B7
- Planen er datert: 13.08.2008
- Vedtatt av HUT: 16.12.2008

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrensen på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Byggeområder:
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Frittliggende boligbebyggelse BFS1-2
  - Konsentrert småhusbebyggelse B1-B8
- Offentlige trafikkområder:
  - Kjøreveg V1-5
  - Fortau
  - Annet vegareal, rabatt
- Fareområder:
  - Høyspentlinje
- Spesialområder:
  - Friluftsområder
  - Turveg GT
  - Frisiktsoner
  - Kommunaltekniske anlegg
- Fellesområder for flere eiendommer/parseller
  - Felles avkjørsel FV1-6
  - Felles friareal og lekeplass
  - Lekeareal BLK1-2
  - Kjøreveg SKV1-2
  - Renovasjon BRE

1.3 Dispensasjoner fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, gis innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Søknad om dispensasjon må være skriftlig og må begrunnes.

1.4 Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

1.5 I de enkelte områder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon og skolekapasitet mv er etablert.

1.6 REKKEFØLGE BESTEMMELSER

1.6.1 Før noen del av området kan bygges ut må nødvendige tiltak som sikrer at utendørs støynivå på tomtene tilfredsstiller T-2/93 *Retningslinjer for begrensning av støy fra skytebaner - behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven.*

1.6.2 Sikringen av skråningene i grustaket skal være utført før noen boliger tas i bruk og skal utføres etter planer som på forhånd er godkjent av kommunen. Det vises for øvrig til punkt 5.2.

1.6.3 Krysset mellom veg V1 og Trondheimsvegen skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av vegvesenet før kommunen gir byggetillatelser innenfor planområdet.

1.6.4 Avkjørsler nord for veg V1 skal stenges før det gis byggetillatelser på felt B5 og B6. Avkjørsel til Trondheimsvegen sør for veg V1 skal stenges før veg V1 tas i bruk. Avkjørslene skal stenges fysisk for kjørende og det skal opparbeides nye avkjørsler til veg V1.

1.6.5 BLK1-BLK2, BRE, SKV1-SKV2 og GT skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan gis brukstillatelse. Lekeplassene skal opparbeides med minimum en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.

1.6.6 Teknisk infrastruktur

Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som er godkjent av kommunen. Dette gjelder veier og eventuell omlegging av eksisterende VA-anlegg. Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdisponering i gjeldende teknisk forskrift. Overvann skal håndteres lokalt. Ved søknad om tillatelse om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt.

2 BYGGEOMRÅDER

2.1 BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE

2.1.1 På tomtene kan det oppføres frittliggende småhus. Boligbebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde på 8 m. og gesimshøyde på 5,5 m., målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For tomtene skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA = 25 % inkl. garasje.

Det tillates en utnyttelsesgrad for delområdet BFS1 og BFS2 på BYA=30%, og med maks 5 stk. tomannsboliger (10 boenheter). Det skal være minst 8 meter avstand mellom hver tomannsbolig.
Bebyggelsen innenfor BFS1 og BFS2 tillates maks to etasjer med høyeste punkt over gjennomsnittlig planert terreng på 8,5 meter.
Ved bruk av flatt tak maks gesimshøyde på 7,5 meter.
Ved bruk av saltak maks. mønehøyde på 8,5m og maks. gesimshøyde på 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.1.2 Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje, og snuplass på egen tomt. Garasjer, uthus og lignende med grunnflate inntil 50 m^2 og mønehøyde inntil 4,75 m. målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m. fra grense mot nabotomt. Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises plassering av dobbeltgarasje selv om den ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen.

For delområdet BFS1 og BFS2 skal det avsettes maks. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje som skal være integrert i bygningskroppen.
Snuplass skal være på eget tomt.

2.2 BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-B8)

2.2.1 På delfeltene for konsentrert småhusbebyggelse skal det utarbeides bebyggelsesplaner før utbygging kan skje. Tett småhusbebyggelse defineres som rekke-, kjede-, atriums- eller leilighetsbebyggelse. Bebyggelsesplanene skal vise husplassering, parkering for beboere og gjester, felles lekeareal, interne veger, snuplass, gangveg, felles parkering mv. Boligbebyggelsen skal oppføres med maks. mønehøyde på 9 m. og gesimshøyde på 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For feltene skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA = 35 % inkl. garasje.

2.2.2 Det skal i bebyggelsesplanen vises en garasjeplass og en biloppstillingsplass for hver leilighet. Garasjeplass og biloppstillingsplass kan løses som fellesanlegg, i forbindelse med hver enkelt leilighet eller som en kombinasjon. Garasjer, uthus og lignende med grunnflate inntil 50 m^2 og mønehøyde inntil 4,75 m. målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m. fra grense mot nabotomt.

2.2.3 I området skal det i bebyggelsesplan vises lekeplasser slik at hver bolig innenfor en avstand på ca. 50 m. har tilgang på et fellesområde på min. 100 m² for lek og opphold. Fellesområder skal opparbeides samtidig med oppføring av tilliggende bebyggelse.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Krysset mellom veg V1 og Trondheimsvegen skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av vegvesenet før kommunen gir byggetillatelser innenfor planområdet.

3.2 Utbygging av feltene B4, B8 og tomtene 1,2,3,4 og 5 er unntatt fra bestemmelsenes punkt 3.1. Betingelsen for dette er at feltene og tomtene skal ha adkomst fra Hjeravegen.

3.3 Avkjørsler nord for veg V1 skal stenges før det gis byggetillatelser på felt B5 og B6. Avkjørsel til Trondheimsvegen sør for veg V1 skal stenges før veg V1 tas i bruk. Avkjørslene skal stenges fysisk for kjørende og det skal opparbeides nye avkjørsler til veg V1.

3.4 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av Eidsvoll kommune. Byggeplan for kryssetV1-Trondheimsvegen skal sendes Statens vegvesen utbyggingsavdelingen for godkjenning og skal opparbeides i henhold til krav satt i vegnormalene.

3.5 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, f.eks. ved tørrmuring og/eller beplantning.

3.6 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt på rettlinjer over 150 meter. Som rettstrekning regnes også kurve med radius 100 m. og slakere.

3.7 Det tillates ikke enkeltavkjørsler direkte fra hovedadkomstvegen V1.

3.8 Det tillates ikke beplantning, gjerder el. med større høyde enn 0,5 m over vegplanet i frisiktlinjene.

4 FAREOMRÅDER

4.1 Innenfor byggegrenser mot høyspentlinjen kan det ikke oppføres boligbebyggelse. Mindre

Plan id: 023713700

uthus, garasjer etc. kan heller ikke oppføres uten etter forutgående godkjenning av nettselskapet.

5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Friluftsområdet skal nyttes til lek og opphold, og det tillates anlagt turveg i området. Innenfor friluftsområdene kan det ikke oppføres bygninger, eller anlegg som ikke fremmer bruken av området.

5.2 Skråninger ned mot grustaket nord i planområdet skal sikres ved at skråningene flates ut til skråning ikke brattere enn 1:2 og med forsvarlig sikringsgjerde på toppen. I forbindelse med arrondering av skråningene kan det tillates at det tas ut masse for teknisk opparbeiding av feltet. Bearbeidede skråninger skal tilsås og beplantes til friluftsområdets bruk.

5.3 Eksisterende vegetasjon skal så langt som mulig bevares. Ny vegetasjon skal etableres i områder hvor vegetasjonsdekket fjernes.

5.4 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm. over tilstøtende vegers planum.

6 FELLESOMRÅDER

6.1 Fellesadkomstene er felles for de eiendommer som de betjener, og skal driftes og vedlikeholdes av disse i fellesskap. Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt på rettlinjer over 150 meter. Som rettstrekning regnes også kurve med radius 100 m. og slakere.

6.2 FV5 er felles for gbnr. 92/59, 92/167, 92/161, 92/231 og 92/227. FV1 er felles for fremtidige parseller av B1 og B2 og eksisterende og nye tomter på gården.

6.3 På felles friareal og på områder for lek skal lekeutstyr ikke plasseres innenfor byggegrensene mot høyspentlinjer. Planer for opparbeidingen skal være med som en del av øvrige tekniske planer. I disse områdene skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad. Arealene skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet.

6.4 På eller i tilknytning til felles friareal som grenser til pistolskytebanen kan det gjennomføres tiltak som er nødvendige for å holde støyen under forskriftskravene før tilgrensede boligtomter tas i bruk. Det vises til egne støyberegninger fra SINUS AS datert 17.11.00.

6.5 BLK1-BLK2, BRE, og SKV2 skal være felles for boliger innenfor BFS1-BFS2.

7 FELLESBESTEMMELSER

7.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelse til bygging påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, grunnmurer, takvinkel og møneretning. Kravet gjelder også uthus, garasjer etc.

7.2 Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg, og minst 5 m fra eiendomsgrense mot privat veg/ felles avkjørsel. Dersom innkjørings-åpningen 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 plassert med avstand minimum 2 m. fra eiendomsgrense mot offentlig veg. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot offentlig vei.

7.3 Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker mv. som etter kommunens skjønn er sjenerende for den offentlige/alminnelige ferdsel.

7.4 Planer for tekniske anlegg skal for de enkelte områder være godkjent av kommunen før arbeidene igangsettes.

7.5 Det skal i størst mulig utstrekning tas vare på opprinnelig vegetasjon. Enkelttrær og grupper av trær som skal bevares må beskyttes i byggeperioden.

7.6 Før anleggsarbeidene igangsettes skal følgende plandokumenter være godkjent av kommunen: Detaljplan for tekniske anlegg som, vannledninger, overvann, avløpsledninger, pumpestasjoner, veger, fortau,

7.7 Detaljplan for masseuttak, opparbeidelse til friluftsområde og sikring av grustak skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

Plan id: 023713700

Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/642/0/4
Adresse: Nils Paulsens veg 44A
Utskriftsdato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkes

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Friluftsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

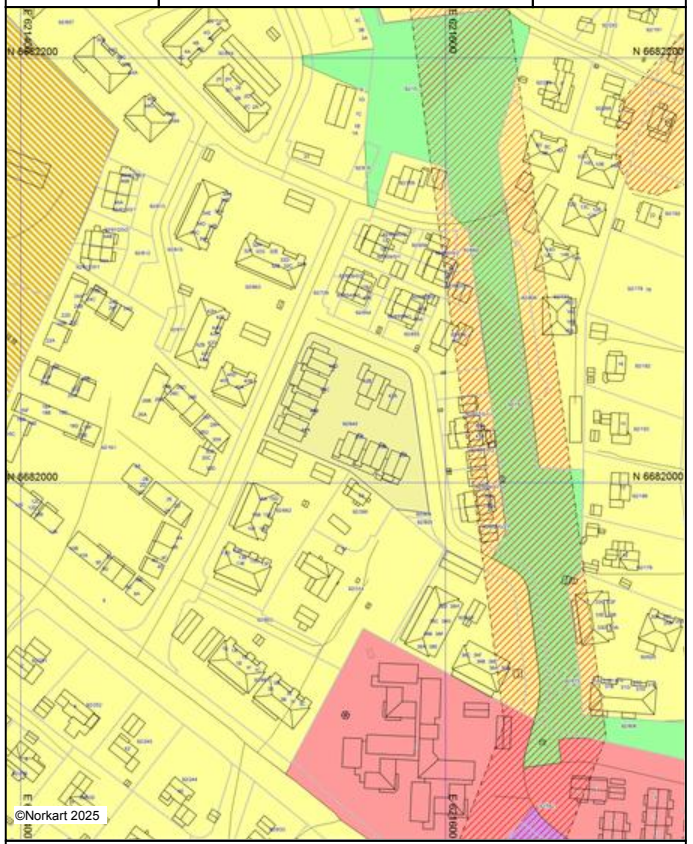
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/642/0/4
Adresse: Nils Paulsens veg 44A
Utskriftsdato: 05.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB
Grense for restriksjonsområde
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig

Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 92/642/0/4
Adresse: Nils Paulsens veg 44A
Dato: 05.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

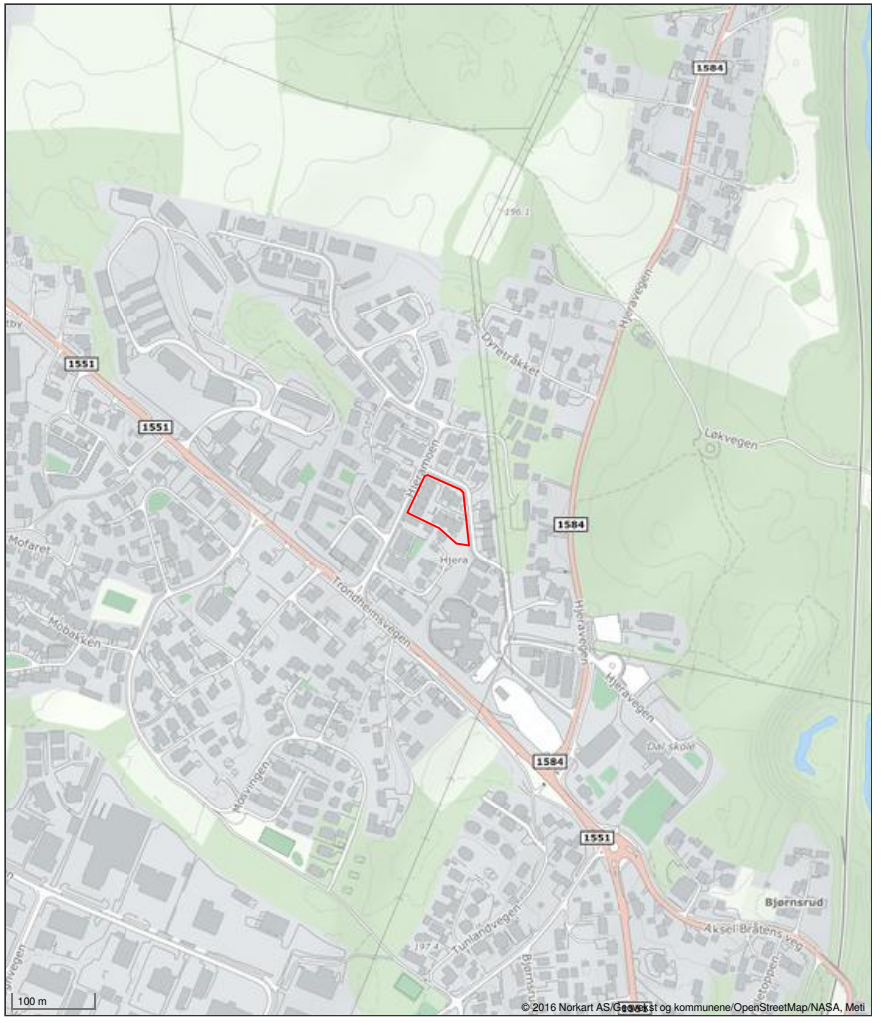
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 05.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3240 - 92/642//



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.

Kulturminnerapport

Eiendom	3240 92/642		
Utskriftsdato	05.06.2025	**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

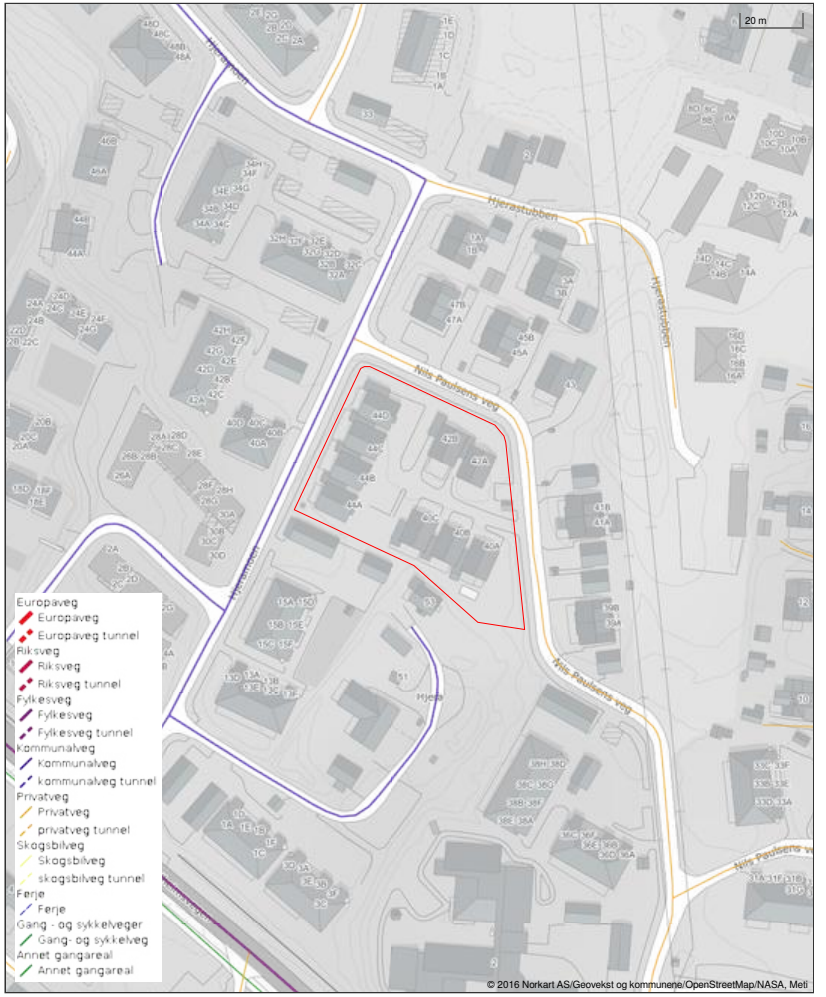
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 05.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 92/642//



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.

Returneres etter tinglysing til

EOR

02 FEB 2006

2006/1021 Dokumentnr. 1

L36

TEOM gbnr. 92/642

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR: 164755
15 MARS 2006
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
2081	EIDSVOLL	92	642		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
968923313223	PROSJEKTPLAN AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	131	BG	13				25				37				49			
2	B	131	BG	14				26				38				50			
3	B	131	BG	15				27				39				51			
4	B	131	BG	16				28				40				52			
5	B	131	BG	17				29				41				53			
6	B	131	BG	18				30				42				54			
7	B	131	BG	19				31				43				55			
8	B	131	BG	20				32				44				56			
9	B	131	BG	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1179 = nevner: 1179

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene samtlemmes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 10) / Styret (§ 13)	Eiet/ikke registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra eiet/ikke registrert partner hvis samarbeidet reduseres)
Eidsvoll 1/2 -2006	KARL GLØSKE Prosjektplan AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Betaling er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	I	
92	642		S1-S9		kommune

Dato	Stempel og underskrift
2.03.06	

Noter:

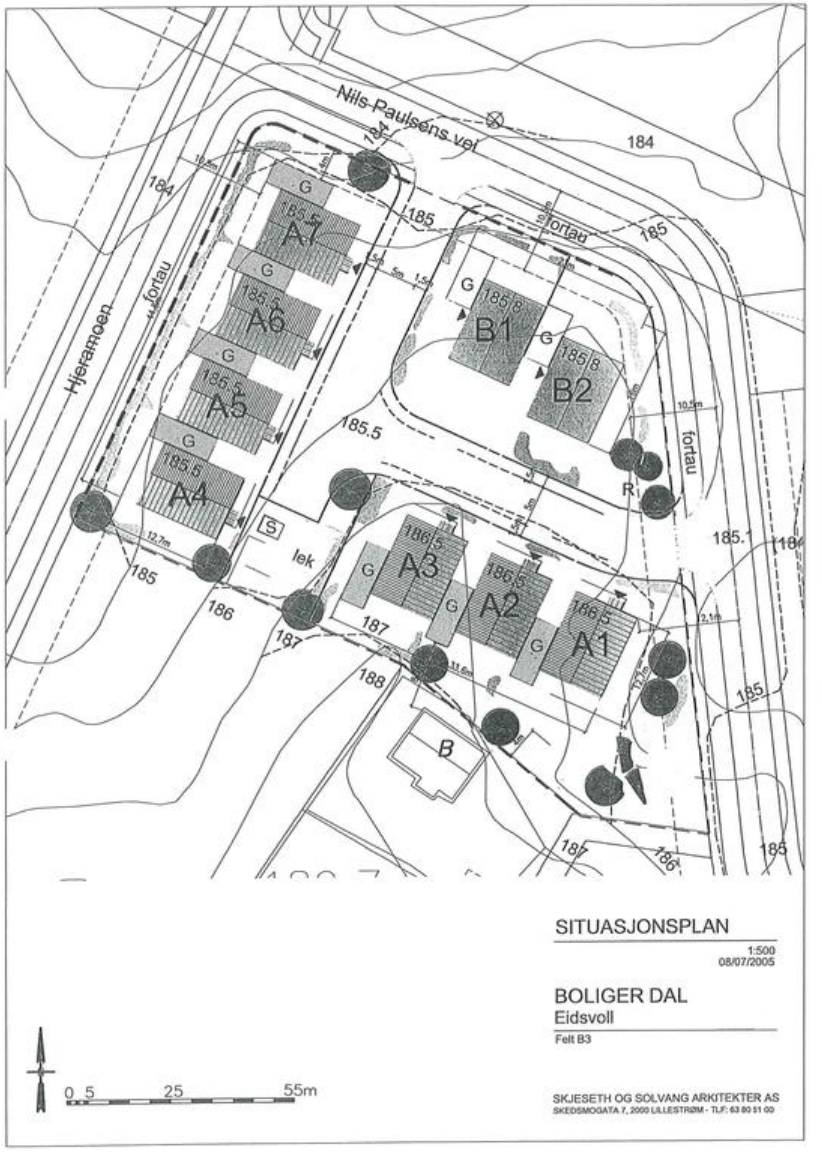
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, skisseplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

TINGLYST
DAGBOKNR: 164755
15 MARS 2006
STATENS KARTVERK
Kari Bråten

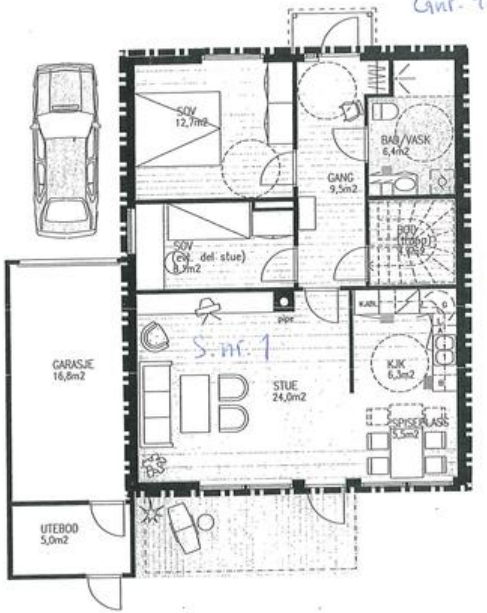
Vedlegg 1
Gnr. 92, bnr. 642

FELLES





Vedlegg 2
Gnr. 92, bnr. 642

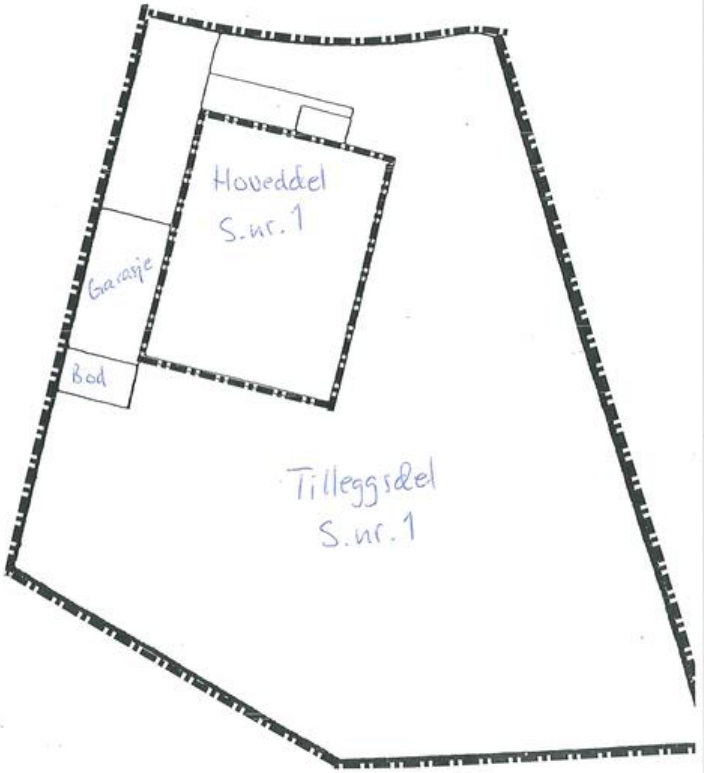


1. etg

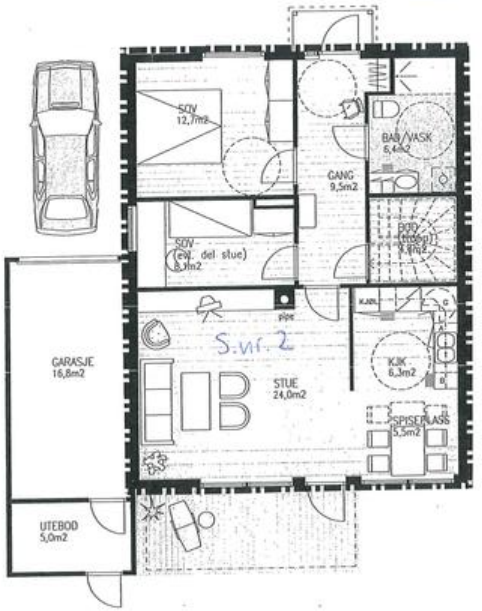


2. etg

Vedlegg 3
Gnr. 92, bnr. 642



Vedlegg 4
Gnr. 92, bnr. 642

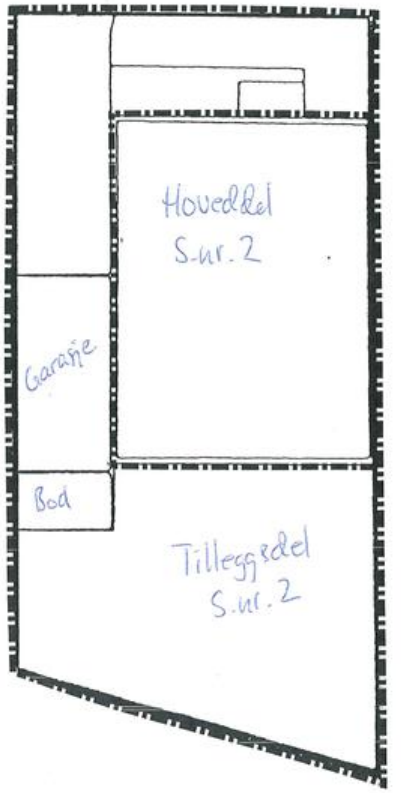


1 etg.

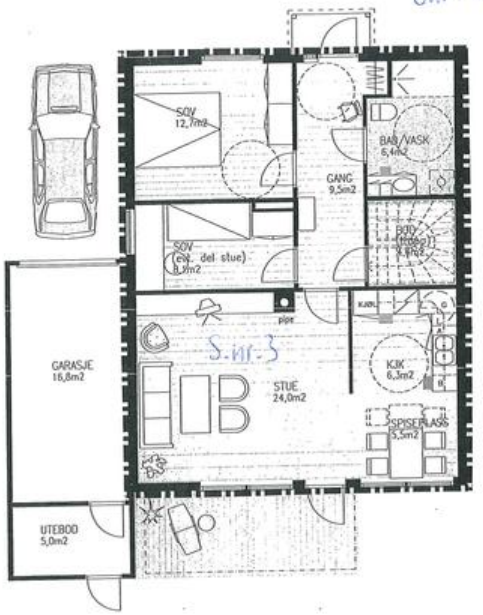


2. etg.

Vedlegg 5
Gnr. 92, bnr. 642



Vedlegg 6
Gnr. 92, bnr. 642

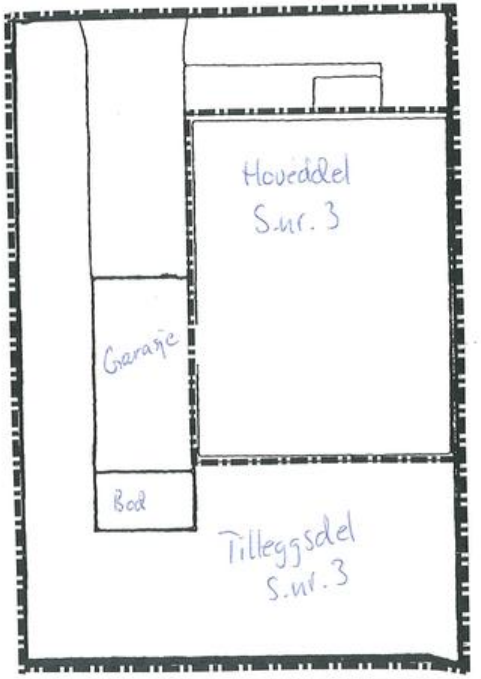


1. etg

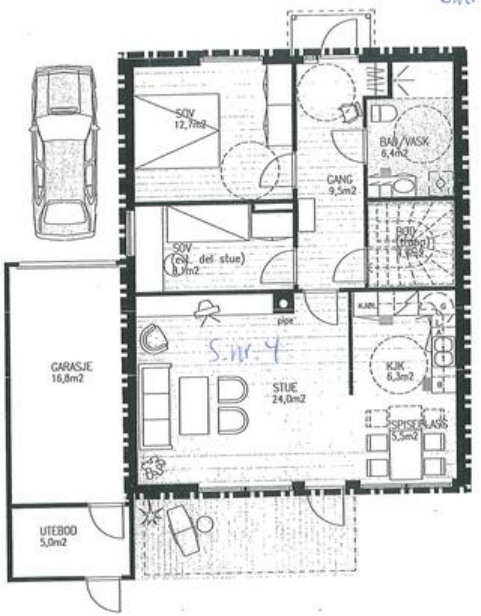


2. etg.

Vedlegg 7
Gnr. 92, bnr. 642



Vedlegg 8
Gnr. 92, bnr. 642

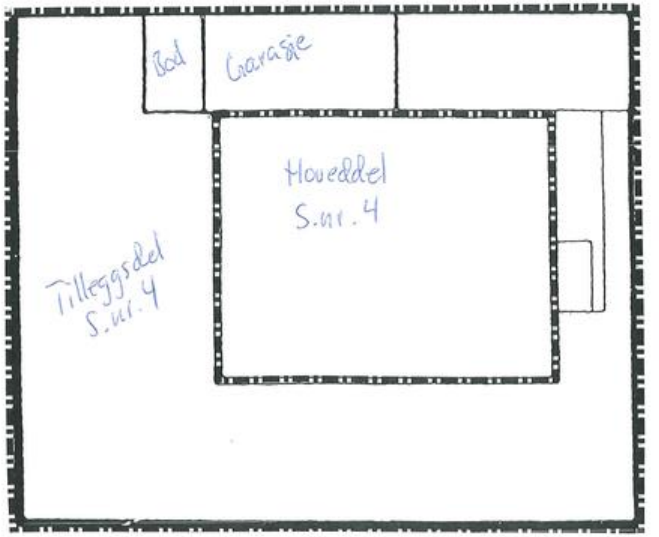


1. etg.

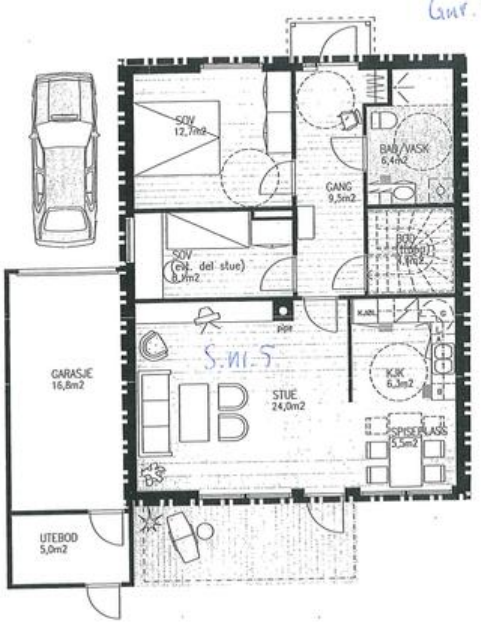


2. etg.

Vedlegg 9
Gnr. 92, bnr. 642



Vedlegg 10
Gnr. 92, bnr. 642

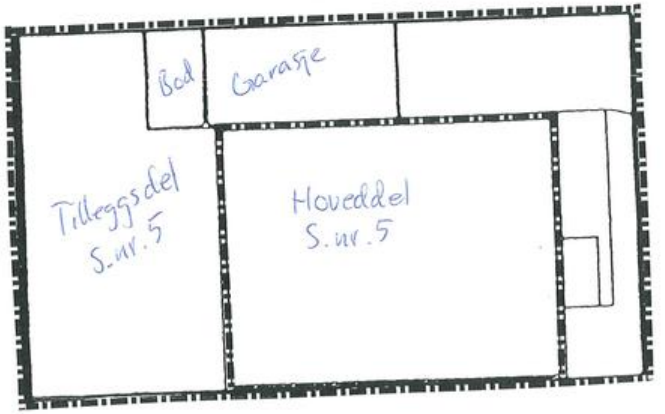


1. etg.

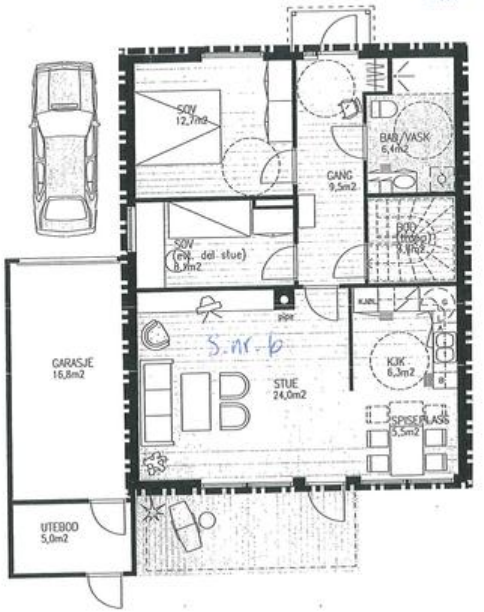


2. etg.

Vedlegg 11
Gnr. 92, bnr. 642



Vedlegg 12
Gnr. 92, bnr. 642

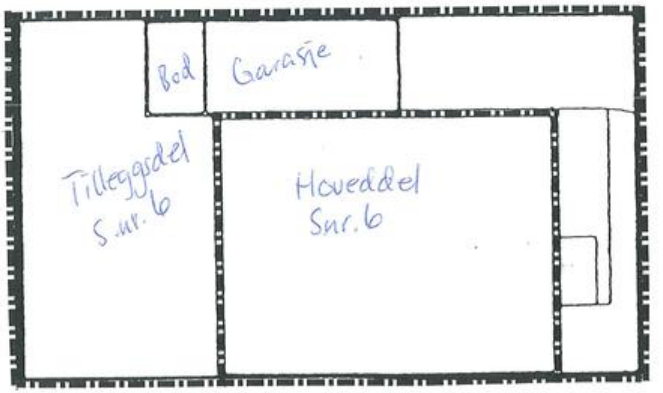


1. etg.

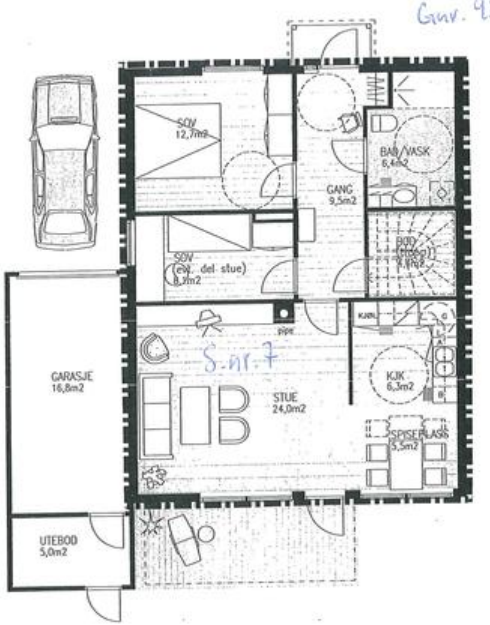


2. etg.

Vedlegg 13
Gnr. 92, bnr. 642



Vedlegg 14
Gnr. 92, bnr. 642

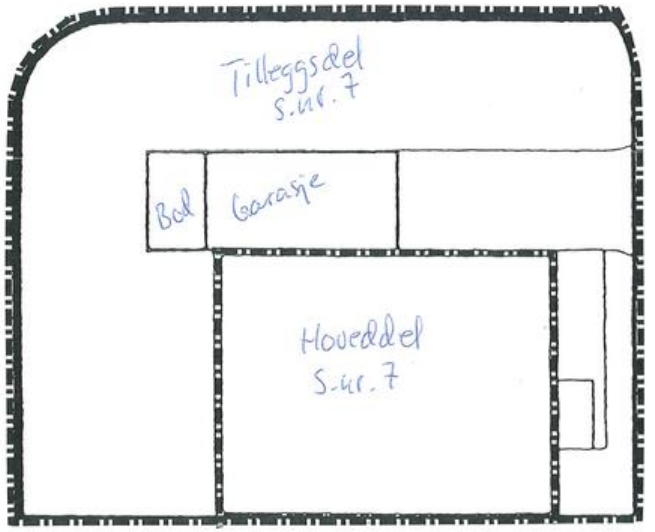


1. etg.

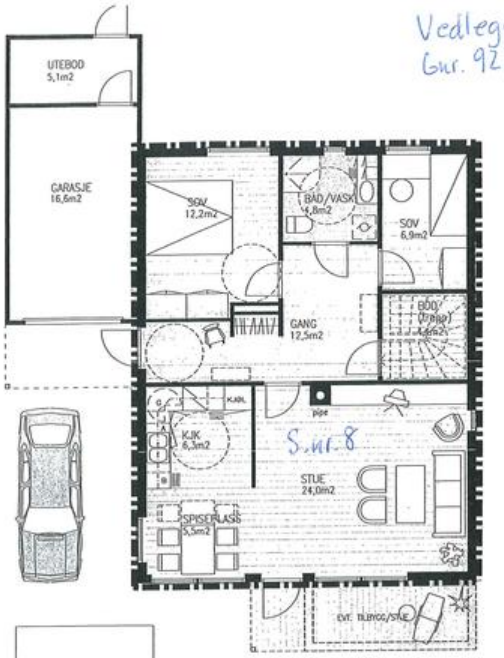


2. etg.

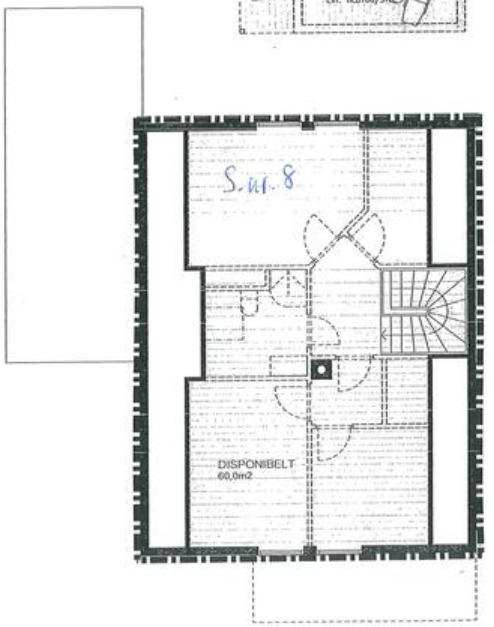
Vedlegg 15
Gnr. 92, bnr. 642



Vedlegg 16
Gnr. 92, bnr. 642

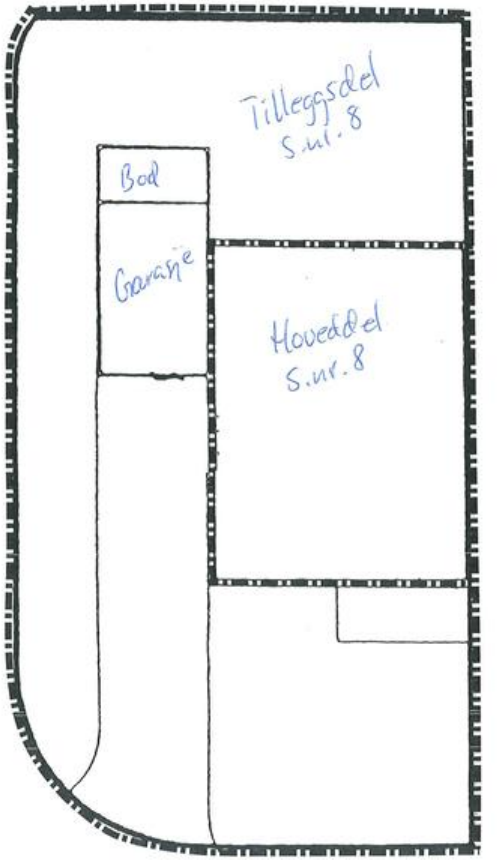


1. etg.

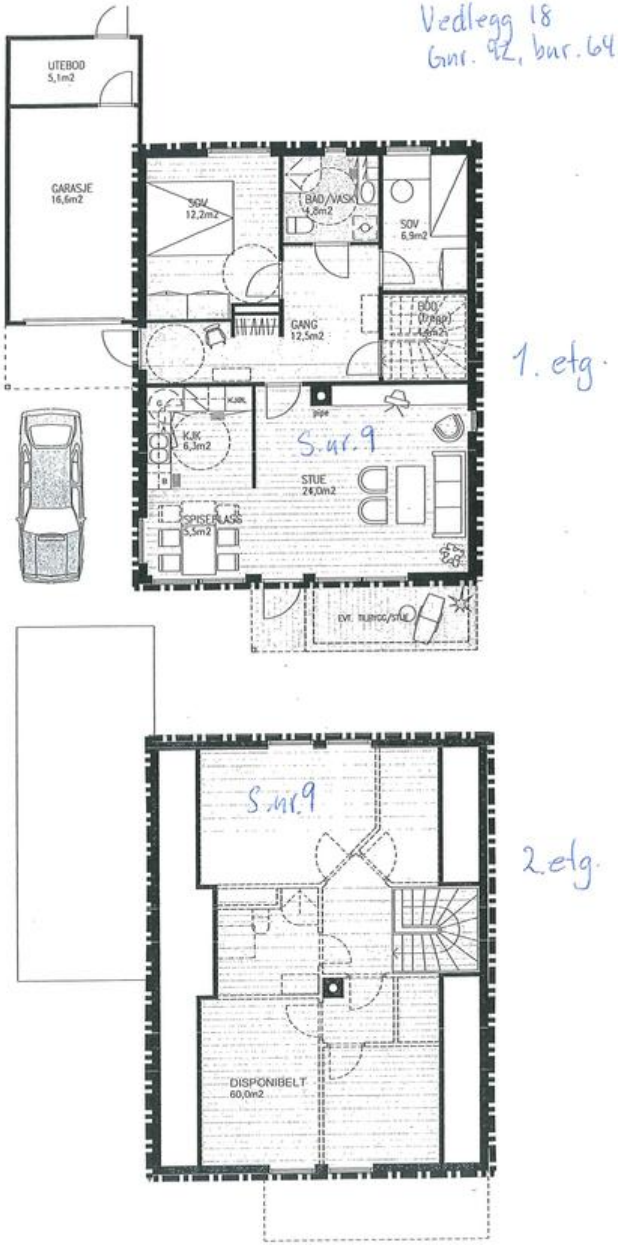


2. etg.

Vedlegg 17
Gnr. 92, bnr. 642



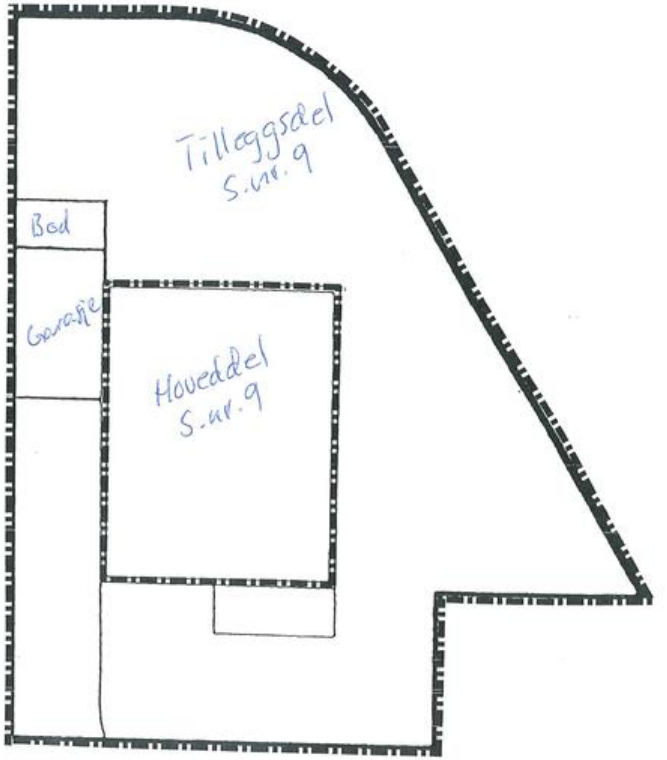
Vedlegg 18
Gnr. 92, bnr. 642



1. etg.

2. etg.

Vedlegg 19
Gnr. 92, bnr. 642



VEDTEKTER

FOR

NILS PAULSENSVEG 40-44 SAMEIE

§ 1
EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. 92, b.nr. 642, Eidsvoll Kommune, skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i boligseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til boligen i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om, og slik disse vedtekter bestemmer. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes hoveddel.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Om rettigheter og forpliktelser forøvrig vises til det som følger av disse vedtekter og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§ 2
RETTSLIG RÅDERETT

Sameiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsdel såfremt ikke annet fremgår av nærværende vedtekter. Ved salg eller utleie av seksjonen, skal det gis skriftlig melding til styret/forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14-fjorten dager etter at skriftlig melding er mottatt, skal ervervelsen av eierseksjonen eller leietakeren være å anse som godkjent.

§ 3
FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.V.

Bruksretten som er knyttet til eierseksjonene, må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe. Boligene kan bare benyttes til beboelse.

Fellesanlegg må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å følge vanlige husordensregler. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

Som henhørende under den enkelte sameiers forpliktelser kommer ting som vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendig og forøvrig alt som er til eksklusiv bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Ubebygget grunn disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Hvis ikke annet avtales skal utendørs areal disponeres av de respektive seksjonseiere, slik det i praksis skjer pr. i dag.

§ 4
FELLESUTGIFTER

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameierne seg i mellom etter eierbrøkene.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et åkonto beløp til sameiet som bygger på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet, og de senere driftsregnskap, kan sameierne vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14-dagers forutgående varsel etter behov og i medhold av styrevedtak.

§ 5
UTVENDIG VEDLIKEHOLD M.V.

Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre. Det utvendige vedlikehold av bygning og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snøbrøyting o.l., bekostes av sameiet. Dette gjelder også fornyelser av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesser.

Utendørsareal som disponeres eksklusivt av sameiere, påhviler det de bruksberettigede å besørge/bekoste vedlikeholdt og fornyet.

All vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling av bygningen skal skje under ett så ofte det er påkrevet.

For ettersyn av installasjoner o.l., plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfatter bruksretten, og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følger av dette.

Alle sameiere gis en gjensidig adgang til nødvendig adkomst på naboens areale for å gjennomføre nødvendig drift og vedlikehold av sin seksjon.

§ 6
MISLIGHOLD

Dersom den som eier seksjon i eiendommen, eller den som disponerer bruksretten, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte.

Herom skal det i tilfellet gis minst 6 -seks- måneders skriftlig varsel. Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp.

Det som foran er bestemt gjelder også mislighold av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere/brukere. Den som utsetter seg for mislighold, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også lovens morarente av eventuelle beløp som ikke betales ved forfall.

§ 7
PANTERETT

Sameiet har legalpant for et beløp tilsvarende Folketrygdens grunnbeløp (1G) som sikkerhet for skyldige felleskostnader og annet ansvar.

Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å gjøre gjeldende den nevnte panterett.

§ 8
STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret velges for ett år av gangen og det velges også to varamedlemmer. Formannen sammen med et styremedlem forplikter sameiet. Styret kan ansette forretningsfører.

Styremedlem har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som han eventuelt måtte ha fremtredende personlig, eller økonomisk særinteresse av.

Om styrets kompetanse, styremøter og innkalling m.v. henvises til det som følger av Lov om eierseksjoner, §§ 39, 40, 42 og 43.

§ 9
SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april måned etter skriftlig varsel fra styret. Innkallelse skjer med minst 8 - åtte - høyst 20 -tyve- dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallingen. Av hensyn til ordinær frist for selvangivelse skal ligningsoppgave tilstilles sameierne innen utgangen av januar hvert år.

Ekstraordinære sameiermøter avholdes når minst 2 sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, eventuelt styret krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfristen er den samme som for ordinære årsmøter.

På sameiermøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Derimot kan det treffes vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært sameiermøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøte skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Budsjett for neste år.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Valg av styreleder, styremedlemmer, samt fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen. Det skal føres protokoll som tilsendes sameierne.

Sameierne har en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan være representert under sameiermøter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

§ 10
TILBYGG – NYBYGG

For eventuelle tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:

Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Approbasjon fra de kommunale byggeetater og senere ferdigattest forutsettes innhentet. Finansiering er vedkommende sameiers eget ansvar.

Nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige.

§ 11
OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer Lov om Eierseksjoner til anvendelse.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjon tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted. Alle endringer av disse vedtekter kan bare skje på sameiermøte med tilslutning av minst 2/3-deler av avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov.

Eidsvoll, den

Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0147/25
Vår referanse: 3771664/26577018
Bestilling: C3 2025-06-06 82

Dato
06.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
164755	200	15.3.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3240 EIDSVOLL	92	642	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR: 164755
15 MARS 2006
STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
2081	EIDSVOLL	92	642		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
968 923 323	PROSJEKTPLAN AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	131	BG	13				25				37				49			
2	B	131	BG	14				26				38				50			
3	B	131	BG	15				27				39				51			
4	B	131	BG	16				28				40				52			
5	B	131	BG	17				29				41				53			
6	B	131	BG	18				30				42				54			
7	B	131	BG	19				31				43				55			
8	B	131	BG	20				32				44				56			
9	B	131	BG	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum telleres: 1179 = nevner: 1179

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr. 164755 Tinglyst 15.03.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 783034 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Rättvik 1/2 -2006	Karl Giotske KARL GIOTSKE Professionsvägen 15	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [1]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [4]

[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Brnr	Fnr	Snr
92	642		S1-S9

kommune

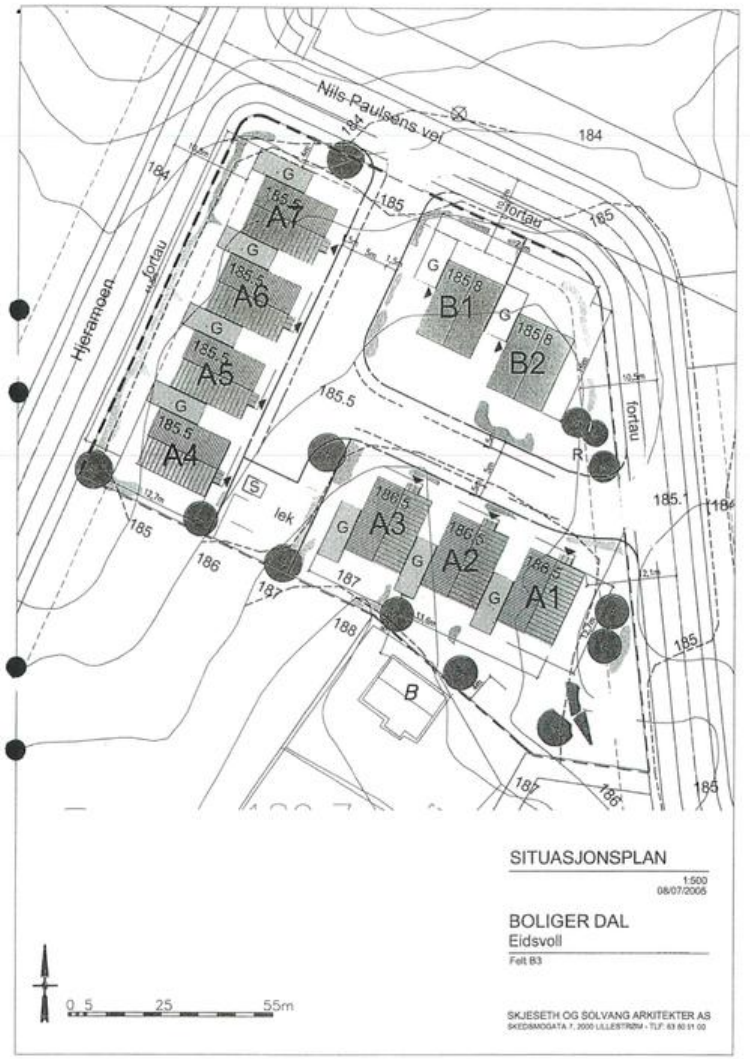
Dato	Stempel og underskrift
2.05.06	Eva Ostedt

Noter:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23
Side 6 av 44

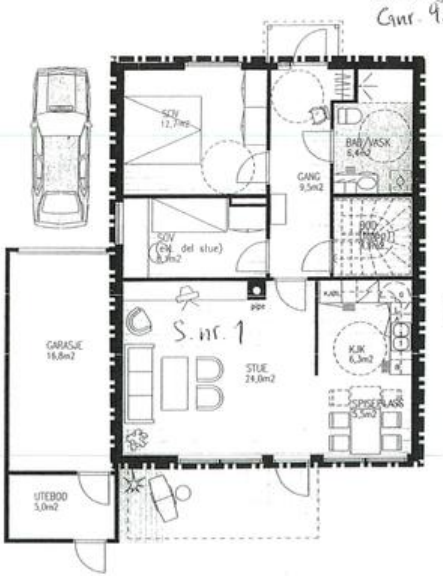
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23
Side 7 av 44

Vedlegg 1
Gnr. 92, bnr. 642

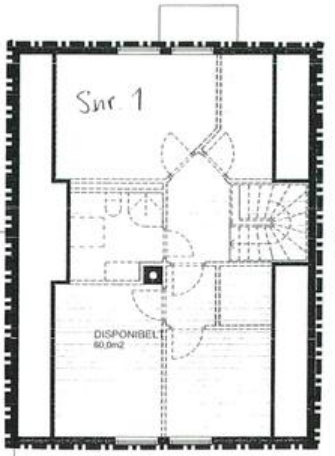
FELLES



Vedlegg 2
Gnr. 92, bnr. 642



1. etg

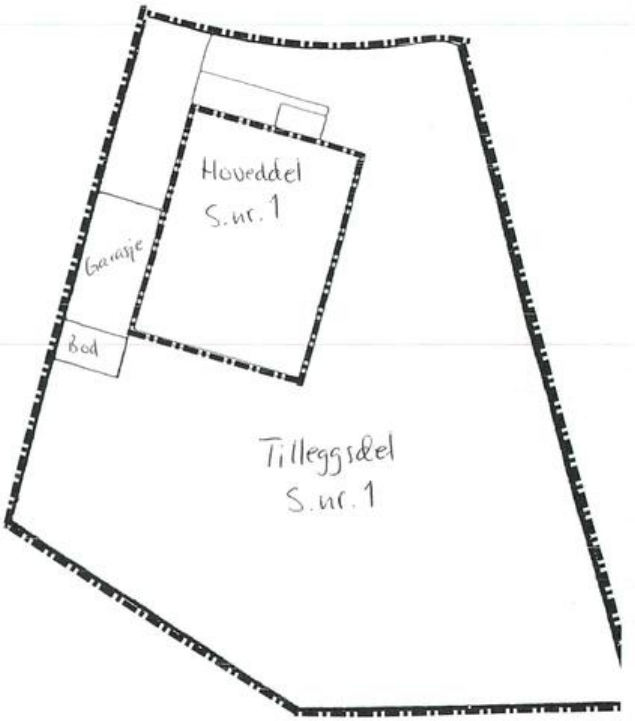


2. etg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

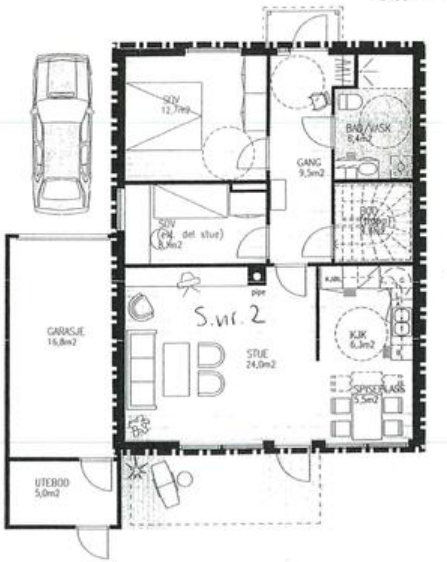
Vedlegg 3
Gnr. 92, bnr. 642



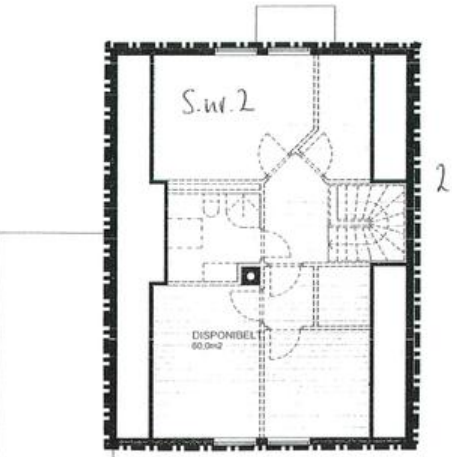
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Vedlegg 4
Gnr. 92, bnr. 642



1 etg.

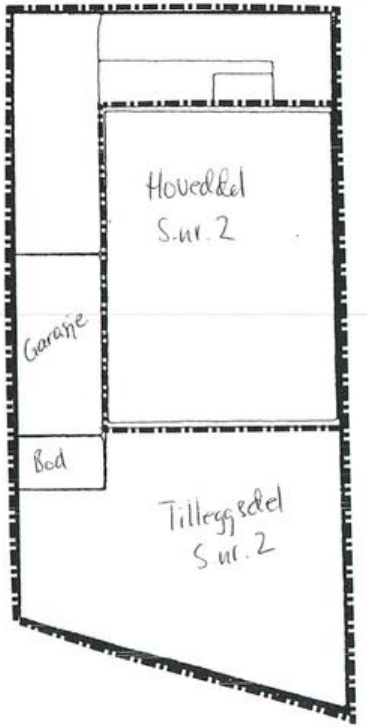


2. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

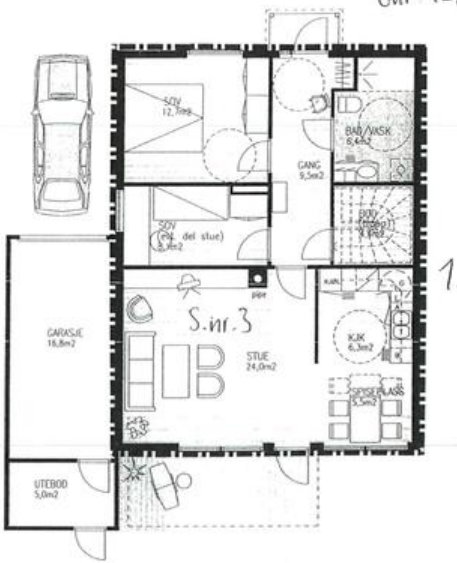
Vedlegg 5
Gnr. 92, bnr. 642

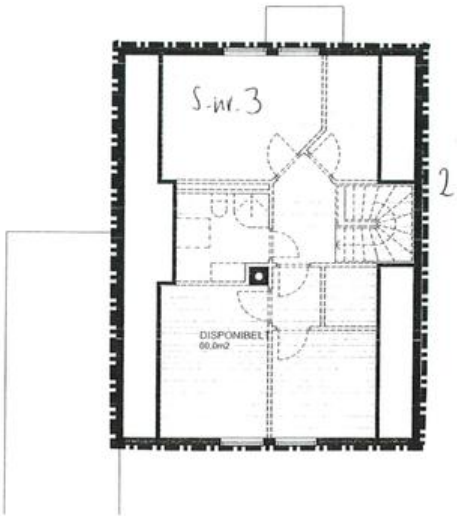


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Vedlegg b
Gnr. 92, bnr. 642

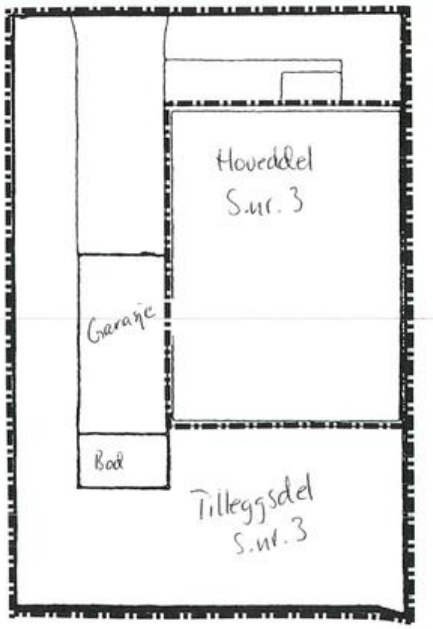




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

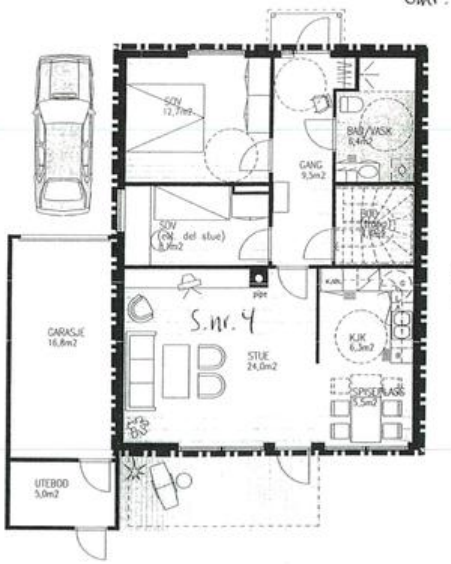
Vedlegg 7
Gnr. 92, bnr. 642

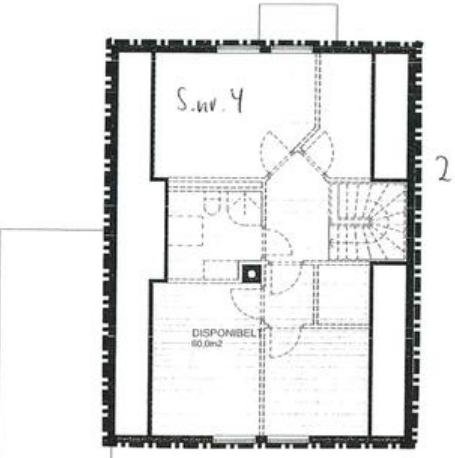


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Vedlegg 8
Gnr. 92, bnr. 642

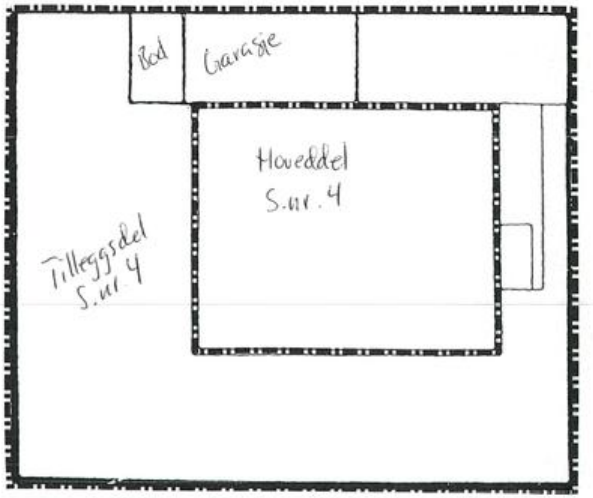




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

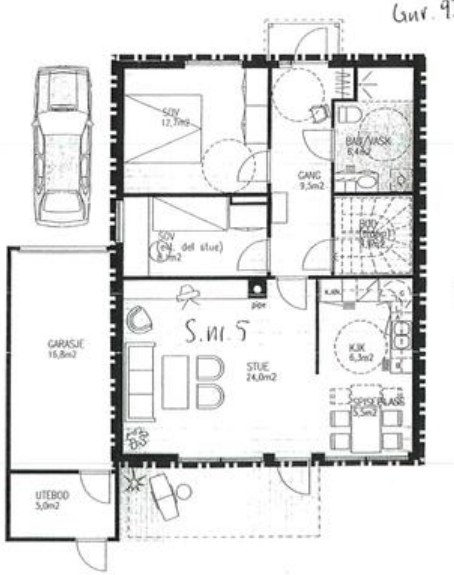
Vedlegg 9
Gnr. 92, bnr. 642



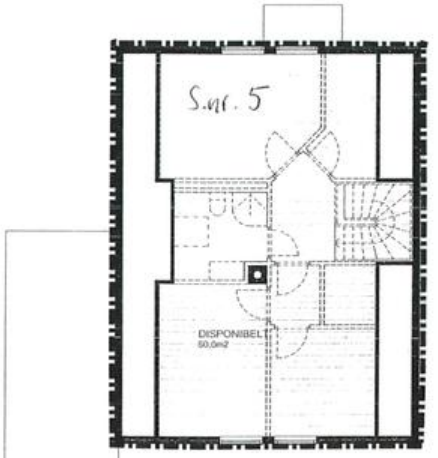
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Vedlegg 10
Gnr. 92, bnr. 642



1. etg.

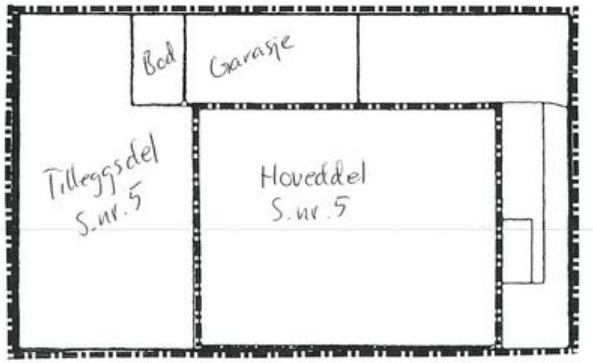


2. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

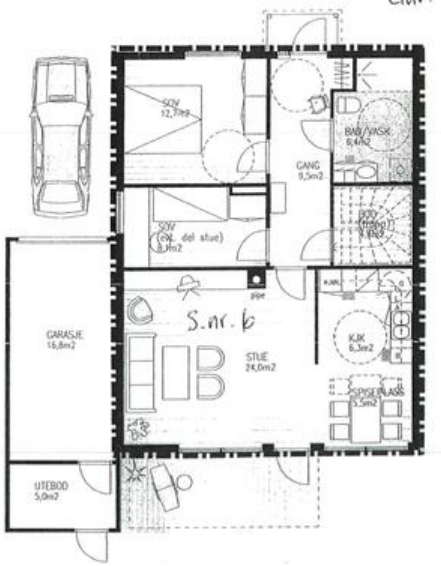
Vedlegg 11
Gnr. 92, bnr. 642



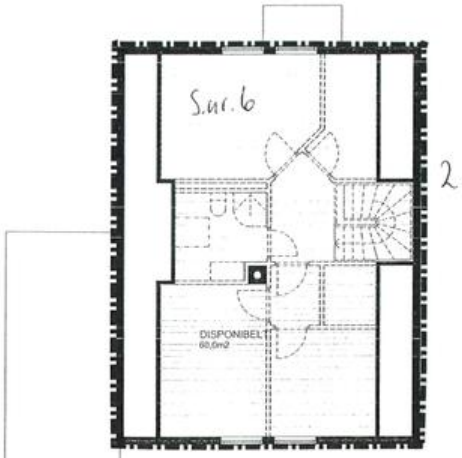
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Vedlegg 12
Gnr. 92, bnr. 642



1. etg.



2. etg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

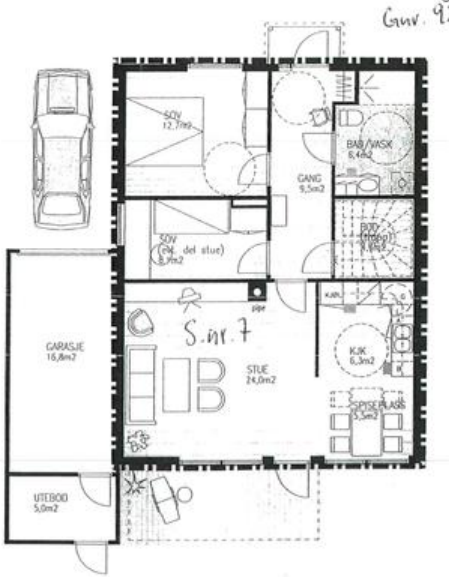
Vedlegg 13
Gnr 92, bnr 642



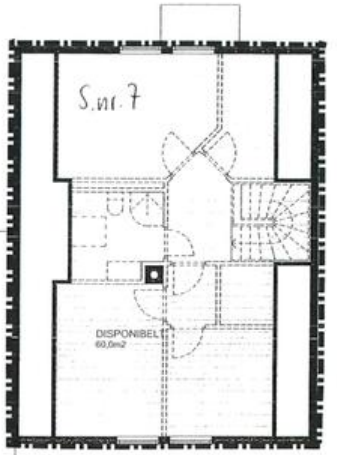
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Vedlegg 14
Gnr. 92, bnr. 642



1. etg.

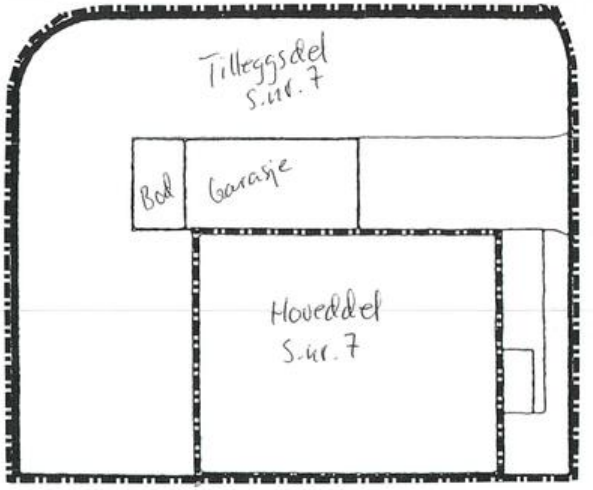


2. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

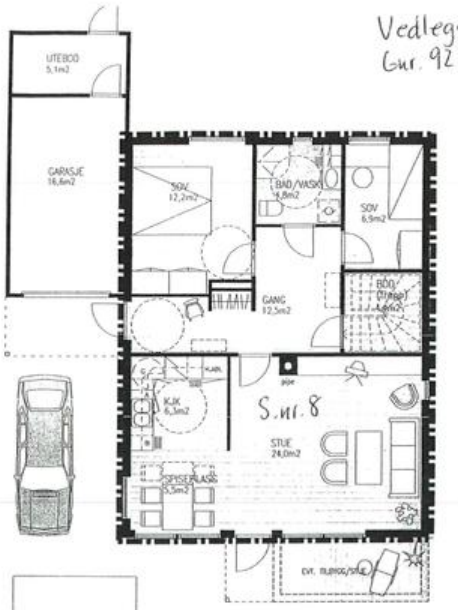
Vedlegg 15
Gnr. 92, bnr. 642



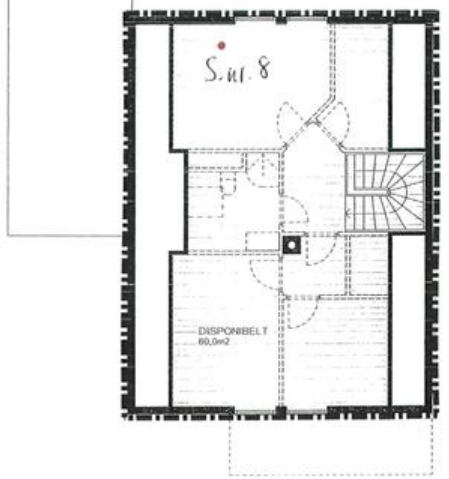
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Vedlegg 16
Gnr. 92, bnr. 642



1. etg.

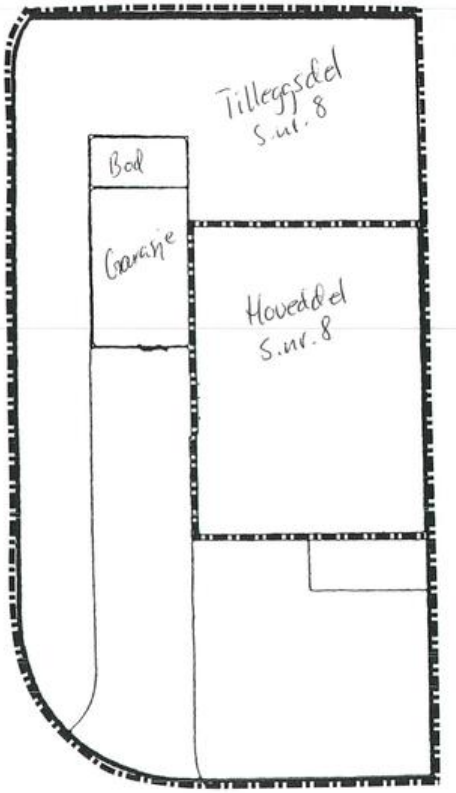


2. etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

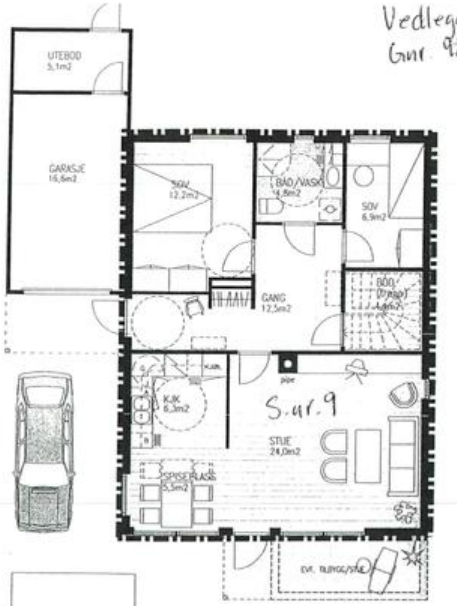
Vedlegg 17
Gnr. 92, bnr. 642



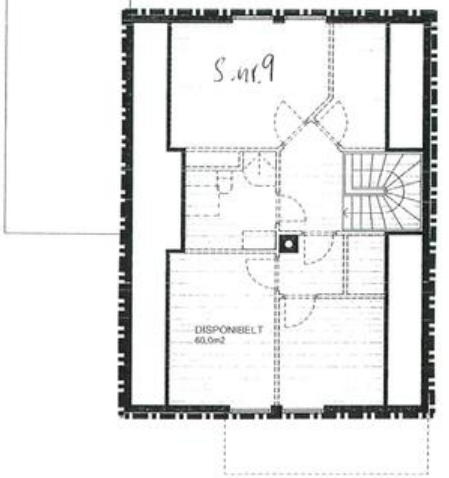
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Vedlegg 18
Gnr. 92, bnr. 642



1. etg.

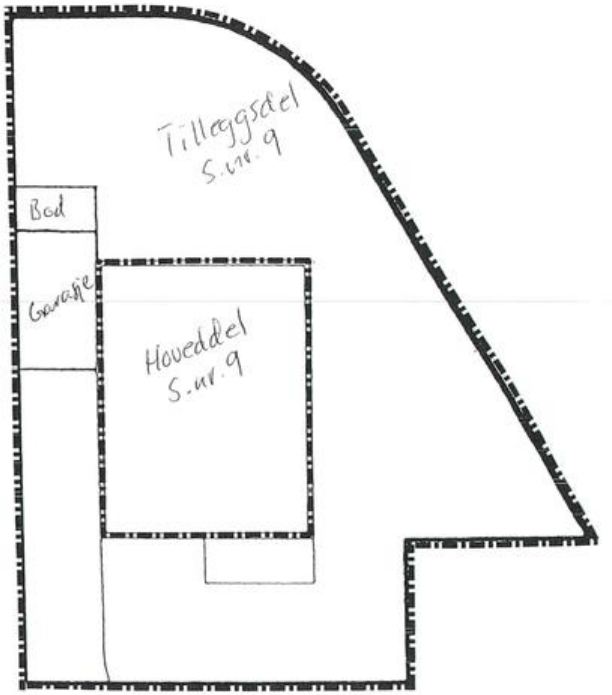


2. etg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/164755/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 11:23

Vedlegg 1
Gnr. 92, bnr. 642



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 65-0147/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nils Paulsens veg 44A 2072 DAL

Betegnelse: Gnr 92, bnr 642, snr 4 (ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no