VEDLEGG TIL HOMLENVEGEN 15B

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Homlenvegen 15 B, 2072 DAL

EIDSVOLL kommune

gnr. 90, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 29.05.2024 **Rapportdato:** 19.06.2024 **Oppdragsnr.:** 20041-1245 **Referansenummer:** UD2139

Autorisert foretak: Bad & Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Joachim Tollefsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

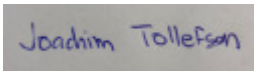
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Bad & Boligtakst as

Bad & Boligtakst as er en takstbedrift som ligger lokalisert i Lørenfallet.
Joachim Tollefsen har 15 års erfaring fra byggebransjen som murer, byggeleder og daglig leder. Han har mesterbrev som murer, utdanning fra teknisk fagskole (bygg) og har de senere årene utdannet seg som takstingeniør ved Universitetet i Stavanger



Rapportansvarlig



Joachim Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
post@badogboligtakst.no
913 15 705

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over to plan som opprinnelig ble oppført i 1960.
Boligen ble totalrenovert i 2018 og tilbygget med en bolig (kjedehus A) på den ene gavlveggen.
Boligen fremstår nå som enebolig i kjede.

Tilknyttet enkel garasje og carport.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

Gå til side

UTVENDIG

YTTERTAK:
Stål/aluminiumsplater.
UNDERTAK:
Takstoler med su-plater.
VINDSKIER:
Malt tre.
GESIMSER:
Malt tre.

RENNER:
Takrenner i lakkert metall.
NEDLØP:
Nedløp i lakkert metall.
BESLAG:
Blekk.

YTTEREVEGGER:
Bindingsverkvegger kledd med liggende panel utvendig og plateslått på innsiden. Yttervegger er isolert med mineralull/isolasjon (20cm Glave Extrem i vegger).
EIER INFORMERER:
vegger er etterisolert med tilsammen 20 cm isolasjon i vegger og ca. 30 cm isolasjon i tak/loft.

TAKKONSTRUKSJON:
Saltak av sperrekonstruksjon.

VINDUER:
Boligen har PVC vinduer med 2- og 3-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør, PVC balkongdør og eldre skyvebalkongdør i malt tre.

TERRASSE:
Det er en terrasse på ca. 26 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg.
Terrassen er i trekonstruksjoner.

Gå til side

INNVENDIG

OVERFLATER:
GULV:
Fliser og laminat.
VEGGER:
Smartpanel, fasadeskifer og malte flater.
HIMLINGER:
Malte flater, smartpanel, tak-ess og betongdekke.

ETASJESKILLER:
Betongdekke med oppfôret tregulv mellom u. etg. og 1. etg.

PIPELØP:
Elementpipe.
ILDSTEDER:
Det er ingen ildsteder i boligen.

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG
GULV:
Fliser, teppe, betong og laminat.
VEGGER:
Betong/murvegger og smartpanel.
HIMLINGER:
Betongdekke og malte flater.

INNVENDIGE TRAPPER:
Boligen har malt tretrapp.

INNVENDIGE DØRER:
Hvite, formpressede fyllingsdører.
I deler av underetasjen er det en garasje.
Garasjen innehar vegger av betong/betongblokker, betongdekke i tak og støpt plate på mark.
Det er en eldre vipppeport.
Garasjen er preget av uferdige arbeider, og det bør påregnes innvendig vedlikeholdsarbeid.

Gå til side

VÅTROM

Bad 1. etg. med baderomsplater på vegger og fliser på gulv.
UTSTYR:
Det er montert rett glassvegg i dusjhjørnet.
Veggmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

Bad u. etg. med baderomsplater på vegger og belegg på gulv.
UTSTYR:
Det er montert dusjkabinett.
Veggmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate med kitchen board på vegg over benkeplaten.
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

VANNRØR:
Rør i rør (plast).

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast).

VENTILASJON:
Boligen har balansert ventilasjon.

VARMTVANNSBEREDER:
Ca. 300 liters varmtvannstank.

ELEKTRISITET:
Automatsikringer.
Det er to sikringsskap i boligen, ett på det ene soverommet i u. etg. og ett på det ene soverommet i 1. etg.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

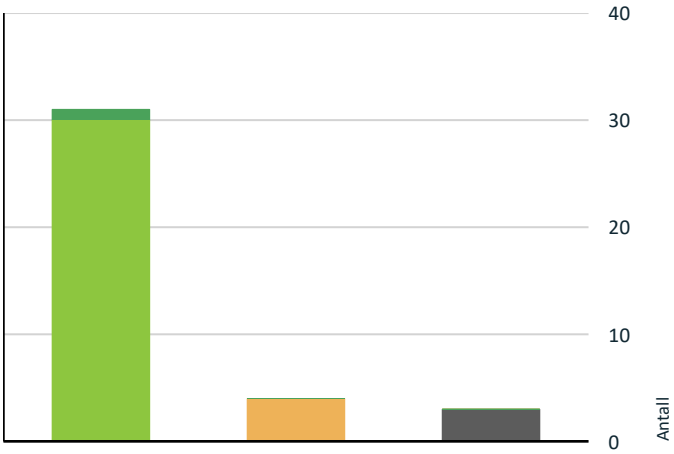
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etg. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > U. etg. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Byggegrunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

YTTERTAK:
Stål/aluminiumsplater.
UNDERTAK:
Takstoler med su-plater.
VINDSKIER:
Malt tre.
GESIMSER:
Malt tre.
BEGRENSNINGER:
Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan og fra loftsluke.

TG 1 Nedløp og beslag

RENNER:
Takrenner i lakkert metall.
NEDLØP:
Nedløp i lakkert metall.
BESLAG:
Blekk.
BEGRENSNINGER:
Takrenner, nedløp og beslag er kun besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger kledd med liggende panel utvendig og plateslått på innsiden. Yttervegger er isolert med mineralull/isolasjon (20cm Glave Extrem i vegger).
EIER INFORMERER:
vegger er etterisolert med tilsammen 20 cm isolasjon i vegger og ca. 30 cm isolasjon i tak/loft.
GENERELT:
Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.
Brann- og lydskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Husets tetthet er ikke kontrollert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak av sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tideligere/eldre lekasje ved gjennomføring soilrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Vinduer

Boligen har PVC vinduer med 2- og 3-lags glass.

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør, PVC balkongdør og eldre skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse på ca. 26 kvm. med utgang fra stue og inngang fra hage. Deler av terrassen har overbygg.
Terrassen er i trekonstruksjoner.

TG 1 Utvendige trapper

Det er en tretrapp som fører opp til terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

OVERFLATER:
GULV:
Fliser og laminat.
VEGGER:
Smartpanel, fasadeskifer og malte flater.
HIMLINGER:
Malte flater, smartpanel, tak-ess og betongdekke.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke med oppfôret tregulv mellom u. etg. og 1. etg.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Pipe og ildsted

PIPELØP:
Elementpipe.
ILDSTEDER:
Det er ingen ildsteder i boligen.
DOKUMENTASJON:
Ikke fremlagt.
BEGRENSNINGER/ANDRE OPPLYSNINGER:
Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende pipeløpet.
For registrerte opplysninger, lovlighet og annen informasjon om anlegget kan det lokale brann- og feiervesen kontaktes.

TG 1 Rom Under Terreng

OVERFLATER I ROM UNDER TERRENG
GULV:
Fliser, teppe, betong og laminat.
VEGGER:
Betong/murvegger og smartpanel.
HIMLINGER:
Betongdekke og malte flater.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Håndløper kun 1 side.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

INNVENDIGE DØRER:
Hvite, formpressede fyllingsdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

I deler av underetasjen er det en garasje.
Garasjen innehar vegger av betong/betongblokker, betongdekke i tak og støpt plate på mark.
Det er en eldre vipppeport.
Garasjen er preget av uferdige arbeider, og det bør påregnes innvendig vedlikeholdsarbeid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ferdigstilling av påbegynte arbeider.

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Bad med teknisk forskrift i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak/himling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 38 mm fra gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsonen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje/elde over tid med en forventet levetid.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UTSTYR:
Det er montert rett glassvegg i dusjhjørnet.
Veggmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon på badet.

1. ETG. > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt enkle fuktsøk av overflater på utsatte steder.
Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt.
Det ble ikke målt RF (relativ fuktighet) inne i veggkonstruksjonen.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og innehar fortsatt garanti fra utbygger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

U. ETG. > BAD

Generell

Bad med teknisk forskrift i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

U. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak/himling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

U. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har belegg på gulv og elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

U. ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

U. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UTSTYR:
Det er montert dusjkabinett.
Veggmontert wc.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

U. ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon på badet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

U. ETG. > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate med kitchen board på vegg over benkeplaten.
Hvitevarer: kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, platetopp og ovn.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

VANNRØR:
Rør i rør (plast).

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

AVLØPSRØR:
Pvc rør (plast).

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 300 liters varmtvannstank.
Varmtvannstanken er plassert på badet i u. etg.

TG 1 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.

Automatsikringer.
Det er to sikringsskap i boligen, ett på det ene soverommet i u. etg. og ett på det ene soverommet i 1. etg.
EIER INFORMERER:
Opplegg for elbil-lader er klargjort.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Næss installasjon.

Generelt om anlegget

4. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeidene, som er utført av Næss installasjon.
Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.
Ønsker man en vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst utført av autorisert el takstmann.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TG IU Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn boligen er oppført på.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Drenering

BESKRIVELSE:
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
ALDER:
2018.
TAKVANN:
Utkast fra nedløp til terreng.
EIER INFORMERER:
Det er blitt etterisolert med 10 cm xps og ny knotteplast mot grunnmur.

Dreneringen antas å være i henhold til regler og forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygget.
Det er ikke foretatt inspeksjon av drenering under bakkenivå eller av eventuelle drensrør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betongstein.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

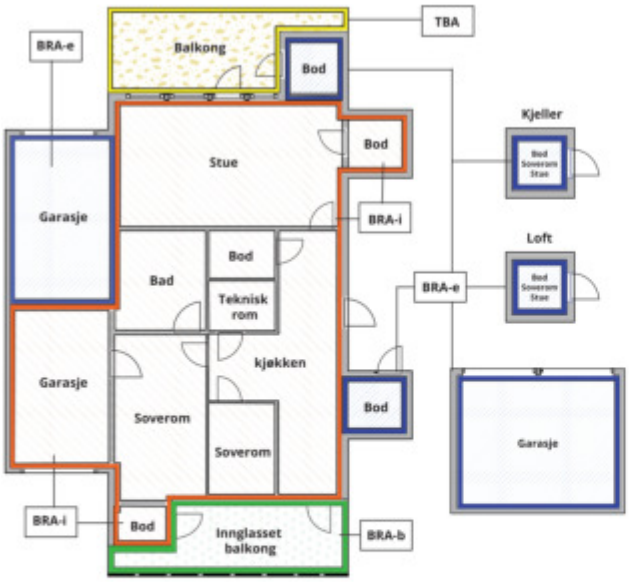
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etg.	96			96	26		96
U. etg.	67	20		87			87
SUM	**163**	**20**			**26**		**183**
SUM BRA	**183**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etg.	Bad , Stue , Gang/trapperom, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken		
U. etg.	Bod , Bod 2, Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Garasje	

Kommentar

Terrasse ca. 26 kvm (terrassen er målt på innsiden av vegger/terrassebord).
Carport i kjeller ca. 17 kvm. (carporten er innvendig målt dvs. nettoareal innvendige vegger).
NETTOAREAL PÅ ENKELTE INNVENDIGE ROM:
(Nettoareal er areal mellom veggenes innside for omsluttende bygningsdeler målt i gulvhøyde).
SOVEROM:
3 stk. soverom i u. etg. på ca. 8,7 kvm. ca. 9,7 kvm. og ca. 8,9 kvm.
3 stk. soverom i 1. etg. på ca. 10 kvm. ca. 12,7 kvm. og ca. 7,2 kvm.
VÅTROM:
Bad u. etg. på ca. 6,1 kvm.
Bad 1. etg. på ca. 3,6 kvm.
KJØKKEN:
Kjøkken ca. 10,8 kvm.
STUE:
Stue ca. 34 kvm.
Alle arealer er beskrevet/målt etter nåværende/tiltenkt bruk.
Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P rom og S rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er bygningenes godkjendte tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen.
Opplysninger vedrørende godkjendte tegninger, ferdigattest og midlertidig brukstillatelse med mer kan fremvises hos megler.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen ble renovert i 2018.

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)
Tomannsbolig	155	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2022	Joachim Tollefsen	Takstmann
	Øyvind Hellerud	Kunde
29.5.2024	Joachim Tollefsen	Takstingeniør
	Øyvind Hellerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3035 EIDSVOLL	90	83		0	612 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra hjemmelshaver.	Eiet

Adresse
Homlenvegen 15 B

Hjemmelshaver
Homlen Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et trafikkstille og svært barnevennlig boligområde nær Dal i Eidsvoll kommune, ca. 3 km fra sentrum med korte kjøreavstander til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.
Området har også kort vei til lekeplass, skiløyper, idrettshall og treningssenter m.m.
Dal ligger sentralt i forhold til Råholt, Jessheim og Oslo Lufthavn med et rikt utvalg av servicetilbud og naturopplevelser.
Det er kort vei til populære Råholt bad med flotte basseng som passer for både mosjonister og barnefamilier.
Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Marked Dal, Kiwi og en rekke andre matvarebutikker.
Ønsker du ytterligere servicetilbud har Amfi Eidsvoll et godt og variert utvalg. Det er også kort vei til Jessheim Storsenter som er et moderne kjøpesenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter.
Fra Dal stasjon går det tog nesten hver halvtime til/fra Oslo og buss til/fra Jessheim og Eidsvoll med videre kommunikasjon til Lillestrøm, Oslo og Gardermoen. Med bil fra Dal tar det ca. 6 min til Råholt, 13 min til Jessheim, 14 min til Oslo lufthavn og 39 min til Oslo S.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.
Det vil komme en kontigent for snømåking og vedlikehold av veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke innhentet.
Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Om tomten

TOMT:
Delvis skrånende tomt, opparbeidet med uteareal og gruset gårdsplass.
PARKERING:
På gruset gårdsplass og garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring			Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Fremvist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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

Norsk takst, 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]

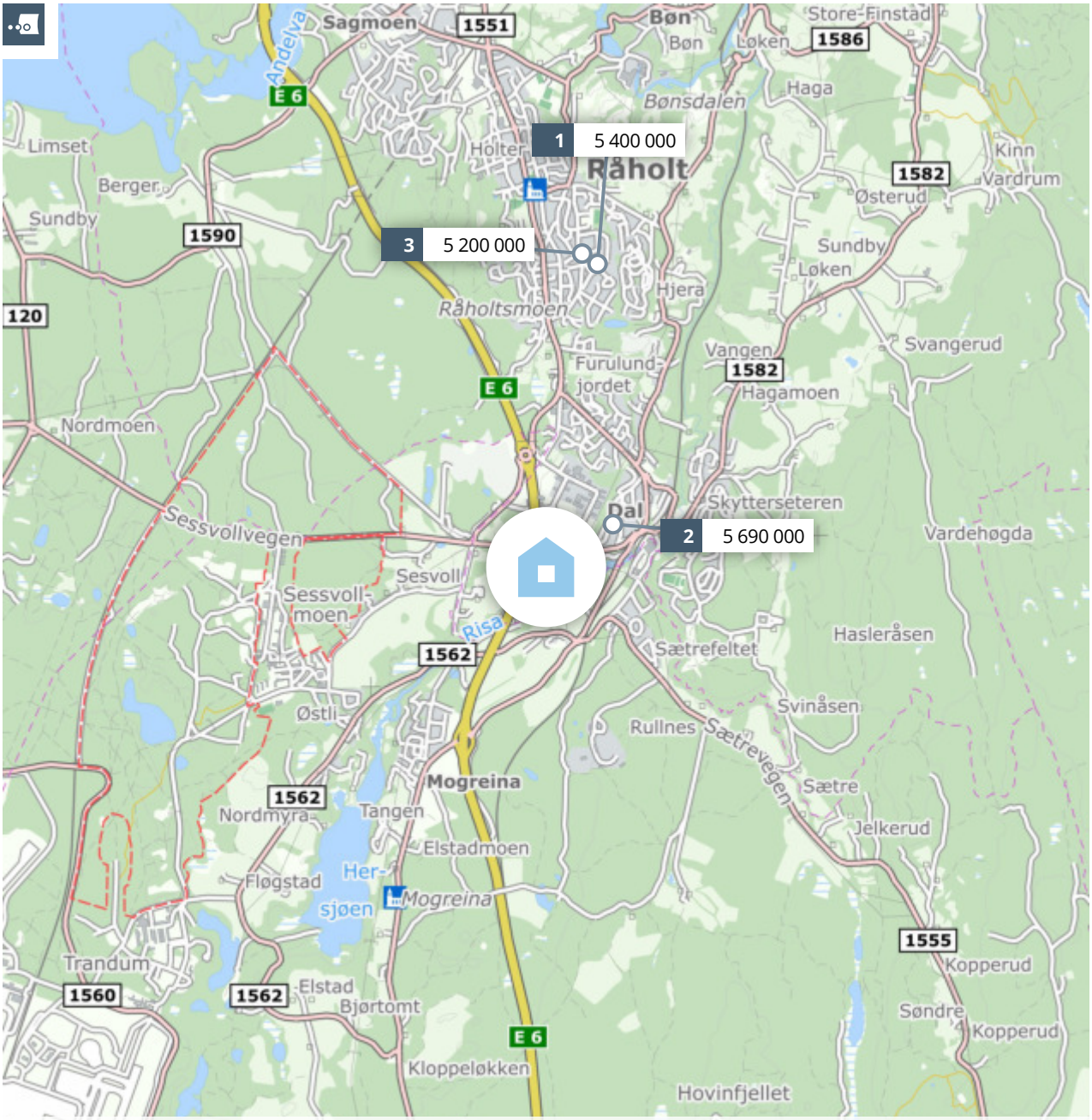
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/UD2139]

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



Meglers verdivurdering

HOMLENVEGEN 15 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 14.06.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Homlenvegen 15 B, 2072 DAL

Selveier enebolig på felleseiet tomt, bygget i 1960

GNR 90 BNR 83 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3240 EIDSVOLL GRUNNKRETS DAL ST

Verdivurdert til

4 990 000

-	4 990 000	32 194
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	155 m²
BRA	183 m²
Tomt	612 m²
Byggeår	1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2
Parkering	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Teievegen 7 150 m² 1954 786 m² 4 sov	27.03.2024	5 400 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**36 000**
2 Bjørnsrudskogen 16 143 m² 2012 788 m² 4 sov	10.02.2024	5 790 000	**5 690 000**	0	5 690 000	**39 790**
3 Martin Johansens veg 75 163 m² 1984 981 m² 4 sov	31.01.2024	5 290 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**31 902**

Flott kjedet enebolig oppusset i 2018. Boligen har en svært attraktiv og rolig beliggenhet på Dal i landlige omgivelser, ca. 3 km fra sentrum med skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og flere fasiliteter.

Boligen har en god internbeliggenhet, solrik uteplass på 26 kvm samt koselig hage - perfekt for familien!

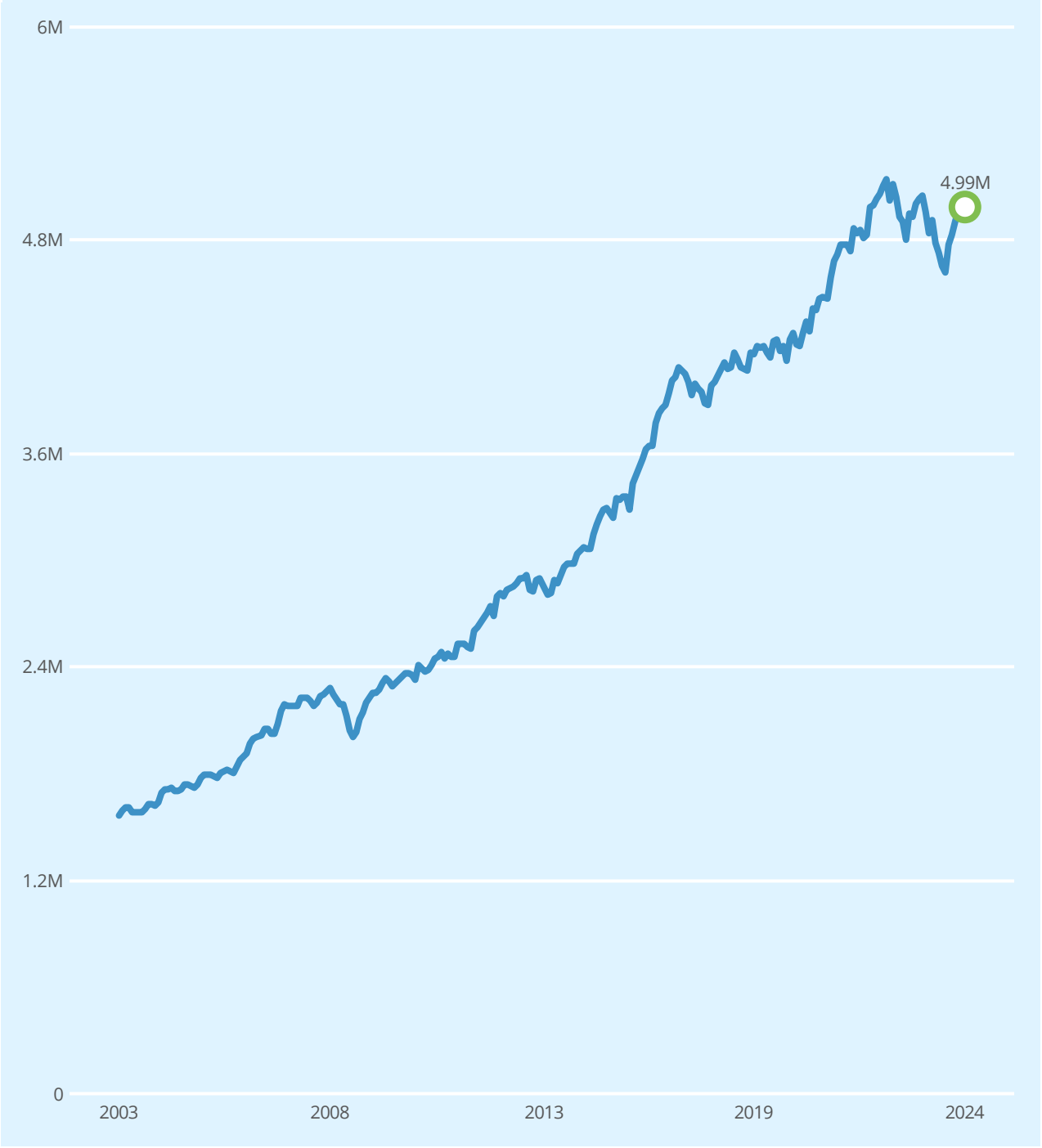
Moderne bolig med store rom og åpne løsninger. Praktisk planløsning og mulighet for hybel i U. etasje. Eier har lagt opp vann og avløp i gulv og vegg for fremtidig bad og kjøkken i underetasje.

Inneholder bla. lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer, lys og innbydende stue, pent og romslig bad, samt totalt 6 gode soverom.

Praktisk parkering i integrert dobbeltgarasje med mulighet for El-bil lader, carport samt biloppstillingsplass for 2-3 biler på tomt.

2 minutter med bil til toget - herfra går det tog/buss til Jessheim, Eidsvoll og Oslo med jevne mellomrom.

Historiske omsetninger



Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i DAL ST grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

12.6M
12.3M
12.0M
11 688 000 Prisantydning i snitt
11.4M
11.1M
10.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Eneboliger solgt i DAL ST grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

4 493 000 Prisantydning i snitt
4 492 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
90
dager

for 4.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

32 194 Homlenvegen 15 B
Totalpris 4 990 000

30 048 DAL ST grunnkrets i snitt siste 12 mnd

28 923 EIDSVOLL kommune i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	121240157

Adresse	Homlenvegen 15B		
Postnummer	2072	**Poststed**	DAL

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	**Polise/avtalenr.**	SP3306915.4.1
Selger1fornavn	Homlen	**Selger1etternavn**	eiendom as

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Begge bad renovert i 2019

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Eidsvoll Rør AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Totalrenovering med ny membra og sluk 2019

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nytt tettesikt, membra,og sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.06.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Garasjeport antagelig fra byggeår. Bør med fordel byttes ut.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Unik Bolig og Eiendom AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Totalrenovert i 2019 med unntak av taksteinsplaterplater. Etterisolert tak/vegger til dagens krav på renoveringstidspunktet. Ny vinduer, panel, ny vindtett utv, ny plast innvendig, Etterisolert grunnmur, ny drenering, nytt kjøkken.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Næss Installasjon AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Alt nytt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Samsvarserklæring 2019

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Høyspent er vedtatt at skal fjernes. Kontakt Elvia for mer informasjon.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.06.2024

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Byggemeldt sammen med oppføring av nabodel.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Byggemeldt 2019

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Fellesareal deles med naboeiendommen 15 A. Her skal kostnader vedrørende vedlikehold og snørydding deles likt mellom eierne. Eiendommen er også med i et privat veilag med de plikter og rettigheter som følger dette. Årskostnad her er ca 4000 i året.

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.06.2024

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Olsen, Rune Bleivik

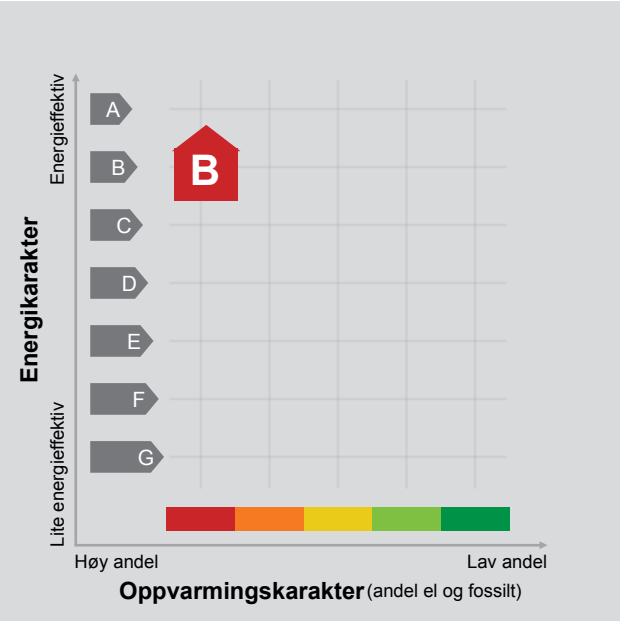
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.06.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Homlenvegen 15B
Postnummer	2072
Sted	DAL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151625150
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a41766bd-d3c0-4f02-b517-c5573a3a9377
Dato	22.06.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kommunale eiendomsgebyrer betalt til og med 30.09.2023. Ny faktura for perioden 01.10-31.12.2023 sendt ut med forfall 20.12.2023.
Men det finns eldre restanse fra annen faktura. Eidsvoll innfordring m kontaktes for riktig informasjon - innfordring@eidsvoll.kommune.no

To vannm□ler (relativt nyinstallert) er avlest for 2023, men er avlesning er redovist for 2022. Ny avlesning er 85 + 274 m3.

Gebyrer er ikke jevnt redovist fordi her har man g□tt over fra en boenhet til to boenheter. Gebyrene vil ikke bli s□ her h□ye som under de siste □r n□r det har blitt tilleggsfaktureringer. Etter vannm□leroppgj□r kan gebyrer beregnes p□ en bedre m□te.

Eiendommen er tilknyttet septikanlegg men den brukes ikke fordi den er n□ tilkoblet kommunalt avl□p.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FREDLY	Beregnet areal	1337.6
Etablert dato	25.08.1954	Historisk oppgitt areal	1840
Oppdatert dato	20.10.2020	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	90/83
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	27.11.2019 27.11.2019	19/233		90/30, 90/40, 90/44, 90/69, 90/81, 90/82, 90/83
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.11.2019 27.11.2019	19/233 M23218	Tinglyst 12.12.2019	90/83 (-624,1), 90/154 (624,1) 90/30, 90/40, 90/44, 90/69, 90/81, 90/82
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	27.11.2019 27.11.2019	19/233		90/83
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	05.03.2019 05.03.2019	18/2106		90/30, 90/40, 90/44, 90/69, 90/81, 90/82, 90/83
Skylddeling Skylddeling	25.08.1954			90/45 (-1840), 90/83 (1840)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6680717.37	620959.35		Ja	1337.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOMLEN EIENDOM AS S921265409	Hjemmelshaver (H) 1/1	Industrivegen 34A 2072 DAL	

Adresser

Vegadresse: Homlenvegen 15 A — Adressetilleggsnavn:

Poststed	2072 DAL	Kirkesogn	02070304 Råholt
Grunnkrets	803 Dal st	Tettsted	675 Råholt
Valgkrets	1 Dal		

Vegadresse: Homlenvegen 15 B — Adressetilleggsnavn:

Poststed	2072 DAL	Kirkesogn	02070304 Råholt
Grunnkrets	803 Dal st	Tettsted	675 Råholt
Valgkrets	1 Dal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151625150		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	301178964		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	01.02.2022
3	151625142		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	01.02.2022
4	151625169		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	01.02.2022

1: Bygning 151625150: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	187
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	187
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	279
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.03.2006
Endre bygningsdata	21.02.2022	21.02.2022
Data fra bygningsendring overført	21.02.2022	21.02.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Homlenvegen 15B	H0101	90/83	187	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	95	0	95	0	0	0
U01	0	92	0	92	0	0	0

2: Bygning 301178964: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 01.02.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	214
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	214
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	148
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.04.2020	14.03.2023
Igangsettingstillatelse	06.04.2020	14.03.2023
Ferdigattest	01.02.2022	14.03.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Homlenvegen 15A	H0101	90/83	214	8	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	111	0	111	0	0	0
U01	0	103	0	103	0	0	0

3: Bygning 151625142: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 01.02.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.03.2006
Bygning revet/brent	01.02.2022	15.02.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	90/83	-	-	-	-	-

4: Bygning 151625169: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent 01.02.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.03.2006
Bygning revet/brent	01.02.2022	15.02.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	90/83	-	-	-	-	-

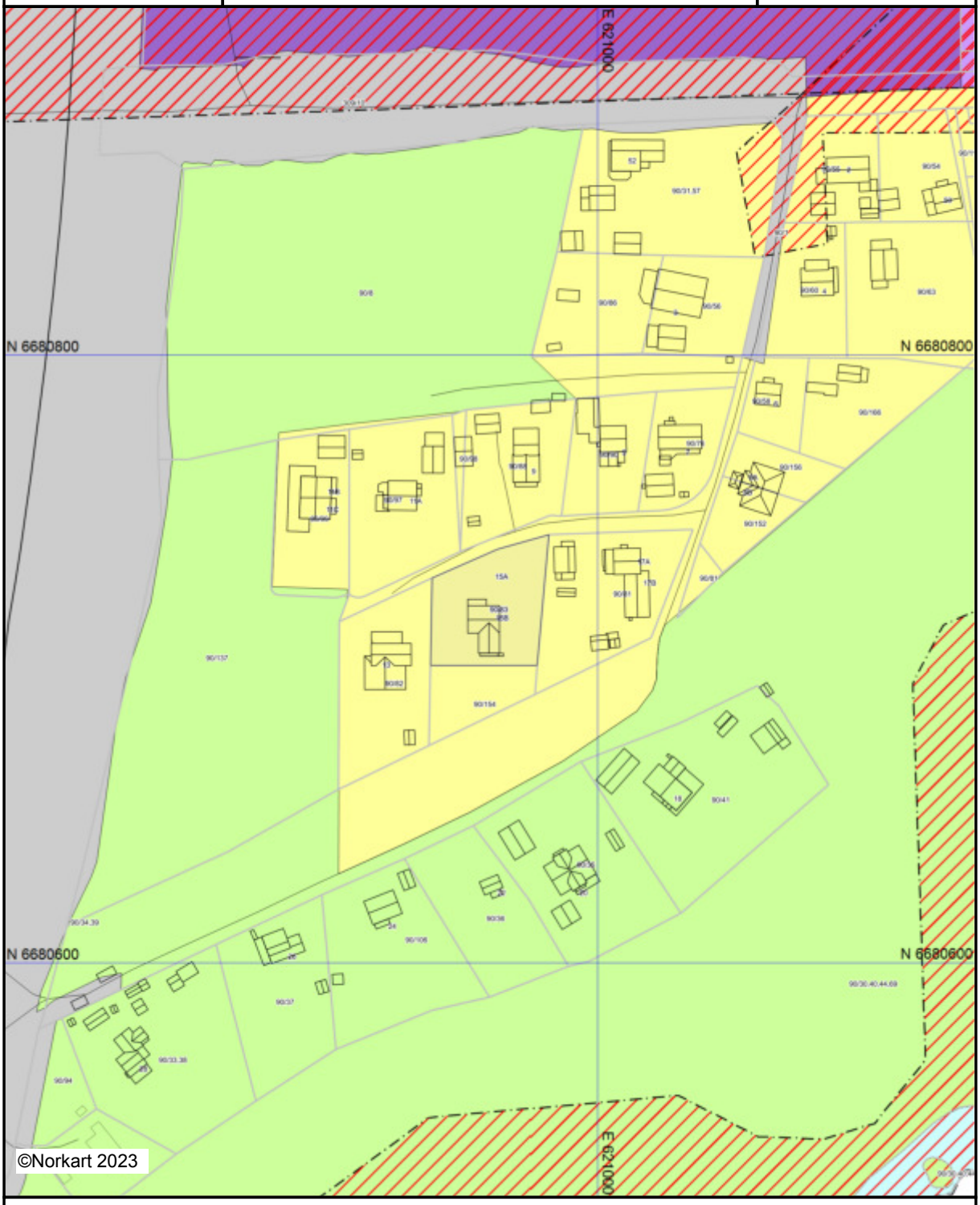
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/83
Adresse: Homlenvegen 15A
Utskriftsdato: 15.12.2023
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



Kulturminnerapport

Eiendom	3035 90/83		
Utskriftsdato	15.12.2023	**Antall datasett**	4

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

Eidsvoll kommune
Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 15.12.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3035	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	83	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Homlenvegen 15A, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 338 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B

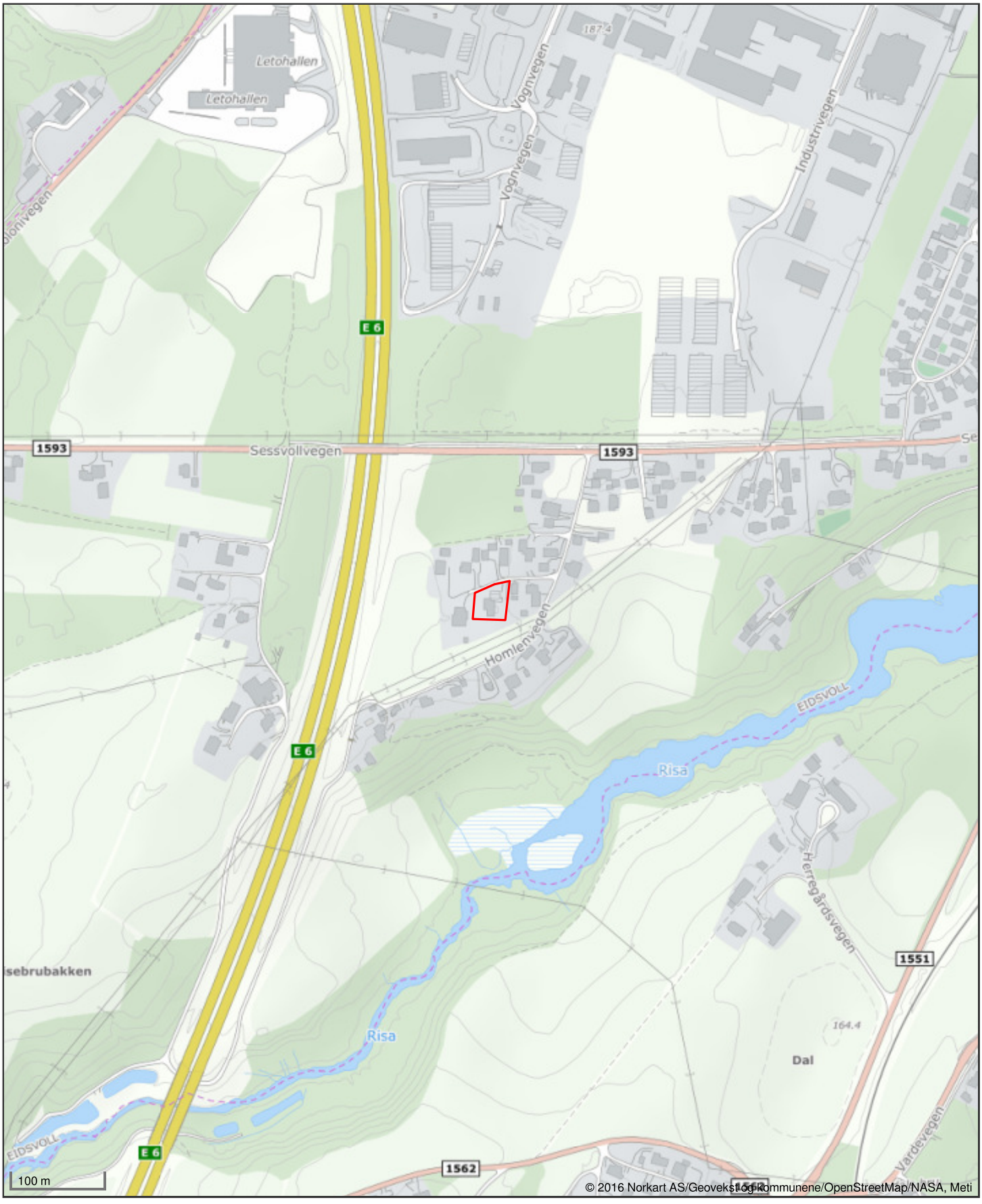
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 15.12.2023

Oversiktskart for eiendom 3035 - 90/83//



Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 90/83
Adresse: Homlenvegen 15A
Utskriftsdato: 15.12.2023
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-Landbruksområder (PBL198

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Annen veggrunn

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Utskriftsdato: 15.12.2023

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3035	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	83	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Homlenvegen 15A, 2072 DAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
8SEN0140030253	506	03.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	154
8SEN0121436024	476	03.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	202

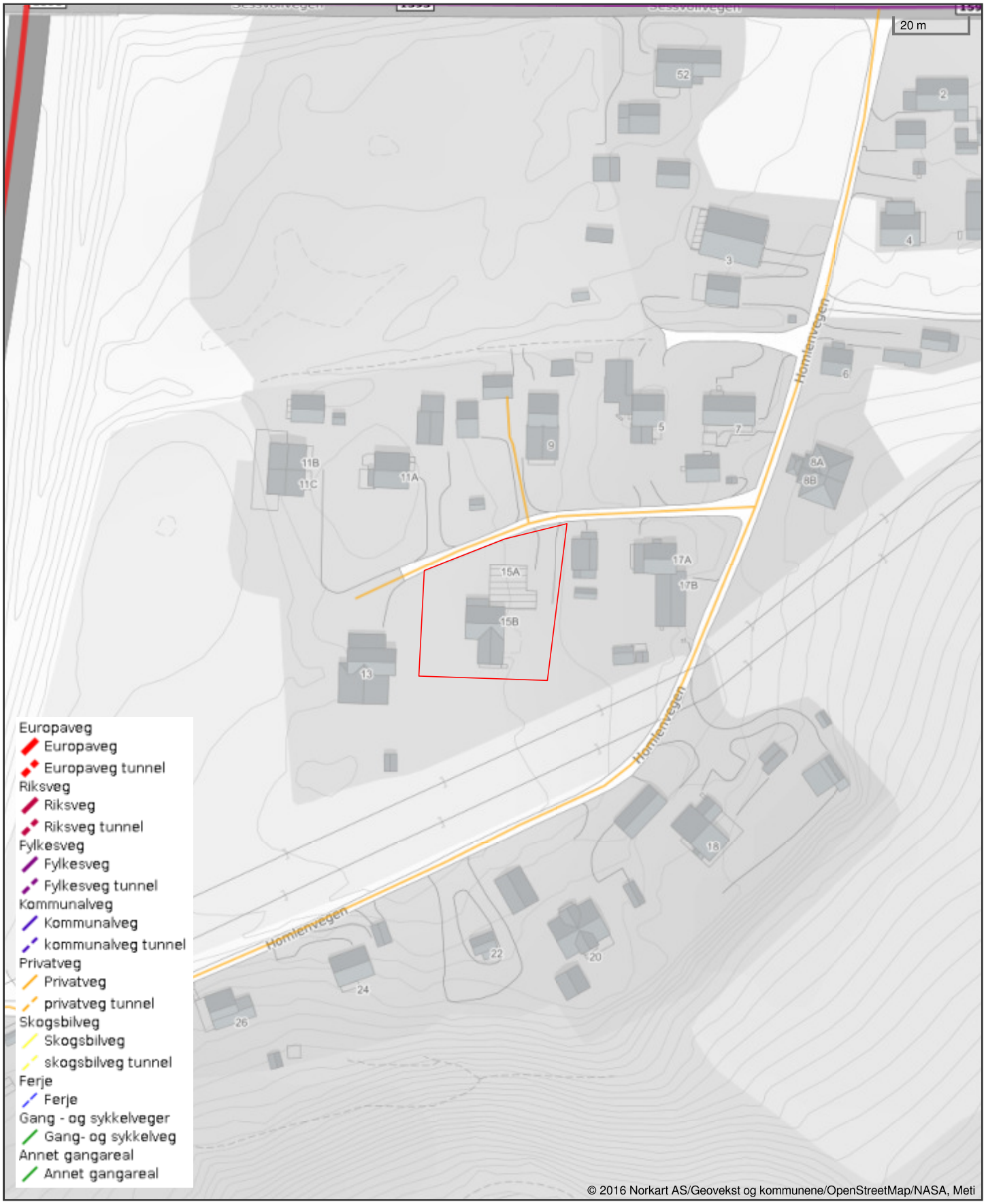
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 15.12.2023

Vegstatuskart for eiendom 3035 - 90/83//



Eidsvoll kommune

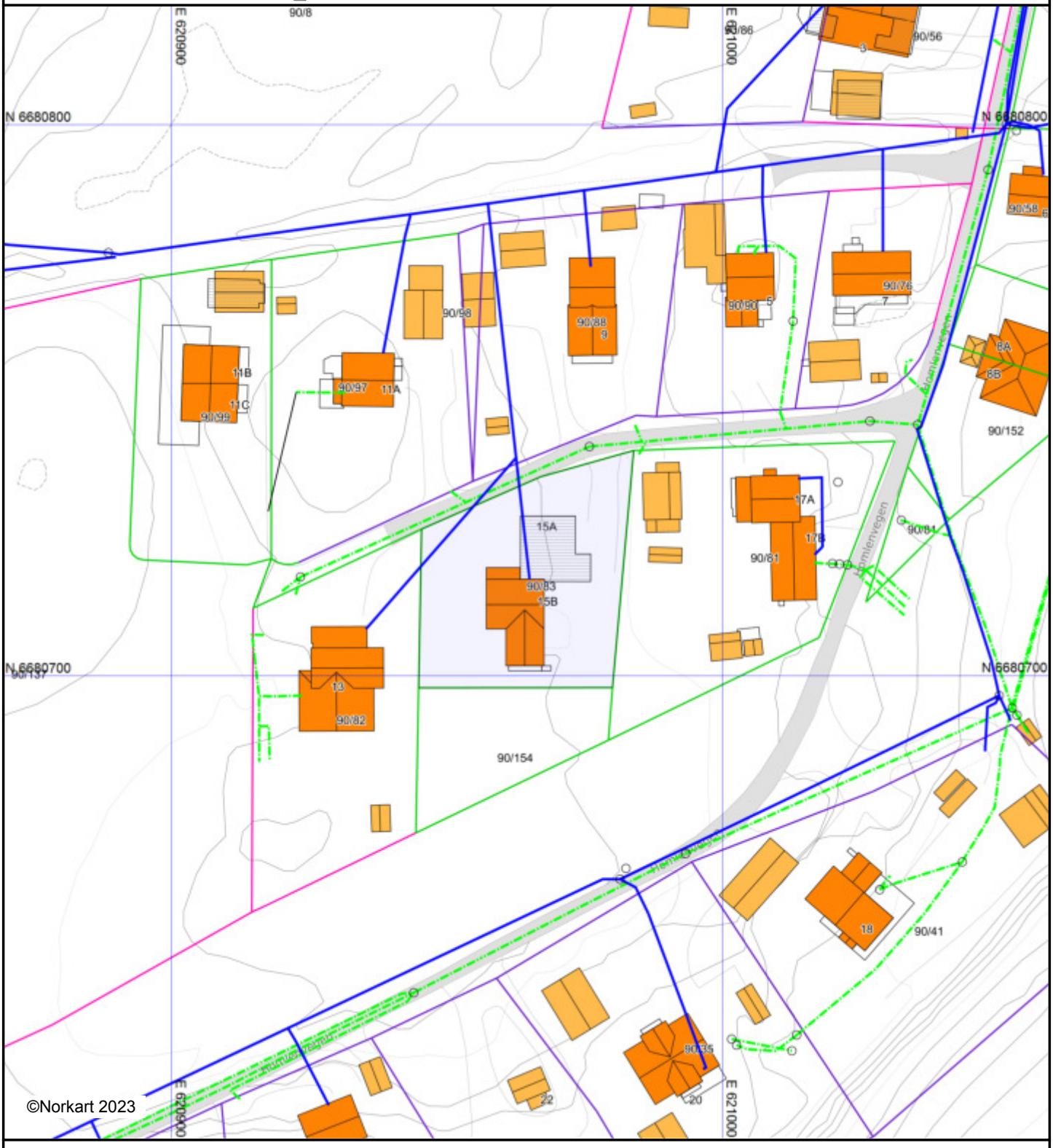
Grunnkart

Eiendom: 90/83
Adresse: Homlenvegen 15A
Dato: 15.12.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2023

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: 15.12.2023

Eiendomskart for eiendom 3035 - 90/83//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 337,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6680717,37	**Øst**	620959,35	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6680697,79	620944,87	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,83	
2	6680697,81	620980,07	9 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,20	
3	6680740,87	620983,91	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,23	
4	6680736,12	620967,04	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,53	
5	6680726,61	620945,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,63	

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 m^2 BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m^2 BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m^2 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)

EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Erland A Modal AS
Erland Modal
Tyttebærvegen 2
2150 ÅRNES

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	22/927 - 2	Berit Elisabeth Smedsrud	01.02.2022

Gbnr. 90/83 - Homlenvegen 15 - Ferdigattest for riving av eldre uthus og oppføring av tilbygg med ny boenhet

Ansvarlig søker: **Erland Modal AS, Postboks 261,Tyttebørvegen 2,2150 Årnes.**
Tiltakshaver: **Homlen Eiendom AS, Industrivegen 34 A, 2072 Dal**

Vedtak:

Ferdigattest for riving av eldre uthus og oppføring av tilbygg med egen boenhet.
gis i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Søknad om ferdigattest er mottatt 21.01.2022.
Tillatelse til tiltak ble gitt 06.04.2020.

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

Tilsyn:
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

Klageadgang:
Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og

Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Berit Elisabeth Smedsrud
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Homlen Eiendom AS	Industrivegen 34A	2072	DAL

E-7



BRA EKSISTERENDE BYGGNING:

UNDERETASJE	= 91,60 m2
ANDRE ETASJE	= 94,68 m2
TERRASSE	= 18,59 m2
GARASJE	= 18,88 m2
CARPORT	= 17,14 m2

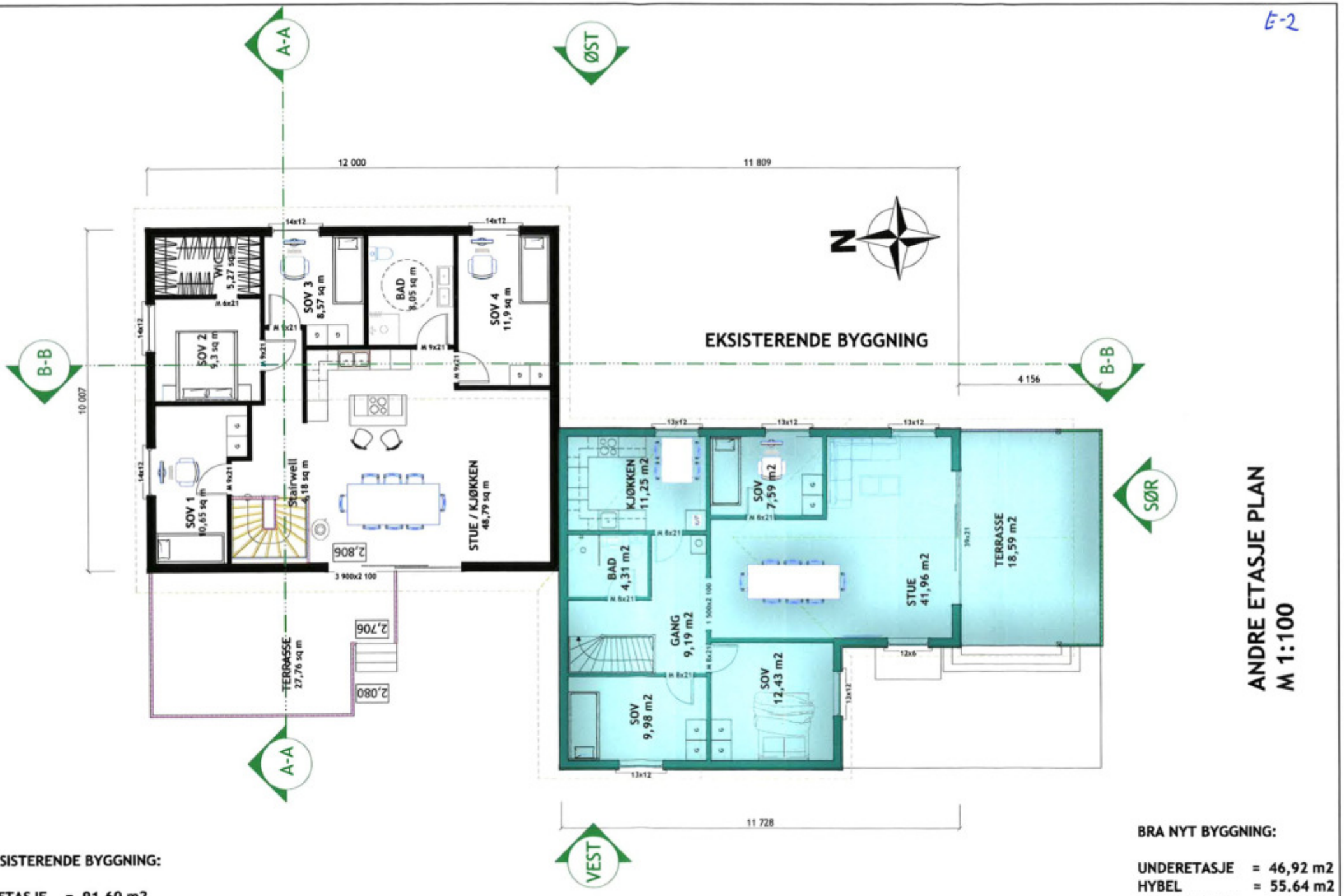
BRA NYT BYGGNING:

UNDERETASJE	= 46,92 m2
HYBEL	= 55.64 m2
ANDRE ETASJE	= 111 m2

CARTER Tømrer og Snekker AS
JUTULVEGEN 41,
2074 EIDSVOLL VERK
E-post: frank@cartertos.com

UNIK BOLIG & EIENDOM AS	UTVIKLING AV EKSISTERENDE HUS			1
EIDSVOLL		27.04.2019	A 3	1: 100

E-2



BRA EKSISTERENDE BYGGNING:

UNDERETASJE	=	91,60 m2
ANDRE ETASJE	=	94,68 m2
TERRASSE	=	18,59 m2
GARASJE	=	18,88 m2
CARPORT	=	17,14 m2

BRA NYT BYGGNING:

UNDERETASJE	=	46,92 m2
HYBEL	=	55.64 m2
ANDRE ETASJE	=	111 m2

CARTER Tømrer og Snekker AS
JUTULVEGEN 41.
2074 EIDSVOLL VERK
E-post: frank@cartertos.com

UNIK BOLIG & EIENDOM AS		UTVIKLING AV EKSISTERENDE HUS		2
EIDSVOLL	HOLMENVEGEN 15, 2072 DAL		27.04.2019	A 3	1: 100

E-3





CARTER Tømrer og Snekker AS
JUTULVEGEN 41,
2074 EIDSVOLL VERK
E-post: frank@cartertos.com

UNIK BOLIG & EIENDOM AS

UTVIKLING AV EKSISTERENDE HUS

EIDSVOLL

HOLMENVEGEN 15, 2072 DAL

27.04.2019

A 3

1: 100

3

E-4



FASADE VEST
M 1:100



FASADE ØST
M 1:100

CARTER Tømrer og Snekker AS
JUTULVEGEN 41,
2074 EIDSVOLL VERK
E-post: frank@cartertos.com

TILTAKSHAVER: UNIK BOLIG & EIENDOM AS		TEGN.INNHOLD: PROSJEKT: UTVIKLING AV EKSISTERENDE HUS		ARK. 4
KOMMUNE: EIDSVOLL	BYGGESTED: HOLMENVEGEN 15, 2072 DAL	TEGNET AV: FRANK SERAMO	DATO: 27.04.2019	FORMAT: A 3
				MÅLESTOKK: 1: 100

EKSISTERENDE BYGGNING



FASADE SØR
M 1:100

EKSISTERENDE BYGGNING



FASADE NORD
M 1:100

CARTER Tømrer og Snekker AS
JUTULVEGEN 41,
2074 EIDSVOLL VERK
E-post: frank@cartertos.com

UNIK BOLIG & EIENDOM AS		UTVIKLING AV EKSISTERENDE HUS		5
EIDSVOLL	HOLMENVEGEN 15, 2072 DAL		27.04.2019	A 3	1: 100

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0157 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3502328/24199850
Bestilling: C3 2024-06-06 (7) 21

Dato
06.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1365774	200	25.4.2024	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3240 EIDSVOLL	90	83	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

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

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1365774/200
Uthentet 2024-06-06 09:03
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614751468
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
921265409	HOMLEN EIENDOM AS		Industrivegen 34A, 2072 DAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3240	90	83

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3240	90	83	0	1	170 / 333	Boligseksjon	Ja	Ja
3240	90	83	0	2	163 / 333	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Eidsvoll	Rådhusgt 1., 2080 Eidsvoll	Liv S. Solberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
HOMLEN EIENDOM AS	921265409	rune@oreu.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Industrivegen 34a	2072	Dal	92266903

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3240	EIDSVOLL	90	83	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921265409	HOMLEN EIENDOM AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S.nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S.nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S.nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S.nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal
1	B	170	BG	13				25				37				49			
2	B	163	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		333				Nevner =		333											

Dato	Innsenderens underskrift
19/3-24	Rune B Okse

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
19/3-24	Rune B. Olsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
19/3 - 24	Rune B. Olsen	RUNE B. OLSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
22-4-24	Øyvind Hellerud	ØYVIND HELLERUD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3240	Eidsvoll	90	83	

Dato	Underskrift	Stempel
22/4 - 24	M.S. Solberg	EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning

Dato	Innsenderens underskrift
19/3 - 24	Rune B. Olsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

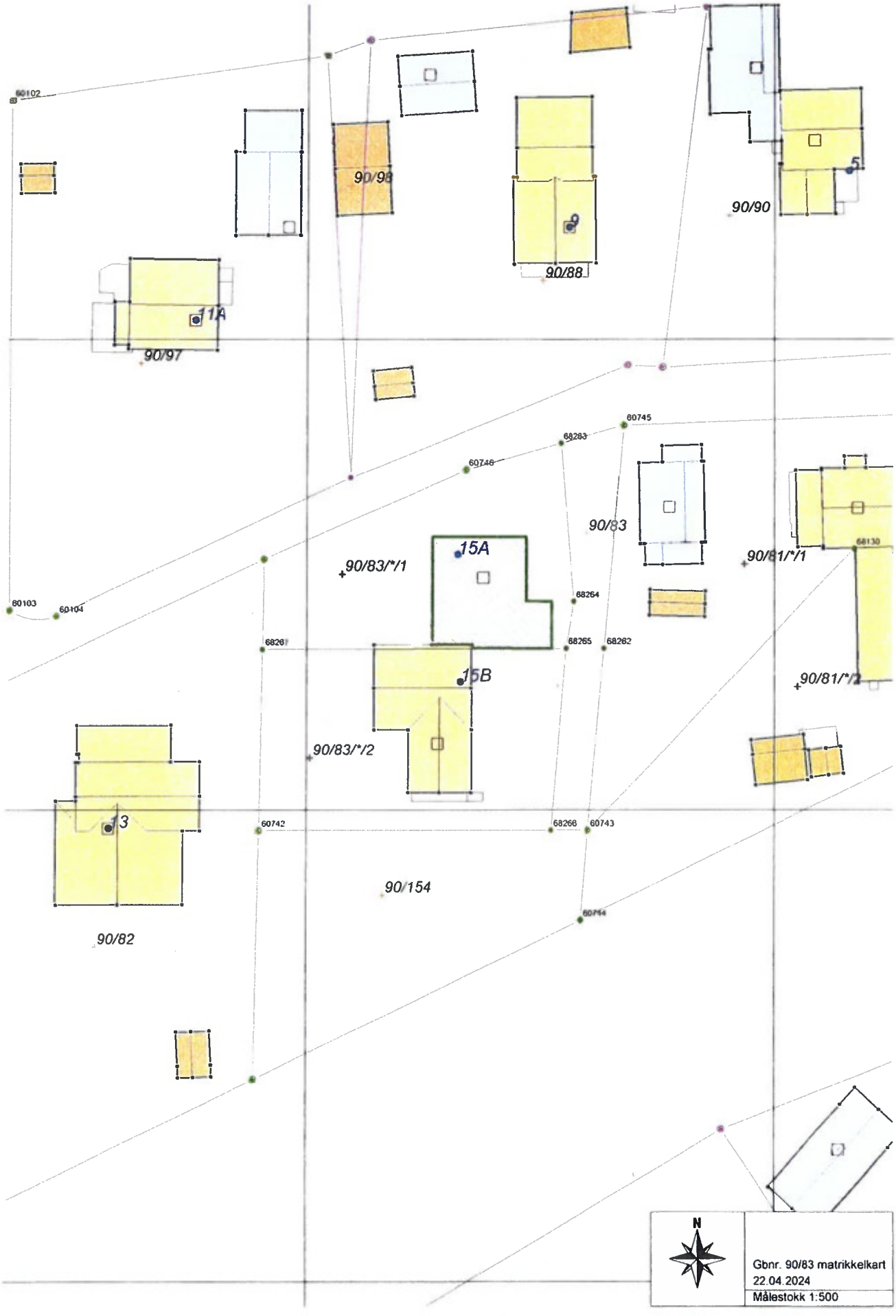
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

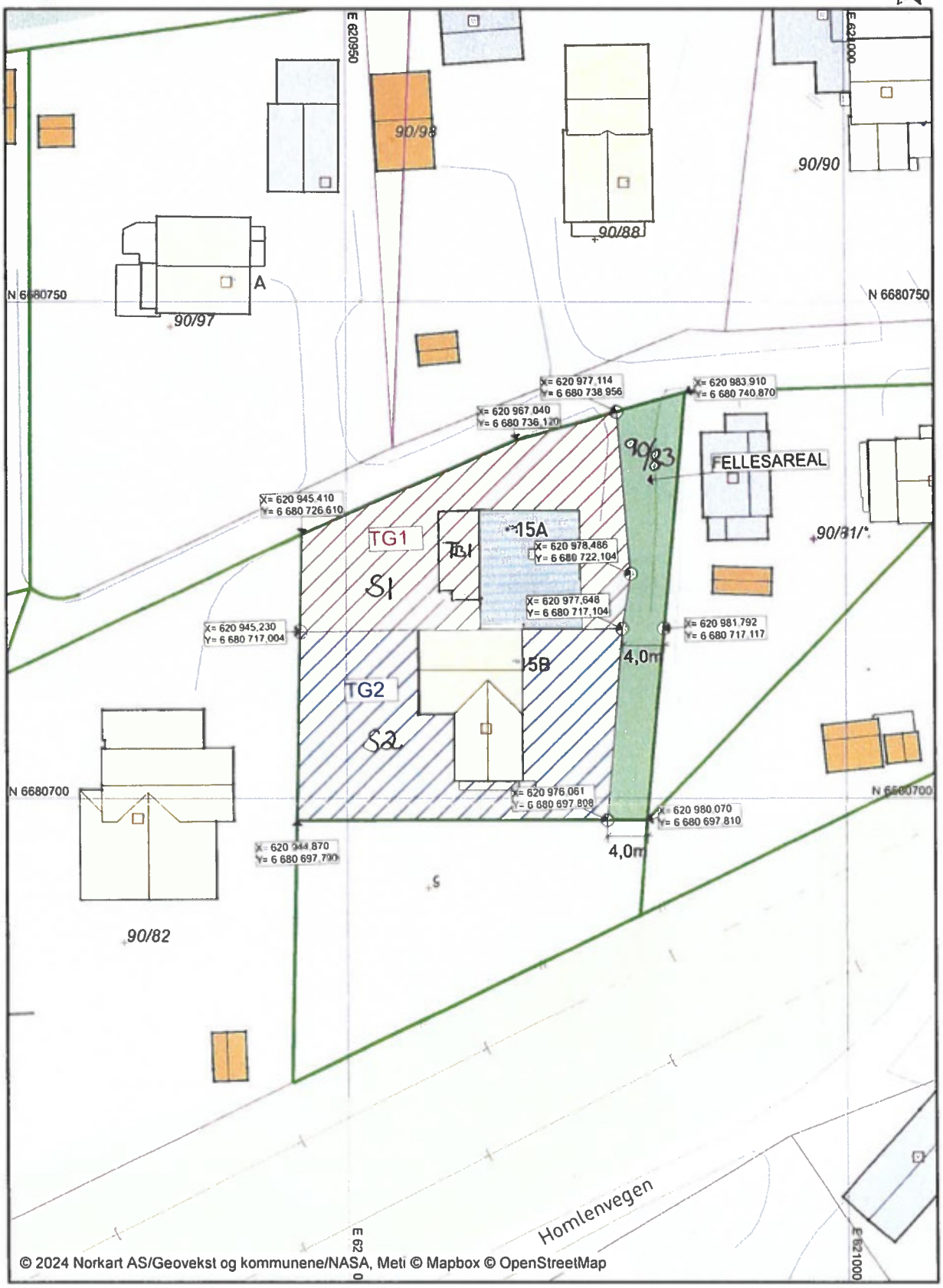
Dato	Innsenderens underskrift
19/3-24	Rune B. Olsen


60102
90/98
9
90/88
5
90/90
11A
90/97
60745
68283
60746
90/83
15A
90/83/*/1
90/81/*/1
68130
60103
60104
68264
68267
68265
68262
15B
90/81/*/2
90/83/*/2
13
60742
68266
60743
90/154
60744
90/82
N
Gbnr. 90/83 matrikkelkart
22.04.2024
Målestokk 1:500

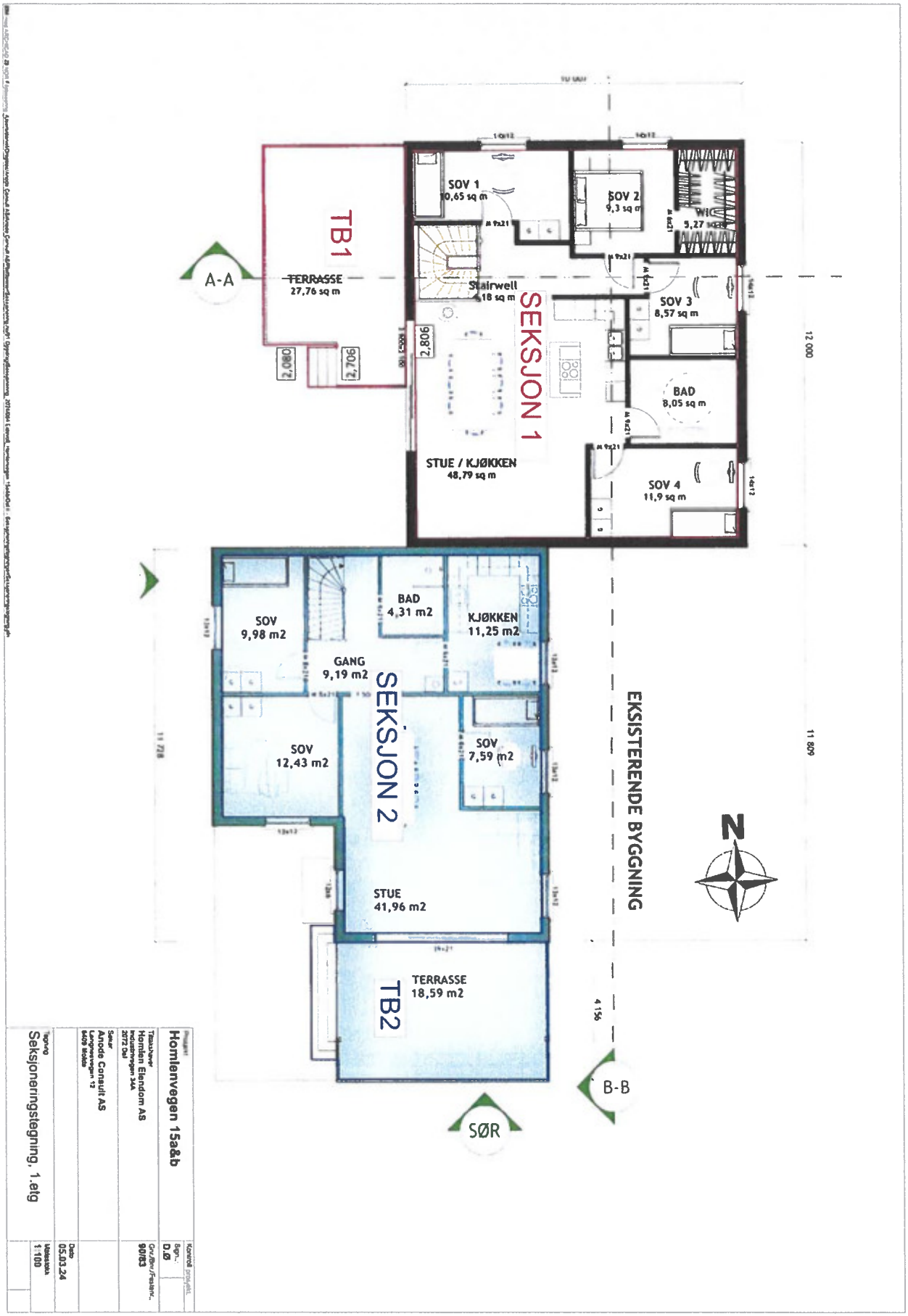
Gbnr. 90/83

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.04.2024 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N




STØTTE MUR
OK = 192,028 moh
B-B
10 020
±0,000
GARD
GANG
11,89 sq m
SEKSJON 1
GARASJE
30,07 sq m
A-A
A-A
12 020
SOV
8,75 sq m
BAD
4,21 sq m
LYSKASSE
STUE
30,56 sq m
SOV
10,17 sq m
±0,000
ØST
SOV
9,44 m2
BAD
6,14 m2
GARD
6,25 m2
SEKSJON 2
GANG
8,91 m2
V.F.
4,4 m2
LYSKASSE
SOV
9,45 m2
BOD
4,32 m2
TV STUE
17,79 m2
EKSISTERENDE BYGGNING
11 799
TB2
GARASJE
18,88 m2
LYSKASSE
N
TB2
CARPORT
17,1416 m2
STØTTE MUR
6 322
9 896
B-B
SØR
UNDERETASJE PLAN
Seksjoneringstegning u-etg
Hornlenvegen 15a&b
Hornlen Eiendom AS
Industrivegen 34A
2872 Dal
Anode Consult AS
Langmyrvegen 12
6409 Molde
05.03.24
1:100
90/83
D.Ø



Prosjekt: Homlenvegen 15a&b
Tiltakshaver: Homlen Eiendom AS, Industrivegen 34A, 2072 Dal
Sekur: Anode Consult AS, Langmovegen 12, 6409 Molde
Gnr./Bnr./Festenr.: 90/83
Dato: 05.03.24
Målestokk: 1:100
Tegning: Seksjoneringstegning, 1.etg
Kontrollert prosjekt
Sign.: D.Ø

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 el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Homlenvegen 15B
Gnr. 90 Bnr. 83 Snr. 2 i Eidsvoll kommune

Oppdragsnummer:
121-24-0157

Meglerforetak: BRUSTAD & PARTNERE AS

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 45 00 43 00

E-post: Kare.brustad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater