

Bårlistubben 4B

EIDSVOLL

notar



Prisantydning Kr. 4 500 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig BRA-i/BRA Total 119.1/124.1 NOTAR.NO
kvm. Megler Thomas Madsen Tlf 982 39 652

notar



Bårlistubben 4B

**Moderne nyoppført halvpart vert. delt
tomannsbolig som tilbyr komfort og kvalitet -
Terrasse og hage med fin utsikt**

Adresse	Bårlistubben 4B 2080 EIDSVOLL
Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Omkostninger	Kr 31 927,-
Totalpris	Kr 4 531 927,-
BRA-i/BRA Total	119.1/124.1 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Halvpart vert.delt tomannsbolig
Byggeår	2025
Soverom	3

Thomas Madsen v/ Notar Romerike har gleden av å presentere Bårlistubben 4 B - Nyoppført tomannsbolig med stor terrasse og hage. Dette er en sjelden mulighet til å sikre deg en moderne og komfortabel bolig i vakre omgivelser. Boligen ligger høyt og fritt til, med gode solforhold og fin utsikt over nærområdet.

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i rolige og etablerte omgivelser, med kort vei til Eidsvoll sentrum og flotte turområder både sommer og vinter.

- Elektrisk gulvvarme i hele 1.etasje
- Vedovn i stuen
- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Tre flotte soverom
- To delikate bad og et vaskerom
- Stor terrasse med gode solforhold
- Sportsbod ved inngangsparti

Velkommen

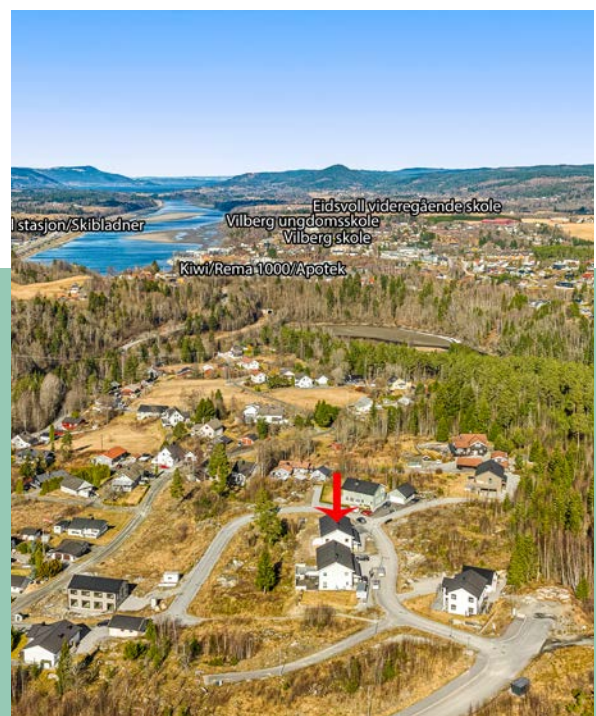
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Thomas Madsen

Eiendomsmegler/Daglig leder
982 39 652 / tm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	28
Vedlegg	30
Budgivning	75

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Bilde fra Bårlistubben 4 A.



Digitalt bilde fra Bårlistubben 4 A.

















Digitalt bilde fra Bårlistubben 4 A.



Digitalt bilde fra Bårlistubben 4 A.



Digitalt bilde fra Bårlistubben 4 A.



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Her bor man med umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder, samtidig som man har kort vei til sentrum – et hyggelig handelssentrum som frister med koselige nisjebedrifter, vinmonopol og forretninger, hyggelige kafeer, kino, flere konsertlokaler og øvrig kulturtilbud.

Eidsvoll har mye å by på for den som er glad i naturopplevelser i skog og mark eller aktiviteter knyttet til elv og vann. Flotte turområder både sommer og vinter, som blant annet badeplassen på Fløita eller til Mistberget. Om sommeren har man bademuligheter i Mjøsa, Vormå, Hurdalssjøen og Hoelsjøvassdraget. For båtfolket er det kort vei til Mjøsa og Vormå med gjestehavner og båtforeninger, og barnevennlige sandstrender. Eidsvoll bygdetun ligger ca. 10 min kjøring unna og byr på en rekke historiske opplevelser, friluftscene, dansegulv og grillmuligheter, i tillegg til seter med landhandel. Det er også kort vei til Turns idrettsanlegg som har fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren.

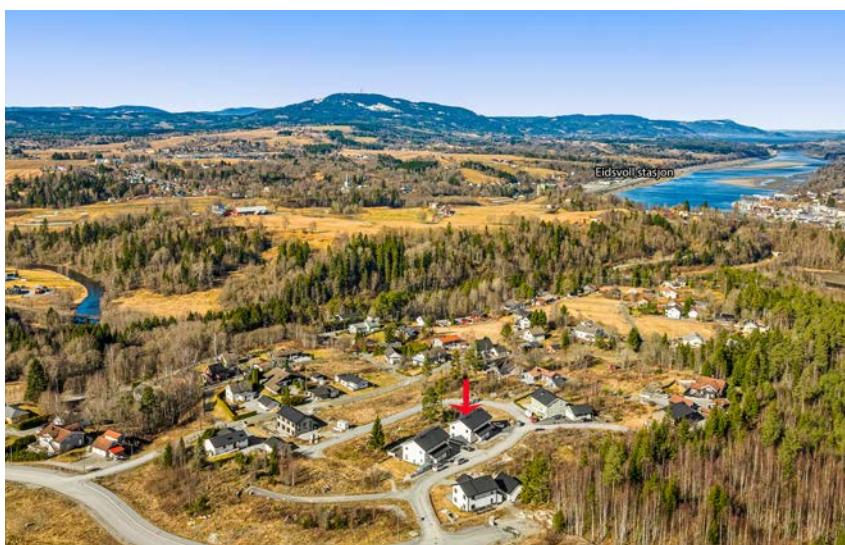
Her er også barneskole, ungdomsskole, videregående skole og barnehager. Meget godt togtilbud mot Gardermoen og Oslo. Fra Eidsvoll stasjon går det både lokaltog og intercitytog. Det er pr nå tre avganger i timen mot Oslo og Gardermoen, og hele fire avganger i morgentimene for pendlere. Reisetid til Gardermoen er kun ca. 10 minutter med tog. Reisetid til Oslo er kun 35 minutter med tog. Lokaltoget til Eidsvoll Verk tar 5 minutter. Fra Eidsvoll er det 4-felts motorveg hele vegen inn til Oslo og Gardermoen. Med bil tar det ca. 1 time til Oslo og ca. 25-30 min til Gardermoen.

Det er ca 11 min med bil til Råholt Bad og til Råholt kjøpesenter Amfi som er flott og moderne med over 50 butikker og serveringssteder, et eget helsesenter med lege, tannlege, kiropraktor, fotterapeut og tanntekniker. Det tar ca 25 min med bil til Jessheim Storsenter med ca 150 butikker & serveringssteder – midt i hjertet av Jessheim by.

For mer informasjon går inn på www.eidsvoll.kommune.no. Se også vedlagt nabolagsprofil som forteller mer om nærområde.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bårlistubben 4B, 2080 EIDSVOLL

OPPDRAGSNUMMER

23-0018/26

SELGER

Nye Hus Eiendomsutvikling AS

Tore Jan Nyhus

Vidar Nyhus

Per Johan Kristiansen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 64, bruksnummer 147, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Bårlistubben 4 i Eidsvoll kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Ingen har bebodd boligen, så strømforbruket vites ikke.

TOMT

Eiet tomt på 742 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt på 742 kvm. Tomten opparbeides med singlet- gårds plass og tilsådd plen.

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin enhet i hoveddel.

Fellesarealet skal vedlikeholdes og disponeres likt mellom enhetene slik at hver sameier kan disponere halvparten av eiendommens tilgjengelige uteoppholdsareal (MUA) ref vedtektene.

SAMEIEBRØK

1/2

TAKST

Arealrapport datert 01.03.2026. utført av Hans Petter Lindstad.

BYGGEÅR

2025

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Nytt hus.

Arbeid utført av FB Flis og Bad AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja.

Beskrivelse: Nytt hus.

Er arbeidet byggemeldt? Ja.

Beskrivelse: Kommunen.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt hus.

Arbeid utført av EH Rørlegger AS.

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

Beskrivelse: Nytt hus.

Arbeid utført av Dal Elektriske AS.

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt hus.

Arbeid utført av Tak og Bygg AS.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål og omfattes av gjeldende kommuneplan for 2021–2031, hvor området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse .

Videre er eiendommen regulert gjennom detaljreguleringsplan for Bårliåsen felt B1-2, som legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor planområdet er det blant annet regulert til boligbebyggelse, interne veier, grønnstruktur og lekeplasser .

Området er etablert som et boligfelt med tilhørende infrastruktur, herunder private felles adkomstveier, samt felles grøntområder og turdrag som skal benyttes av beboerne .

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger pågående reguleringsarbeid i nærområdet (innen ca. 100 meter, knyttet til endringer i eksisterende plan.

Eiendommen ligger i et område hvor kulturmiljø som er freda (eller planlagt freda) etter kulturminnelova §20, samt område med verdsarvstatus (UNESCO).

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

OPPVARMING

Panelovner på soverom. Elektrisk gulvvarme i hele 1 etasje og i baderomsgulv i 2 etasje. Vedovn i stue.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Selger opplyser at det skal være muligheter for etablering av Viken Fiber AS.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

PARKERINGSFORHOLD

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen med plass til flere biler på egen tomt. Det er avsatt 2 p-plasser pr boenhet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei og offentlig vann og avløp via private stikk- og felles ledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er pliktig medlemskap i et veilag.

Kostnadene er foreløpig ukjent, men ca. kr 2 500 - 3.000,-

BEBYGGELSE

Området består av nyere bebyggelse med en fin miks av eneboliger og tomannsboliger.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig Bårlistubben 4 A og B, datert 27.03.2026.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

27.03.2026.

RADONMÅLING

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til at alle nye bygninger som er beregnet for varig opphold, skal oppføres med radonforebyggende tiltak.

INNHold

1.etasje: Entre/hall m/trapp, bad, stue/kjøkken, teknisk rom/vaskerom.

2.etasje: Trapperom/gang, bad, 3 soverom, bod.

Utebod ved inngangsparti på ca 5 kvm.

STANDARD

ENTRE

Inngangspartiet er overbygget og gir et hyggelig førsteinntrykk. Her er det plass til oppbevaring og enkel møblering, samtidig som det gir ly for vær og vind. I tilknytning til inngangspartiet er det en utvendig sportsbod på ca. 5 kvm, perfekt for oppbevaring av sykler, hageutstyr og annet utstyr.

Boligen har en innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Under trappen er det praktisk areal som egner seg godt til ekstra oppbevaring. I tillegg er det en innvendig bod i tilknytning til entreen. Entréen gir et lyst og moderne førsteinntrykk, og har en naturlig overgang videre inn til boligens oppholdsrom.

STUE/KJØKKEN

Lys og romslig stue med åpen løsning mot kjøkken, som gir en moderne og sosial planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse, samtidig som det er fin utsikt til omgivelsene. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og vedovnen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære på kjøligere dager. Det er gulvvarme i hele 1. etasje, som gir jevn og behagelig komfort.

TERRASSE

Stor og innbydende terrasse på ca. 20 kvm med gode solforhold og plass til både sittegruppe og spiseplass. Terrassen fremstår som svært lettstelt med vedlikeholdsvennlig dekke. Herfra har man en fin overgang til hagearealet, som sammen med den åpne beliggenheten gir en luftig og fri romfølelse. Uteområdet er vist med digitalt opparbeidet grøntareal for å illustrere potensialet.

KJØKKEN

Stilrent og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en praktisk utforming som gir effektive arbeidsflater, samtidig som det er god plass til spisebord i tilknytning til sonen. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og bidrar til en luftig og innbydende romfølelse, og det er downlight i himling.

BAD/WC/VASKEROM

Bad (1.etasje)

Delikat og moderne bad med flislagte overflater på gulv og vegger, som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Badet er innredet med dusjnise med glassvegger, servant med underskap og speil med belysning, samt toalett. Rommet har vindu som gir godt med naturlig lys og mulighet for lufting. Gulvvarme sørger for behagelig komfort året rundt.

Vaskerom

Praktisk og romslig vaskerom med slitesterke fliser på gulv og gulvvarme som gir god komfort i hverdagen. Rommet er utstyrt med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin, samt varmtvannsbereder. Gulvsluk gir ekstra trygghet, og det er gode muligheter for å innrede med skap og oppbevaringsløsninger etter behov. Et funksjonelt rom med god plass til både klesvask og oppbevaring.

Bad (2.etasje)

Delikat og romslig bad med flislagte overflater på gulv og vegger, som gir et moderne og stilrent uttrykk. Badet er innredet med badekar, dusjnise med glassvegger, servant med underskap og speil med belysning, samt toalett. Vindu gir naturlig lys og gode luftemuligheter, mens downlights i himling sørger for jevn og behagelig belysning. Badet har i tillegg gulvvarme, som gir høy komfort året rundt.

SOVEROM/GARDEROBE

Boligen byr på tre flotte soverom samlet i 2. etasje. Rommene fremstår som lyse og innbydende med gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, mens de øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alle soverommene har en rolig og behagelig atmosfære, med fleksible innredningsmuligheter som gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Malte flater (gips) og fliser.

Tak: Gips.

HVITEVARER

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 119,1 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 124,1 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59,8 m² Entre/hall m/trapp, bad, stue/kjøkken, teknisk rom/vaskerom.

BRA-e: 5 m² Sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 59,3 m² Trapperom/gang, bad, 3 soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealene er omtrentlige og er beregnet ut fra målinger på stedet.

Arealene er angitt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Takstmannen har ikke innhentet byggemeldinger, byggetillatelse, brukstillatelse/ferdig godkjenninger eller andre kommunale godkjenninger. Kommunale saksmapper er ikke gjennomgått.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 500 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Dette er ny bolig og de har pr. d.d. ingen kommunale gebyrer tilknyttet seg. Når tilknytningsgebyret er betalt (Betaltes av utbygger) og vannmåler installert av selger vil gebyr begynne å løpe.

For nye boliger stipuleres et vannforbruk på 100 m³ i året av Eidsvoll kommune.

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier. Kjøper plikter å betale avgifter fra overtakelsen.

For ytterligere informasjon rundt dette ta kontakt med Eidsvoll kommune. Det er innført eiendomsskatt i Eidsvoll kommune, og vil bli fakturert den enkelte eier.

INFO EIENDOMSSKATT

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 415 000. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 500 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 18 937,- (Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi (kr. 757 500,-)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 31 927,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 531 927,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

2025/1123345-1/200 22.09.2025

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

GRUNNBOKSDATO

08.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Ly Forsikring

OM SAMEIET

Sameiet Bårlistubben 4 består av 2 seksjoner på gnr. 64, bnr. 147 i Eidsvoll kommune.

Sameiet er ikke formalisert med styre, det foreligger derfor ikke budsjett, regnskap eller årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende etter hvert som de forfaller. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin enhet i hoveddel.

Evt. fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonene.

Hva som skal inngå i fellesutgiftene skal avtales på sameiermøte.

Fordelingsnøkkel for fellesutgifter skal være sameiebrøken.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Thomas Madsen, Eiendomsmegler/Daglig leder
Epost: tm@notar.no
Mobil: 982 39 652

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	55 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse pr. enhet	kr.	16 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr pr. enhet	kr.	7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke pr. enhet	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

DOBBELTFORSIKRING

Selger har tegnet Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners, og det er kjøper som dekkes av denne forsikring. Selger står for kostnaden i sin helhet, og det er en stor trygghet for deg som kjøper av denne boligen.

Om man kjøper før man selv selger, risikerer man å bli sittende med to boliger i en periode. Man kan også ende opp med å kjøpe og selge i to ulike markeder, noe som er med på å skape usikkerhet hos potensielle kjøpere. Med dobbeltboligforsikring får kjøper en garanti mot doble boutgifter dersom det tar tid å selge nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikringen gjør boligen mer attraktiv ved at forsikringen gjør handelen mer forutsigbar for kjøper. Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom kjøper ikke får solgt sin nåværende bolig før overtakelse av denne boligen. Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter). Forsikringen er gyldig i 12 mnd. etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når kjøper oppfyller følgende to krav:

- Overtatt ny bolig.
- Forsøkt å selge den gamle boligen gjennom eiendoms-megler i minst tre måneder.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kollibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Eiendommen selges etter avhendingsloven og det er derfor ingen krev til ett års befarings.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Ved salg av ny bolig eller fritidsbolig som blir solgt innen seks måneder etter fullføringen av boligen, skal selger stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såfremt selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Arealoppmåling
Selgers egenerklærings skjema
Vedtekter
Seksjonering
Ferdigattest
Situasjonskart
Reguleringsplaner med bestemmelser
Tegninger
Energiaattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

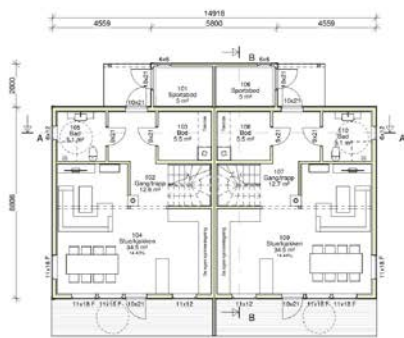
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

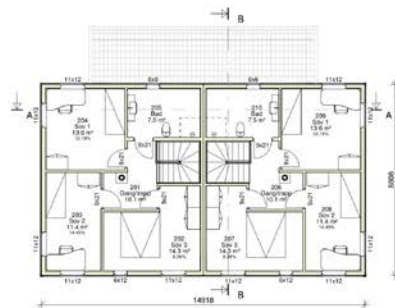
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

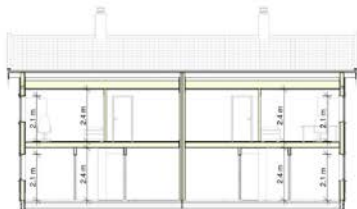
Plantegning



Plan 1. etg.



Plan 2. etg.



Snitt A



Snitt B

BRA	
Lelighet 1	
BRA 1. Etg.	66,7 m ²
Overbyggt	3,3 m ²
BRA 2. Etg.	60,9 m ²
	130,9 m ²
Lelighet 2	
BRA 1. Etg.	66,7 m ²
Overbyggt	3,3 m ²
BRA 2. Etg.	60,9 m ²
	130,9 m ²
Sum BRA	261,7 m ²
BYA	
	151 m ²

Plan	Prosjekt	Utskrift	Skala	Dato
Nye Hus Eiendomsutvikling AS	Nye Hus - Eidsvoll 04/147	1 : 100	17.02.2023	
Tegninger plan og snitt		A2	22074	
Bilråden lnr 01-2		A20-01		
Eidkvoll		64147	Prosjektfase:	Saksadgang
UBRAS				

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BÅRLISTUBBEN 4B

Arealoppmåling

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter

Seksjonering

Ferdigattest

Situasjonskart

Reguleringsplaner med bestemmelser

Tegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

AREALMÅLING - BOLIG



Norsk Takst

Bårlistubben 4 B, 2080 Eidsvoll

Del av tomannsbolig
3240/64/147/1

Eier: Nye Hus Eiendomsutvikling AS

Befaringsdato: 01.03.2026



Del av tomannsbolig

Arealer					
Etasje	Bruksareal BRA m2			Kommentar	
	Sum BRA	BRAi	BRAe		
1. etasje (sportsbod)	4,8		4,8	BRA e (eksternt bruksareal)	
1. etasje	59,8	59,8		BRA i (internt bruksareal)	
2. etasje	59,3	59,3		BRA i (internt bruksareal)	
Sum bygning	124	119	5		

Åpent areal				TBA: Terrasse ca 20 m2.
-------------	--	--	--	-------------------------

Kommentar areal:

Arealene er omtrentlige og er beregnet ut fra målinger på stedet.

Arealene er angitt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Takstmannen har ikke innhentet byggemeldinger, byggetillatelse, brukstillatelse/ferdig godkjenninger eller andre kommunale godkjenninger. Kommunale saksmapper er ikke gjennomgått

Romfordeling

	BTAi	BRAe
1. etasje (sportsbod)		Sportsbod
1. etasje	Entre/hall m/trapp, bad, stue/kjøkken, teknisk rom/vaskerom	
2. etasje	Trapperom/gang, bad, 3 soverom, bod	

Jessheim, den 01.03.2026


H. P. Lindstad
Takstingeniør

SERTIFISERT TAKSTMANN

Hans Petter Lindstad

E-post: hpl@verdico.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Tlf. 90858511

AUTORISERT FORETAK

VERDICO AS

Adr. Trondheimsvegen - Jessheim 98 B, 2050 JESSHEIM

Organisasjonsnr: 935 166 500

e-post: hei@verdico.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0018/26	
Selger 1 navn	
Tore Jan Nyhus	
Gateadresse	
Bårlistubben 4B	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2026
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 23-0018/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TJN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt hus

Arbeid utført av

Tak og bygg as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Nyhus	7bc09f57d63d21819be63 2d7984099ae96687437	09.04.2026 12:12:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0018/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

VEDTEKTER
SAMEIET BÅRLISTUBBEN 4

§1

Sameiet består av 2 seksjoner på gnr. 64 bnr. 147 i Eidsvoll kommune.
Hver sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin enhet i hoveddel.
Fellesarealet skal vedlikeholdes og disponeres likt mellom enhetene slik at hver sameier kan disponere halvparten av eiendommens tilgjengelige uteoppholdsareal (MUA).

§2

Styret i sameiet skal bestå av 2 medlemmer

§3

Evt. fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonene.
Hva som skal inngå i fellesutgiftene skal avtales på sameiermøte.
Fordelingsnøkkel for fellesutgifter skal være sameiebrøken.

§4

Styret i sameie skal være enige om farge på huset, slik at hele bygningen har samme farge.

§5

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter og husordensregler, gjelder lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614865748
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964950113
 Navn EIDSVOLL KOMMUNE
 Adresse Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 998628687
 Navn NYE HUS EIENDOMSUTVIKLING AS
 Bruksenhe Blåsbortvegen 18, 2740 ROA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3240	64	147

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
3240	64	147	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3240	64	147	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1123345 Tinglyst: 22.09.2025
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Eidsvoll	Kommunens adresse Rådhusgt 1., 2080 Eidsvoll	Kontaktperson 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 NYE HUS EIENDOMSUTVIKLING AS	Fødselsnr./Org.nr. 75998628687	E-postadresse TOR@JAN234@GMAIL.COM	
Adresse BLÅSBORTVEIEN 18	Postnummer 2740	Poststed ROA	Telefonnummer 90946250

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3240	Kommunens navn Eidsvoll	Gårdsnr. 64	Bruksnr. 147	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 988628687	Navn NYE HUS EIENDOMSUTVIKLING AS	Eierandel (oppgis som brøk) 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.																	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		
																Seksjonsnummer	
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				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)									
1	B	1	13	13				25				37				49	
2	B	1	13	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:				2	Nevner =				2								

Dato 20/8-2025	Innsenderens underskrift Tora Jan N...
--------------------------	--

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



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

20/8-2025

Innsenderens underskrift

Tore Tom Nylund

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
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato ROA 29/8 2025	Hjemmelshavers underskrift Tore Jan Nyhus	Gjenta navn med blokkbokstaver TORE JAN NYHUS
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
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> 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. 3240	Kommunens navn Eidsvoll	Gårdsnr. 64	Bruksnr. 147	Festenr.
Dato 12/9-25	Underskrift LW S. Solberg	Stempel EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning		

Dato 20/8/2025	Innsenderens underskrift Tore Jan Nyhus
-------------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebøk (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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
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 <i>20/8-2025</i>	Innsenderens underskrift <i>Toe In Nyker</i>
--------------------------	---



Gbnr. 64/147



M:\Prosjekt\2022\22074 Nye Hus - Eidsvoll 64_147\04 ARK\22074 Nye Hus - Eidsvoll - Kart - 04-147.rvt

B	Justert versjon for seksjonering	GS	22.05.2025
A	Justert seksjoneringstappe	GS	03.05.2023
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontrollert
Nye Hus Eiendomsutvikling AS		Dato	17.03.2023
Nye Hus - Eidsvoll 64/147		Tegnet	GS
Seksjonering		Kontrollert	
Bærlifåsen felt B1-2		Prosjektnr.	22074
Eidsvoll		Tegningsnr.	A10-06
UBRAS		Rev.	B
LØSLETTAS BYGGKONFERENS		Prosjektfase:	Prosjektfase:
Strandgata 11		Arbeidsstegning	Arbeidsstegning
2383 Bunnveien			
Moe, 45 99 97 00			
org nr. 81010008			



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614865748
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
998628687	NYE HUS EIENDOMSUTVIKLING AS		Blåsbortvegen 18, 2740 ROA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3240	64	147

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
3240	64	147	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3240	64	147	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Inger-Johanne Fjell



UBR AS
Strandsagvegen 11
2383 BRUMUNDDAL

Deres ref.:
AR729319044

Vår ref.:
23/2292 - 11

Saksbehandler:
Endre Sandland

Dato:
27.03.2026

Gbnr.64/147 - Bårlistubben 4 A og B - Ferdigattest for tomannsbolig

Ansvarlig søker: UBR AS
Tiltakshaver: Nye Hus Eiendomsutvikling AS

Vedtak

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

Søknad om ferdigattest er mottatt 26.03.26.
Tillatelse til tiltak ble gitt 28.06.23.
Endringstillatelse for ansvarsrett ble gitt 24.03.26.

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

Klageadgang

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

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
1802.05.76282
Org.nr.
964 950 113

E-post
endre.sandland@eidsvoll.kommune.no
Internett
www.eidsvoll.kommune.no

Med hilsen

Åge André Klefsåsvold
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Cornel Bisceanu

Nye Hus Eiendomsutvikling As

Postboks 90

Blåsbortvegen 18

2740

2081

ROA

Mottakere

UBR AS

Strandsagvegen 11

2383

BRUMUNDDAL



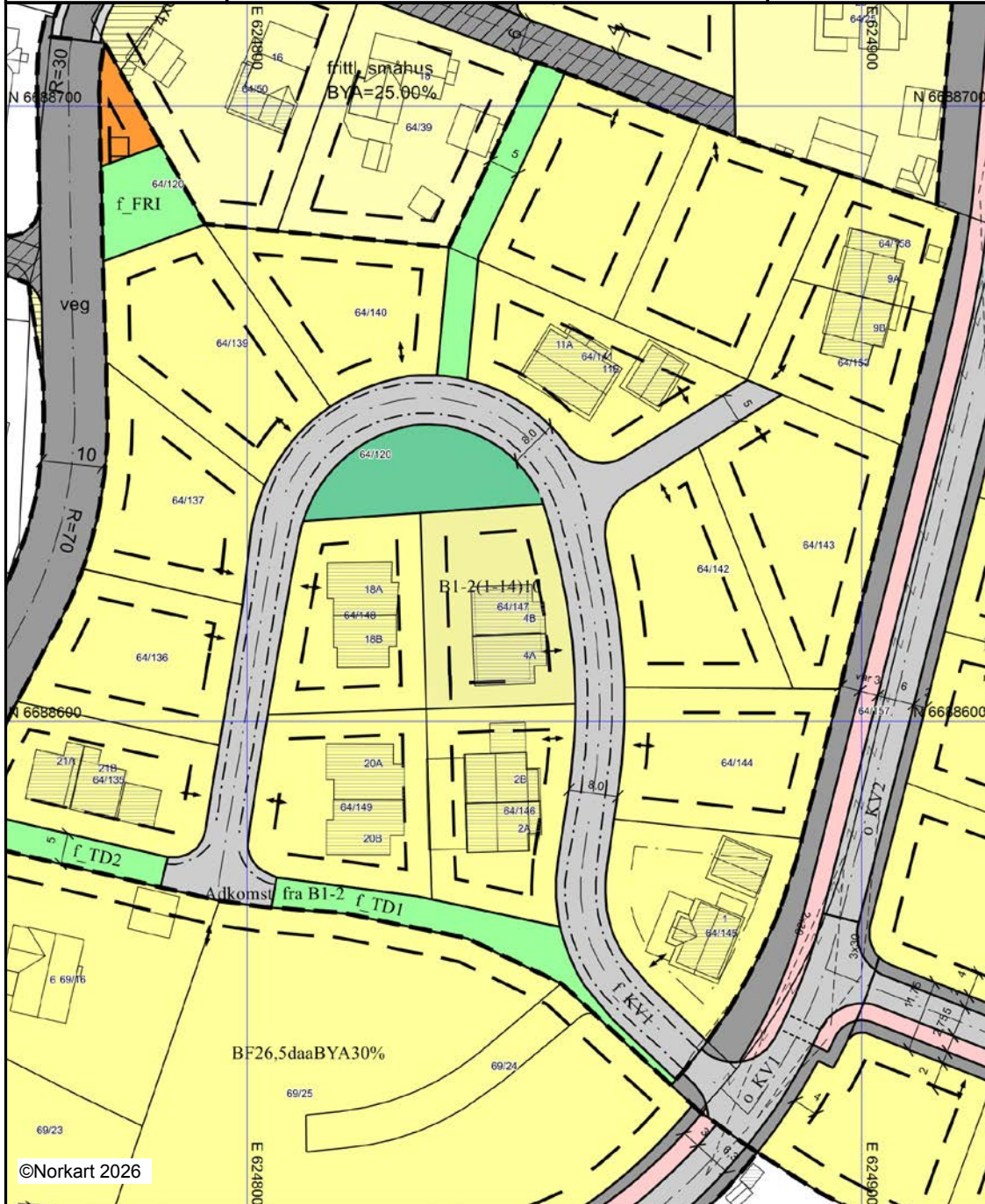
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/147/0/1
Adresse: Bårlistubben 4B
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

























UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1)
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Vann- og avløpsanlegg
	Lekeplass
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
	Turdrag
	Friområde
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for: **Detaljreguleringsplan (mindre endring) gbnr 64/120, 56 - Bårliåsen felt B1-2**

- Planen er datert: 31.10.2012, sist rev.: 15.02.2013
- Bestemmelsene er datert: 31.10.2012, sist rev.: 15.02.2013
- Vedtatt av administrasjonen etter delegasjonsreglementet : 15.02.2013
-

PlanID 023722700

BESTEMMELSER jfr. PBL § 12-7

(endring av bestemmelser Rplan 0237160 vedtatt 08.12.2003 og Rplan 0237051 vedtatt 22.11.2001)

1. INNLEDNING

1.1 Bestemmelsene gjelder for reguleringsområdet " Bårliåsen felt B1-2" vist med reguleringsgrense på plankart datert 31.10.2012.

1.2 Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- **Bebyggelse og anlegg** (PBL §12-5 nr. 1):
 - Frittliggende småhusbebyggelse - tomtene 1-17 , 1111
 - Vann- og avløpsanlegg – VA, 1540
 - Lekeplass – Lek, 1610
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**(PBL §12-5 nr. 2):
 - Kjøreveg – KV1-2, 2011
- **Grønnstruktur** (PBL §12-5 nr. 3):
 - Turdrag – TD1-3, 3030
 - Friområde – Fri, 3040

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Tilrettelegging for funksjonshemmede

Det skal etterstrebtes universell utforming innenfor hele planområdet.

2.2 Rekkefølgebestemmelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging i området, skal nytt kryss mellom FV 503 - Finstadvegen og Bårlidalsvegen, og ny adkomstveg i tilknytning til dette, være opparbeidet iht. byggeplan for krysset godkjent av Statens vegvesen.

3. BYGG- OG ANLEGGSMÅNDRÅDER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

I felt B1-2 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med grad av utnyttelse BYA 30%. For alle tomtene er maksimalt tillatt BYA inkludert garasje/carport og biloppstillingsplass på terreng. Til hver bolig skal det avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplasser på terreng skal regnes med i bebygd areal med 18m² per oppstillingsplass.

3.1 Estetikk

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan som skal vise planlagt bebyggelse(inkl. garasje), eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon/beplantning, veger, gangveier, gjerder, parkeringsareal og manøvreringsareal.

Kommunen skal ved sin behandling av tillatelser påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at alle bygninger får en harmonisk og god utførelse med

hensyn til form, type tak, møneretning og materialvalg. Dette kan gjøres skriftlig, eller ved hjelp av illustrasjoner av plan, snitt, fasader el.

3.2 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Garasje/carport på inntil 50 m² kan godkjennes utenfor byggegrense, men da med en minimum avstand 1 m til grense på naboeiendom og minimum 5 m fra regulert vegkant.

3.2 Byggehøyder

Alle høyder nedenfor er oppgitt i meter «over gjennomsnittlig planert terreng».

Bebyggelse med saltak: Maks tillatt gesimshøyde er 5,5 meter. Maks tillatt mønehøyde er 9 meter. Takvinkel skal være mellom 27° og 45°.

*Bebyggelse med **skrått tak:*** Maks tillatt gesimshøyde er 8 meter.

*Bebyggelse med **flatt tak:*** Maks tillatt gesimshøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

For frittliggende **garasjer** kan mønehøyden være inntil 5 m og gesimshøyden inntil 4,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

4. **VANN- OG AVLØPSANLEGG**

I område for VA-anlegg skal det etableres trykkøkingsstasjon for vannforsyning, med oppstillingsplass for bil.

5. **LEKEPLASS**

Lekeplassen LEK skal ha en standard som minimum inkluderer nødvendig planering og etablering av lekeapparater, samt sitteplass/benk. Arealer og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift ved opparbeidelse. Lekeplassene skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor området. Lekeplassene skal være felles for alle tomtene innenfor planområdet.

6. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

6.1 Tekniske anlegg

Det skal foreligge tillatelse til tiltak for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet i samsvar med gjeldende kommunal standard ved opparbeidelse. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng.

6.2 Overvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal primært tas hånd om på egen eiendom. Beskrivelse av løsning skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

6.3 Veganlegg

Kjøreveg KV1 er privat felles adkomstveg til tomtene 1-15 og fremtidig tomt(er) på gnr/bnr 69/2. Kjøreveg KV2 er privat felles adkomstveg til tomtene 3, 4, 7 og 15.

7. **GRØNNSTRUKTUR**

7.1 Turdrag (TD1-3)

Turdrag skal opparbeides som turveg/sti.

Turdragene er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.

7.2 Friområde

Friområdet skal brukes til uteopphold og lek. I området er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse utover utstyr for lek.



Fasade Øst



Fasade Sør



Fasade Vest




Fasade Nord



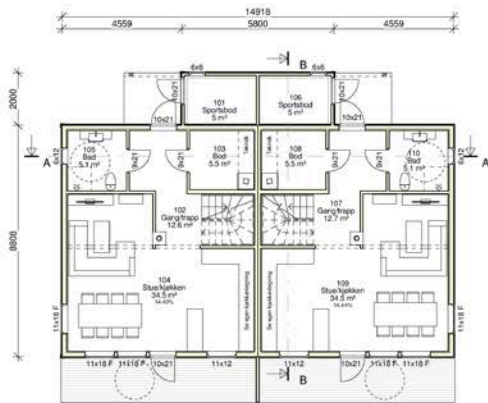
Perspektiv 1



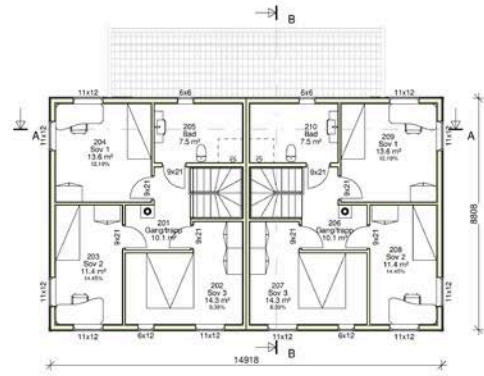
Perspektiv 2

Rev.	Revisjonen gjelder	Utskr.	Kont.	Dato
	Nye Hus Eiendomsutvikling AS	Målestokk	Dato	17.02.2023
	Nye Hus - Eidsvoll 64/147	1 : 100	Teigret	Kjell Plegger
	Fasader og perspektiv	Aktørnavn	Kont.	G.S.
	Berilåsen felt B1-2	A2	Prosjekt	22074
	Eidsvoll	Teigret	Rev.	
		Stasjonsvegen 11	Byr./Nr.	64/147
		2383 Bolumetall	Prosjektfase	Søknadstegning
		Mob. 42 69 97 50		
		org.nr. : 912104026		

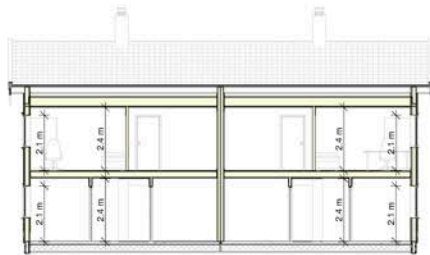
17.02.2023 12:26:35 M:\prosjekt\22074 Nye Hus - Eidsvoll\64_147\64147_17.02.2023\22074 Nye Hus - Eidsvoll\64_147\64147_17.02.2023



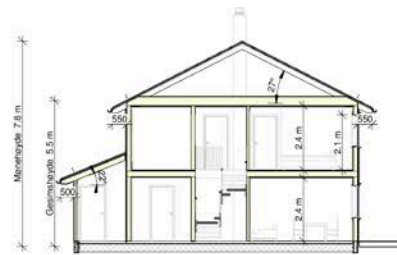
Plan 1.etg.



Plan 2.etg.



Snitt A



Snitt B

BRA	
Løjlighet 1	
BRA 1. Etg	66.7 m ²
Overbygd	3.3 m ²
BRA 2. Etg	60.9 m ²
	130.8 m ²
Løjlighet 2	
BRA 1. Etg	66.7 m ²
Overbygd	3.3 m ²
BRA 2. Etg	60.9 m ²
	130.8 m ²
Sum BRA	261.7 m ²

BYA	
	151 m ²

Rev.	Endringer gjelder	Utgitt	Kort	Dato
				17.02.2023
Nye Hus Eiendomsutvikling AS		Målestokk	1 : 100	
Nye Hus - Eidsvoll 64/147		Taget	Kjell Røgger	
Tegninger plan og snitt		Arkitekt	G.S.	
Båråsen felt B1-2		Prosjekt	22074	
Eidsvoll		Tegning	A20-01	
UBRAS		Oppriss	64/147	
Skriftligstasjon 11		Prosjektleder	Seknasstegning	
2882 Brunvoll				
Boks 41 08 07 05				
org.no: 97204528				

Nabolagsprofil

Bårlistubben 4B

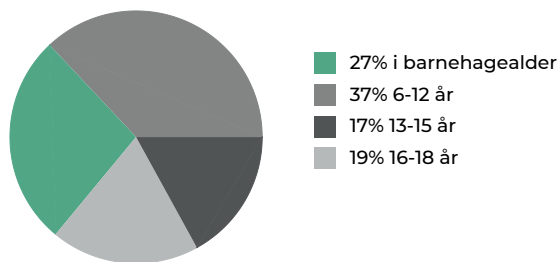
Offentlig transport

🚶 Bårli	5 min 🚶
Linje 432	0.5 km
🚉 Eidsvoll stasjon	5 min 🚉
Linje RE10, RE11, R12, R13	2.7 km
✈ Oslo Gardermoen	24 min 🚉

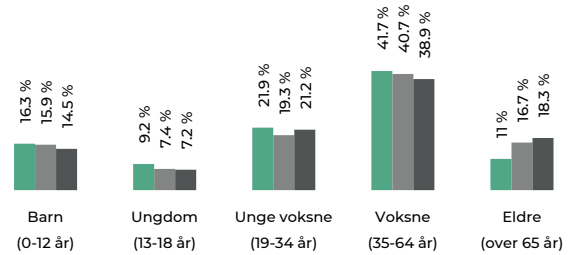
Skoler

Steinerskolen på Eidsvoll (1-10 kl.)	4 min 🚶
84 elever, 5 klasser	3.7 km
Vilberg skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
370 elever, 21 klasser	3.2 km
Ås skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
306 elever, 17 klasser	5.4 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
390 elever, 18 klasser	3.6 km
Eidsvoll videregående skole	9 min 🚶
700 elever	3.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	25 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bårli	338	134
Kommune: Eidsvoll	26 716	11 437
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ...)	5 min 🚶
37 barn	2.9 km
Vilberg barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
74 barn	3.8 km
Knausen Fus barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
81 barn	4.1 km

Dagligvare

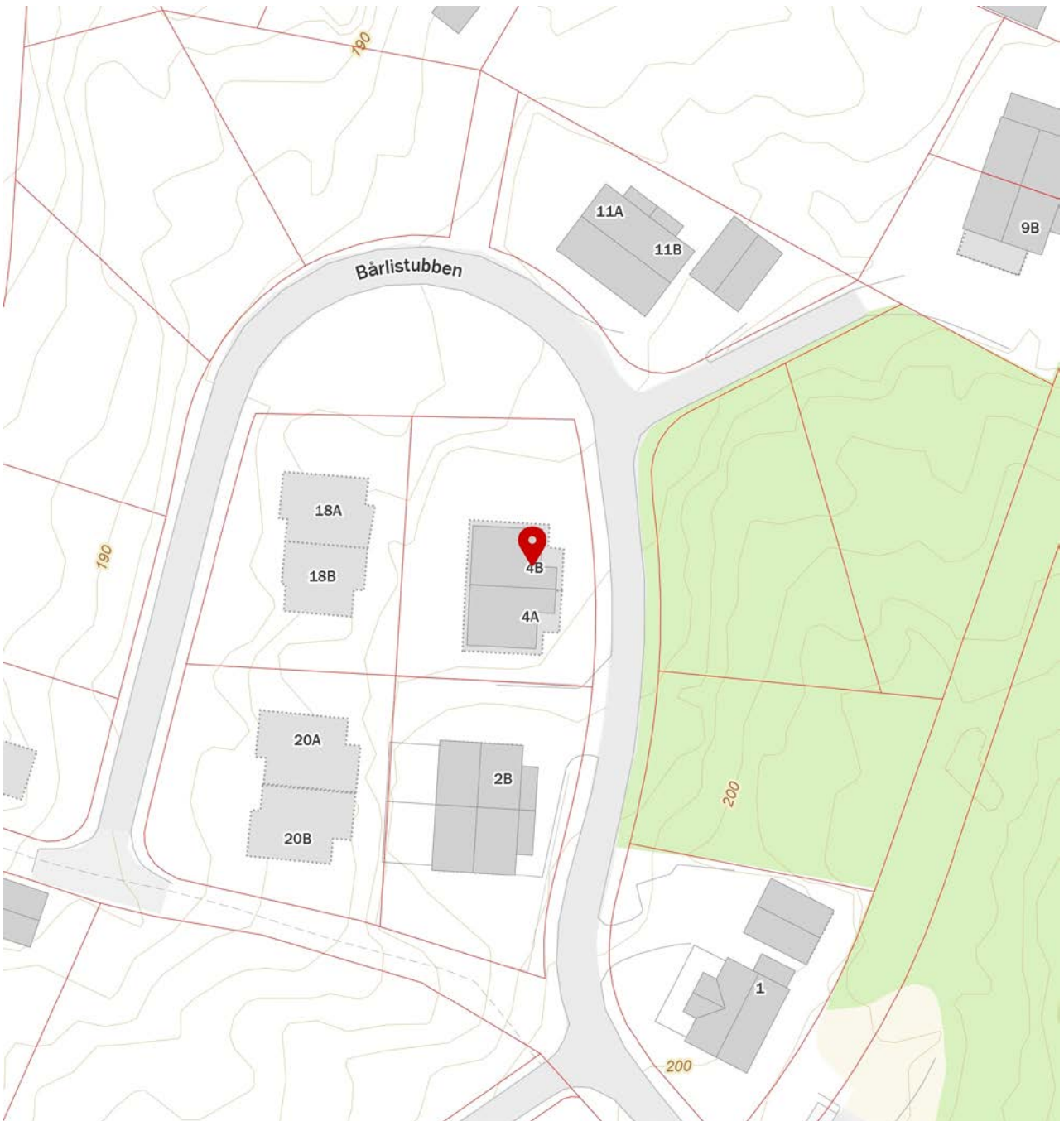
Rema 1000 Eidsvoll	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.7 km
Kiwi Eidsvoll	6 min 🚶

Sport

🏠 Finstad skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	3.7 km
🏠 Finstadbanen ballbane	4 min 🚶
Fotball	3.8 km
🏃 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	5 min 🚶
🏃 MOVA Eidsvoll	11 min 🚶



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



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



Adresse

Bårlistubben 4B, 2080 EIDSVOLL

Dato for energimerking

09.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278912

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301225829

Gårdsnummer

64

Bruksnummer

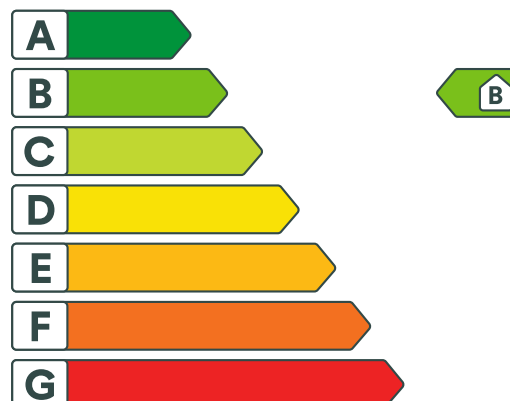
147

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2025

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

125,0 m²

Oppvarmet bruksareal

125,0 m²

Oppvarmet etasje

-

Bygningsmateriale

-

Oppvarming

-

Ventilasjon

-



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

96,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

105,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 203 kWh



Bårlistubben 4B, 2080 EIDSVOLL



Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	2025
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.08
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	UBR AS
Beregningsdato	09.04.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Eidsvoll
Klimakorreksjonsfaktor	1.28
Årsmiddeltemperatur	4.90 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlast i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	102,18 m ²
Areal tak	66,00 m ²
Areal gulv	62,20 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19,72 m ²
Oppvarmet BRA	125,00 m ²
Oppvarmet luftvolum	248,40 m ³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,77 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	36,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,95 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	82 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m ³ /(m ² ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Belysningstype	Tilstedevaerelse
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m ² ·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,09 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m ² ·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Ja
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,99	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		64,00 W/m ²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO ² -ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
Leveret Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m ² -K)
1	Vegger	0,17
2	Tak	0,06
3	Gulv	0,06
4	Vinduer og dører	0,17
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	0,53
6	Infiltrasjon	0,04
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	0,57
7	Ventilasjon	0,07
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	0,65

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energiebehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m ² ·år)	kWh/(m ²)	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1a Romoppvarming	36,60	0,00	36,60	1,00	36,60
1b Ventilasjonsvarme	3,30	0,00	3,30	0,88	3,74
2 Varmtvann	25,09	8,30	33,39	1,00	33,41
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	2,92	0,00	2,92	1,00	2,92
4b Pumper	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Belysning	11,41	0,00	11,41	1,00	11,41
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	96,85	8,30	105,15	-	105,62

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m ² ·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	13 203	105,62
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	13 203	105,62
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		13 203	106

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m ² ·år)
1 Ei-spesifikke energiposter	3 983	31,86
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	5 044	40,35
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	4 177	33,41
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
	Levert elektrisitet, sum 1-5	13 203
	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0
	Netto levert elektrisitet, sum 1-6	13 203

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1 Levert elektrisitet	96,80	1,00	96,80
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 EI-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	96,80		96,80

Grunnlag for energikarakter

Verdi

Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi

96,80 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

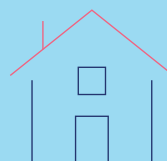
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no



Dobbeltboligforsikring



Dekker ekstra boutgifter



Gjelder i inntil 9 mnd

Forsikringen er gyldig i 12 mnd. etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når kjøper oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig
2. Forsøkt å selge den gamle boligen gjennom eiendoms- megler i minst tre måneder.

Om man kjøper før man selv selger, risikerer man å bli sittende med to boliger i en periode. Man kan også ende opp med å kjøpe og selge i to ulike markeder, noe som er med på å skape usikkerhet hos potensielle kjøpere. Med dobbeltboligforsikring får kjøper en garanti mot doble boutgifter dersom det tar tid å selge nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikringen gjør boligen mer attraktiv ved at forsikringen gjør handelen mer forutsigbar for kjøper.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom kjøper ikke får solgt sin nåværende bolig før overtakelse av din bolig.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Pris: 6 500

Prisen er lik uansett boligtype. Forsikringen bestilles via eiendoms- megler før boligen legges ut for salg, og betales av selger.

Les alt om dobbeltboligforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no



Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er formidlet gjennom Söderberg & Partners som yter rådgivning basert på en objektiv analyse. S&P har konsesjon fra Finanstilsynet, og er oppført i deres Virksomhetsregister. Forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link. Formidlingsprovisjon til meglerforetaket utgjør kr 1 000, og honorar til Söderberg & Partners utgjør kr 1 000. Beløpene er medregnet i premien oppgitt ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien. Både Söderberg & Partners og forsikringsselskapet behandler dine personopplysninger. Se www.soderbergpartners.no for informasjon knyttet til dette.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for dobbeltboligforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du send inn en klage.

Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 Lysaker v/ klageansvarlig.

Megler vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

Garantifond for skadeforsikring (dobbeltboligforsikring)

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikrings-takere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for dobbeltboligforsikring er HDI Global Specialty SE, som ikke er omfattet av Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Kontakt

SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)

Postboks 324

1326 Lysaker

Tlf. 93 00 00 20

dobbeltboligforsikring@soderbergpartners.no

eiendom.soderbergpartners.no

Dobbeltboligforsikring

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet.

Forsikringselskap: HDI Global Specialty SE






Produkt: Dobbeltboligforsikring

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Forsikringen dekker sikredes faktiske ekstra bokostnader, med de begrensninger som ellers kommer frem av vilkårene. Med sikrede menes kjøper av eiendommen som fremgår av forsikringsbeviset. Merk at forsikringen tegnes og betales av selger, men begunstiger kjøper.

 <h3>Hva dekker forsikringen?</h3> <ul style="list-style-type: none">✓ Forsikringen dekker faktiske ekstra bokostnader etter å ha overtatt ny bolig oppad begrenset til kr. 15 000,- per måned✓ Med faktiske ekstra bokostnader menes nettokostnader for;<ul style="list-style-type: none">✓ Netto ordinære rentekostnader for primærboligen som skal selges✓ Boligforsikring✓ Strøm og oppvarming✓ Vann og avløp✓ Renovasjon✓ Felleskostnader✓ Ingen egenandel	 <h3>Er det noen begrensninger i dekningen?</h3> <ul style="list-style-type: none">! Sikrede må aktivt ha forsøkt å selge primærboligen i minimum 3 måneder gjennom eiendomsmegler og ha overtatt salgsobjektet, for å ha krav på erstatning (karenstid)! Forsikringen opphører en måned etter at sikrede aksepterer bud på primærboligen! Maksimal forsikringssum for hele forsikringsperioden er oppad begrenset til kr. 135 000,-! Forsikringen bortfaller dersom Sikrede ikke aksepterer bud på minimum 90% av markedsført prisantydning! Dersom Sikredes primærbolig ikke aktivt blir markedsført for salg gjennom Eiendomsmegler! Dersom Sikredes primærbolig leies ut i forsikringsperioden! Dersom Sikredes primærbolig etter at forsikring er tegnet blir skadet på grunn av brann, storm, oversvømmelse, vannskade, radioaktivitet eller lignende hendelser! Dersom Sikredes primærbolig etter at forsikring er tegnet viser seg å ha behov for reparasjon og/eller utbedring som forlenger salgsprosessen! Dersom Sikredes primærbolig ikke er godkjent til boligformål! Erstatningen utbetales i maksimalt 9 måneder, etter karenstiden på 3 måneder er utløpt
 <h3>Hva dekker forsikringen ikke?</h3> <ul style="list-style-type: none">✗ Ekstra bokostnader som ikke kommer frem i forsikringsbeviset✗ Ekstra bokostnader som vedrører avdrag på lån✗ Kostnader som omhandler mellomfinansiering✗ Salg hvor meglers prisantydning overstiger verdivurdering fastsatt av en takstmann (verdi - og lånetakst/tilstandsrapport)	

	Hvor gjelder forsikringen? ✓ Forsikringen gjelder primærboliger i Norge
	Hvilke forpliktelser har jeg? ✓ Så snart karenstiden har utløpt og doble bokostnader fortsatt løper, skal dette meldes omgående til Selskapet. ✓ Sikrede mister retten til erstatning dersom kravet ikke er meldt til Selskapet senest ett år etter at Sikrede fikk kjennskap om de forhold som ligger til grunn for kravet, jfr. FAL §8-5 første ledd
	Når og hvordan skal jeg betale? ✓ Forsikringen begunstiger kjøper, men tegnes av selger. Forsikringspremien trekkes av oppjøret som utbetales av eiendomsmegler. Dersom forsikringen tegnes på prosjektbolig, gjelder egen rutine for betaling av forsikringspremie.
	Fra når gjelder forsikringen? ✓ Forsikringen trer i kraft fra budaksept. Sikrede må aktivt ha forsøkt å selge primærboligen i minimum tre måneder gjennom eiendomsmegler og ha overtatt salgsobjektet, før man har krav på erstatning (karenstid).
	Hvordan kan jeg avslutte forsikringen? ✓ Sikrede har ikke mulighet til å avslutte forsikringen, men forsikringen avsluttes dersom vilkårene i avtalen ikke er oppfylt, eller 1 måned etter Sikredes bolig er solgt.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0018/26

Adresse: Bårlistubben 4B, 2080 EIDSVOLL, gnr. 64, bnr.
147, snr. 1 i Eidsvoll kommune.

Kontaktperson: Thomas Madsen

Tlf: 982 39 652

Epost: tm@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/