



aktiv.

Hjerakroken 2H, 2072 DAL

**Lys og arealeffektiv 3-roms i 2. etg.
Overbyggd uteplass. Romslig
garasje, nær tog/ buss og
nærbutikk.**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 006,-
Omkostn.: Kr 81 170,-
Total ink omk.: Kr 3 274 176,-
Felleskostn.: Kr 2 314,-
Selger: Henrik Foss Jentoft

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 69/104 kvm
Tomtstr.: 3195.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 814
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1206250036

Velkommen!

Eierseksjon beliggende i 2. etasje med tilhørende sportsbod og romslig garasje plass.

Boligen har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning som utnytter plassen godt. Boligen inneholder entré, to soverom, bad/vaskerom, separat kjøkken, bod og stue med utgang til overbygd terrasse.

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Dal, med kort vei til offentlig transport, barnehage, barneskole og dagligvarebutikk.

I nærområdet finner du en moderne flerbrukshall med blant annet klatrevegger, treningssenter og padelbane. Det er også kort vei til både Råholt sentrum og togstasjon, med togforbindelse til Oslo via Gardermoen – perfekt for pendlere.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	55
Energiattest	59
Nabolagsprofil	60
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² 2.etasje: Entré/gang, bod, kjøkken, soverom 1, bad, stue og soverom 2.

BRA-e: 5 m² 2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² 2.etasje: Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge.

[https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/)

[volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

Se vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Fellestomt.

Tomtestørrelse

3195.4 m²

Tomtebeskrivelse

Lett skrånet fellestomt med asfaltert ankomstområde inn til inngangspartier og garasjer. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Dal i Eidsvoll kommune, i et rolig og barnevennlig område med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen. Kort vei til Dal barneskole, barnehage, Kiwi dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon (buss og tog). Eiendommen ligger godt plassert på feltet, med lite innsyn og lite trafikk.

Det er kort vei til både Dal og Eidsvoll Verk togstasjon, som gir gode pendlermuligheter til Oslo og Gardermoen. Fra Eidsvoll Verk tar toget ca. 30 minutter til Oslo S og rundt 7 minutter til Gardermoen.

Letohallen med treningssenter og padelbane ligger kun få minutter unna med bil. Området byr ellers på et bredt tilbud av aktiviteter og fritidsmuligheter – lekeplasser, fotballbane, skiløyper, idrettshall, svømmehall, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek.

Det er også kort vei til flotte turområder og naturopplevelser året rundt. I vest ligger Hurdalssjøen med badeplasser og småbåthavn – perfekt for sommeraktiviteter. Mistberget (663 moh.) er et populært turmål i nærheten.

Dagligvarehandel gjøres enkelt på Kiwi i gangavstand. For et større servicetilbud ligger Råholt kun 6 minutter unna med bil, med butikker, kjøpesenter, apotek, kaféer, lege og tannlege m.m. Jessheim ligger ca. 14 minutter unna og byr på et komplett bysentrum med alt av fasiliteter.

Avstander med bil:

Råholt: ca. 6 min

Jessheim: ca. 14 min

Oslo Lufthavn: ca. 14 min

Oslo S: ca. 51 min

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Kort veg til både bussholdeplass og togstasjon med jevnlig avganger.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Frittliggende flermannsbolig i ett sameie oppført i 2012, leiligheten ligger i 2. etasje. Huset har valmtak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater

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

Vegger: Malte MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Bytte av tak på bad, og utbedret årsak til fukt skade.
- Bytte av lamper i leilighet til led armaturer. Bytte stikk ved inngangsdør.

Se vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja

Beskrivelse Kondens lekkasje fra avtrekks rør på loft. Dette er blitt utbedret av Belfor

-Ulf Harald Pettersen

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse Bytte av tak på bad, og utbedret årsak til fukt skade.

Arbeid utført av Belfor

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 Bytte av lamper i leilighet til led armaturer. Bytte stikk ved inngangsdør

Arbeid utført av Eda Elektro Data Romerike

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

-Ja

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

-Ja

Beskrivelse Er blitt krav om tilbakeslagsventil, sameiet samler inn info og pris på dette.

Se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Boligen inneholder entre/gang, 2 soverom, bad, separat kjøkken, bod og stue samt en sporstbod og garasje.

Standard

Leiligheten fremstår i normalt grei stand og greit vedlikehold på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Klemring er ikke skrudd i prefabrikkerte hull for skruefester i sluket, dette kan medføre redusert tetthet og økt fare

for vanninntrengning i konstruksjonen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, kjøkkeninnredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt grei stand, men det er små fuktsveller i laminatgulvet. TG2

3.1 Andre rom

Laminatgulv i boligen fremstår i grei stand, men det er små fuktsveller i skjøter og litt slitemerker på overflaten.

TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

Anlegget er kun visuelt inspisert, det anbefales rens av avtrekkskanaler før etterskifte.

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

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre

boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og

luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Takstmann har ikke avdekket noen forhold til TG3

Se vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

T-Wee løsning fra Telenor.

Parkering

Det medfølger parkering i garasje på 30 kvm. for seksjonen.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring

Polisenummer

5994321

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn på stue og panelovner på enkelte rom.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 24 751

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 808

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 894 447

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 577 789

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Eier opplyser at sameie kontrollerer kostnad for montering av tilbakeslagsventil i boligene. Ny eier må påregne kostnad for montering av dette.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

69/992

Felleskostnader inkluderer

Personal og styrekostnader
Utvendige bygningsforsikringer
Kabel-TV/internett (grunnpakke)
Snøbrøyting og gressklipping.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 314

Andel Fellesgjeld

Kr 3 006

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 12 033

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Hjerakroken 2 og 4 Sameie

Organisasjonsnummer

914387035

Om sameiet

Sameiet består av 16 seksjoner, hvorav to er næringsseksjoner. Sameiet har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for eierne.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Utdrag fra vedlagte Husordensregler:

- Anskaffelse / montering av markiser o.l. skjer på styrets retningslinjer til enhver tid. Hvert hus skal ha lik farge på markiser. Oppsetting av parabol må det sendes skriftlig søknad til styret
- I 2.etg er det kun tillatt med elektrisk grill. I 1.etg kan gassgrill benyttes, men da ytterst på terrassen. Dette er på grunn av brannfare, vi har fått dette anbefalt i fra brannvesenet.
- Ønske om montering av varmepumpe skal tas opp og godkjennes av styret.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men skal holdes i bånd inne på området. Gjør dyret i fra seg på området, bruk pose og plukk det opp. Se vedlagt husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedlagte vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 814, seksjonsnummer 5 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.04.2014 - Dokumentnr: 312634 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 69/992

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg, åttemannsbolig"

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.04.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Tilkomst via privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolibeyggelse.

Delareal 1 074 m

Formål Felles grøntareal

Feltnavn FGA

Delareal 888 m

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn B

Delareal 36 m

Formål Frisiktsone

Delareal 116 m

Formål Felles lekeareal

Feltnavn FLB

Delareal 861 m
Formål Felles parkeringsplass
Felt navn FP

Delareal 255 m
Formål Felles gangareal
Felt navn FG

Gjør oppmerksom på at området er under utvikling og at nærliggende område skal bebygges.

Det er også planlagt matbutikk på "Kopperudtomten".

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

3 006 (Andel av fellesgjeld)

3 193 006 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

79 820 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

81 170 (Omkostninger totalt)

92 070 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 870 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 274 176 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 285 076 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 287 876 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 170

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7750,- og visninger kr. 300 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

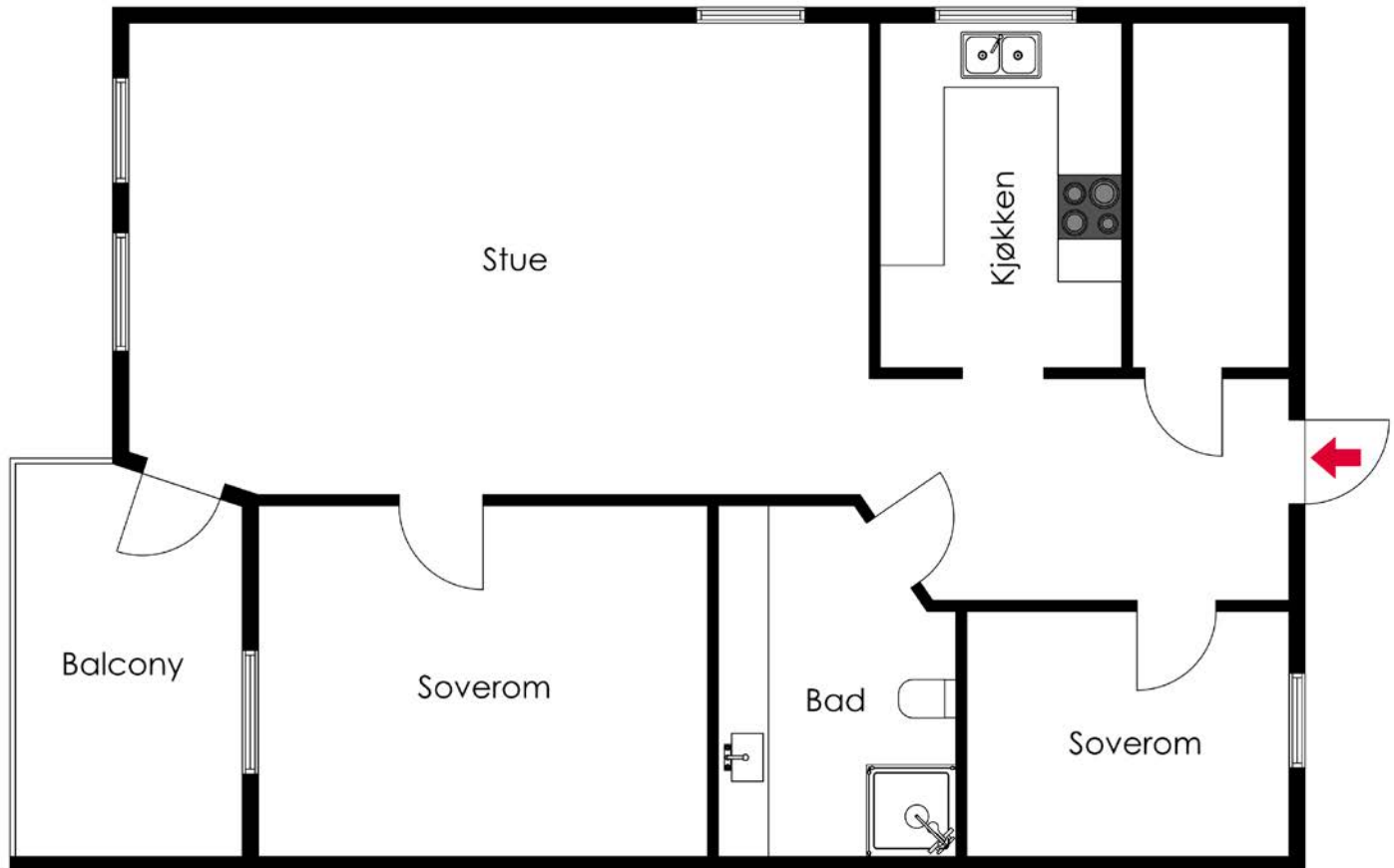
Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

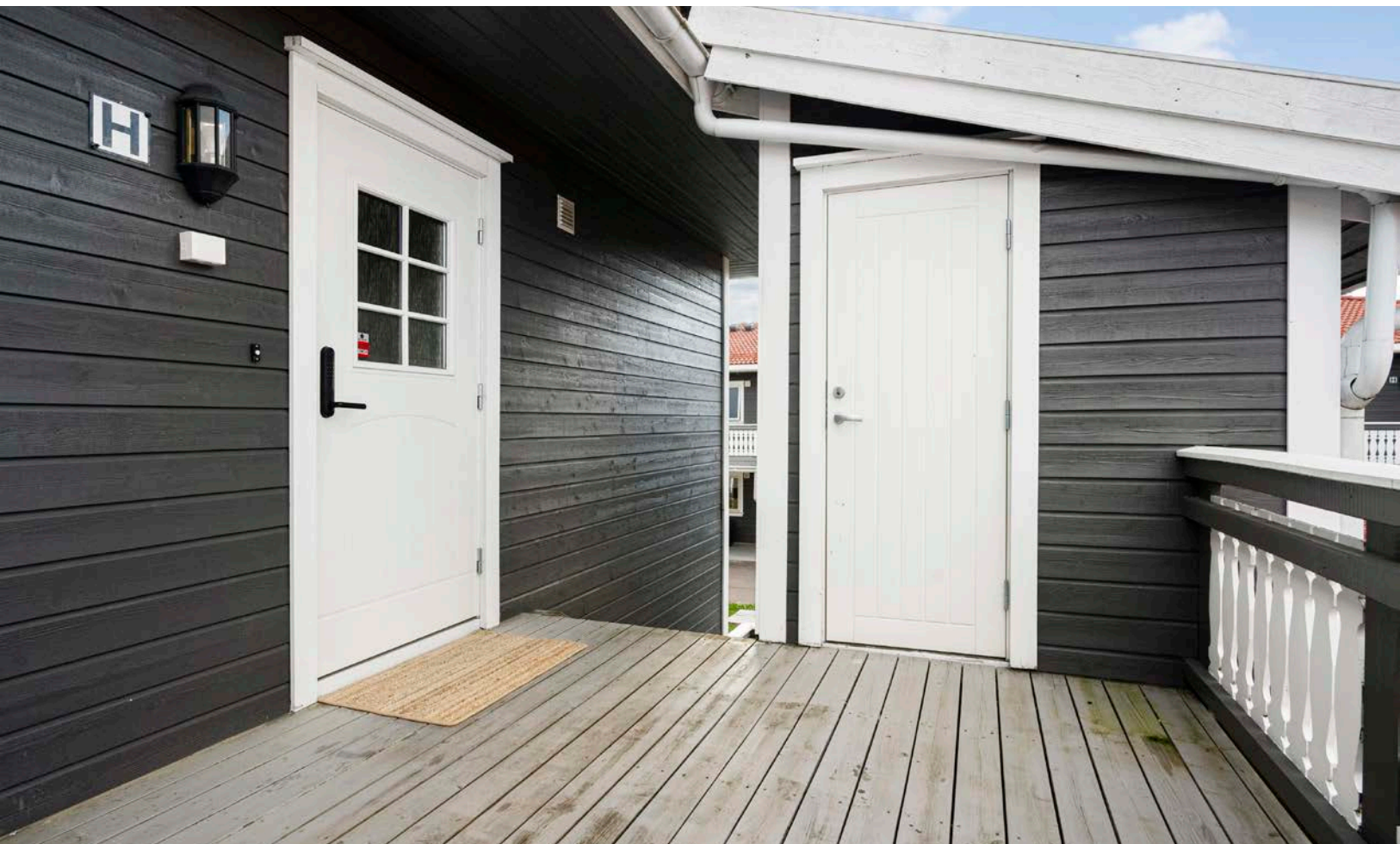
Salgsoppgavedato

14.07.2025





skruv







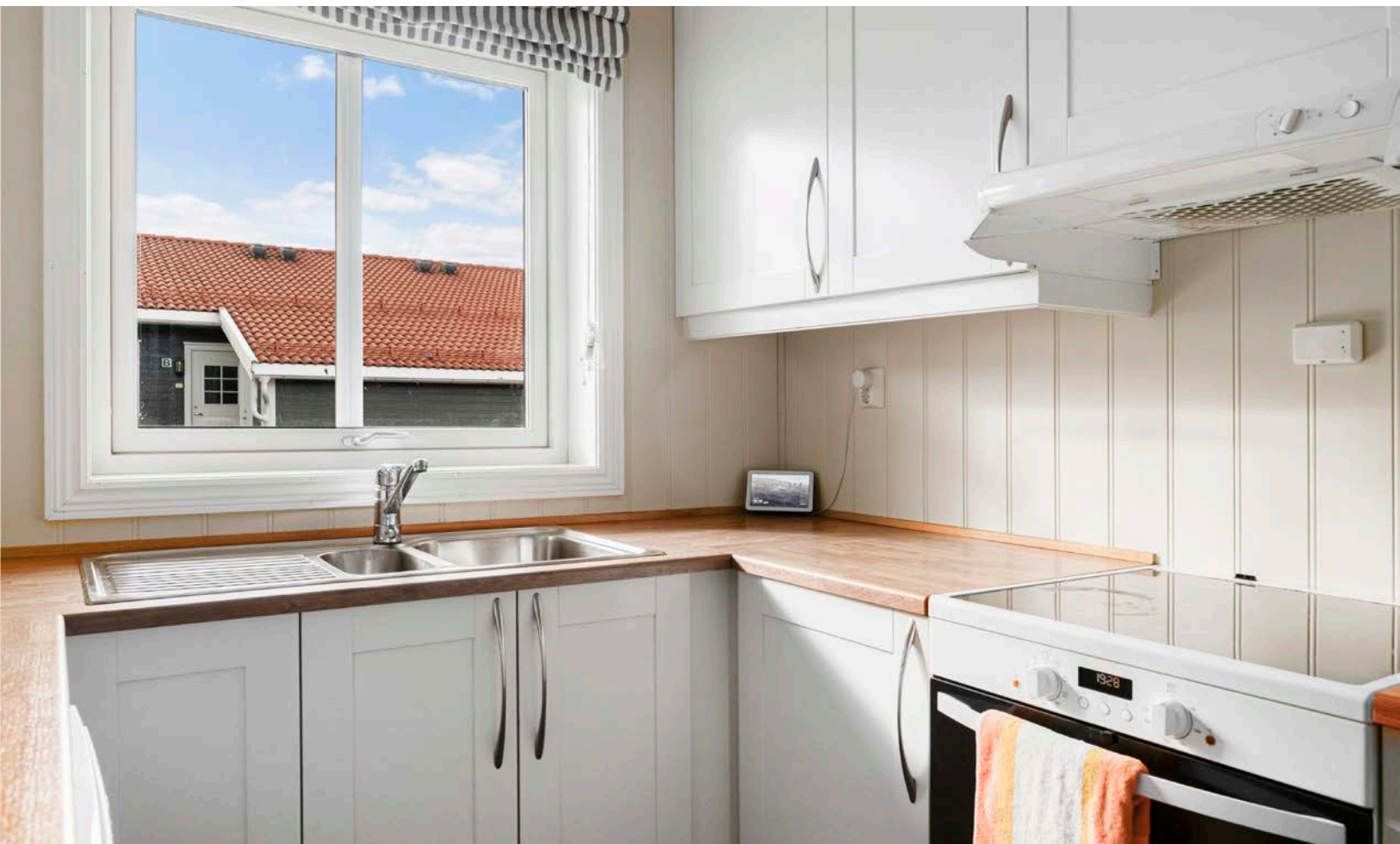




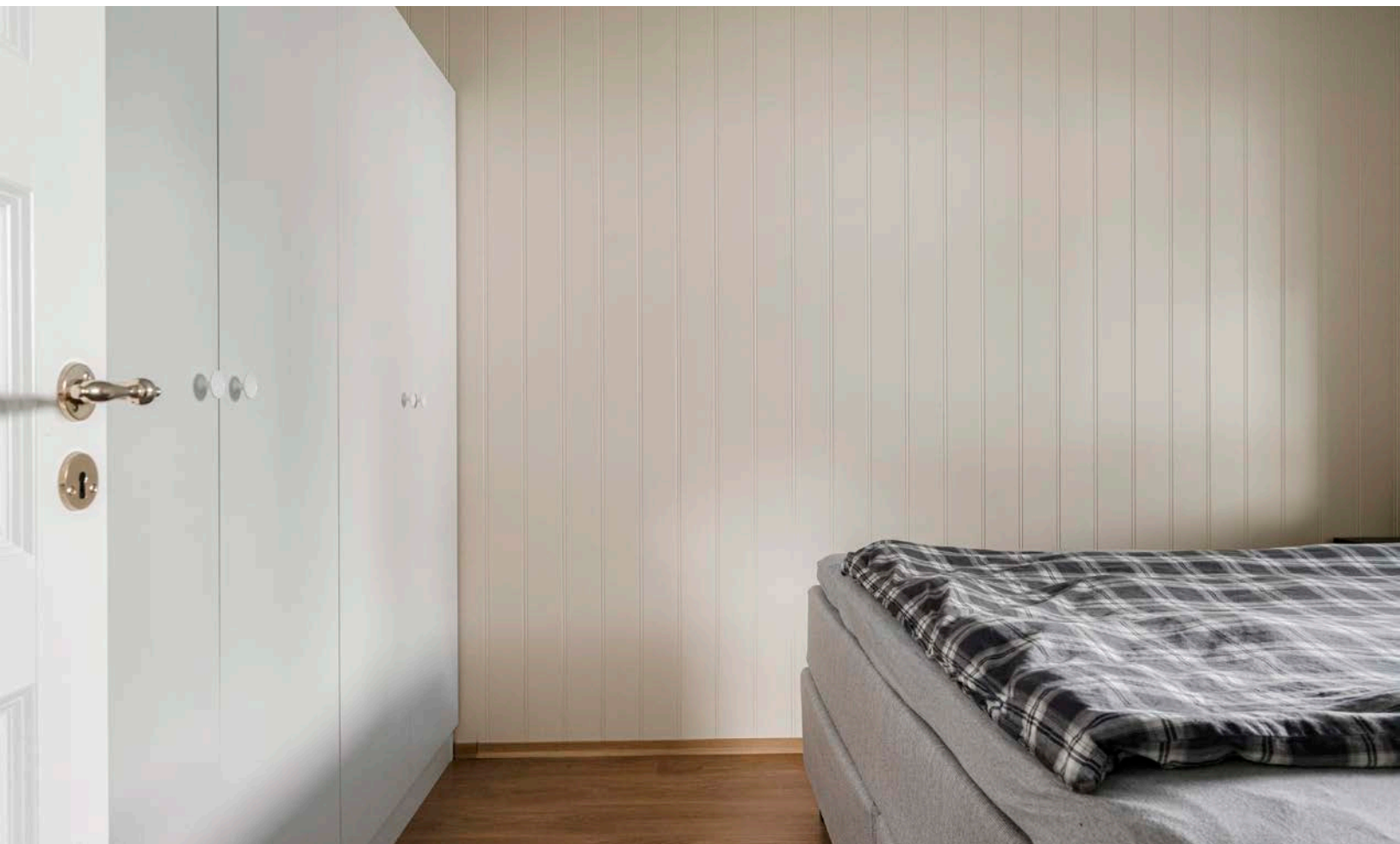


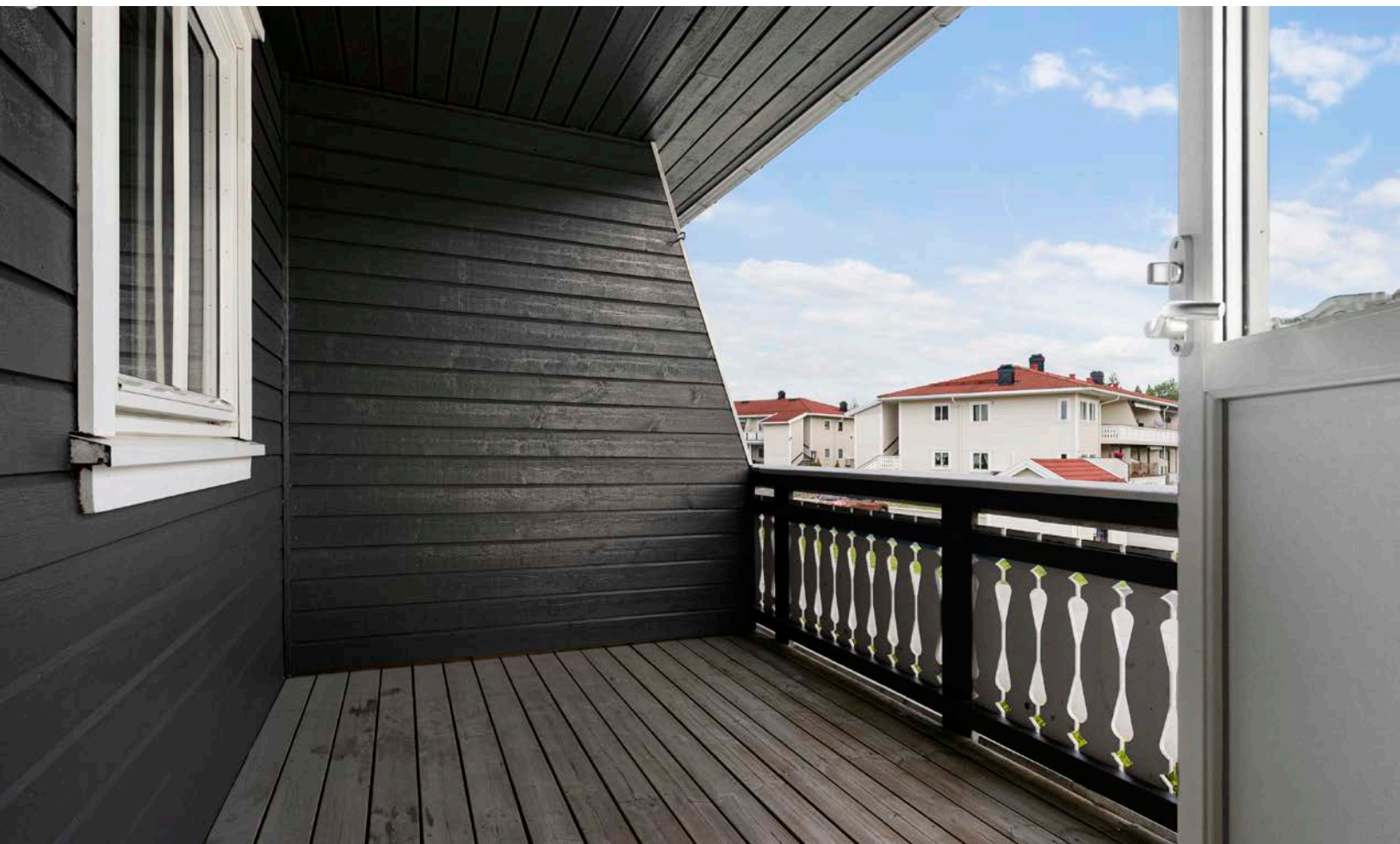














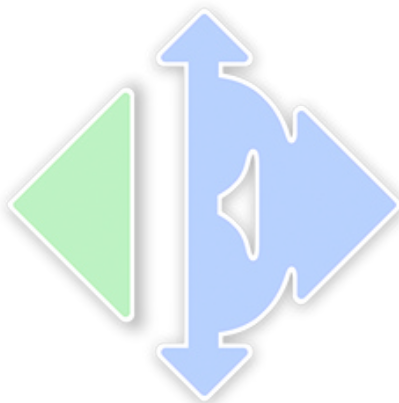






Vedlegg

Leilighet
Hjerakroken 2 H
2072 Dal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 08/07/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:92, Bnr: 81
Hjemmelshaver:	Henrik Foss Jentoft
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2012
Tomt:	Felleseie tomt 3 195 m²
Kommune:	3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Henrik Foss Jentoft
Befaringsdato:	04.07.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat vei og offentlig vei

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med asfaltert ankomstområde inn til inngangspartier og garasjer. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Frittliggende flermannsbolig i ett sameie oppført i 2012, leiligheten ligger i 2.etasje. Huset har valmtak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flermannsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt grei stand og greit vedlikehold på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Hjerakroken 2 og 4 Sameie

Organisasjonsnr: 914 387 035

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 04.07.2025
- Egenerklæringsskjema 06.07.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 04.07.2025
- Ferdigattest 10.04.2014
- Søknad om tillatelse til oppføring av to åttmannsboliger 11.01.2012
- Søknad om ansvarsrett Kontrollplan utført av Bråthen Rør AS 25.09.2009
- Samsvarserklæring utført av Memo Elektro Installasjon AS 17.11.2017
- Samsvarserklæring utført av Moelven Elektro AS 22.04.2014
- Samsvarserklæring utført av EDA Elektro Data Romerike AS 02.07.2025

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

Vegger: Malte MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Bytte av tak på bad, og utbedret årsak til fukt skade.
- Bytte av lamper i leilighet til led armaturer. Bytte stikk ved inngangsdør.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 314.- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader kr 2.250.-
- Forsikring garasje kr 64.-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	69	5		9		
SUM BYGNING	69	5	0	9		
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		30				
SUM BYGNING	0	30				
SUM BRA	30					

BRA-i:

69m2.

2.etasje: Entré/gang, bod, kjøkken, soverom 1, bad, stue og soverom 2.

BRA-e:

35m2.

2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Bakkeplan: Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 69m².

2.etasje: Entré/gang, bod, kjøkken, soverom 1, bad, stue og soverom 2.

BRA-c: 35m².

2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Bakkeplan: Garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 104m².

2.etasje: Entré/gang, bod, kjøkken, soverom 1, bad, stue og soverom 2.

2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Bakkeplan: Garasje.

TBA: 9m².

2.etasje: Balkong.

P-rom: 65m².

2.etasje: Entré/gang, kjøkken, soverom 1, bad, stue og soverom 2.

S-rom: 4m².

2.etasje: Bod.

Målt takhøyde i stue i 2.etasje 2.42m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

Leiligheten har skråvegger og veggdeling/hjørner vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 5m² med utvendig adkomst. TGIU

Garasje på 30m² på felles rekke. TGIU

Boder og garasjer er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær/sol og 18 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

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

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad, peisovn på stue og panelovner på enkelte rom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Henrik Foss Jentoft

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

08/07/2025



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2012 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servantseksjon med laminerte fronter, laminert benkeplate og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil med lys.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

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

Det gjøres oppmerksom på at badet er vurdert etter byggeforskriften 97, som var gjeldene for oppførings tidspunktet, selv om bygget ikke var ferdig før 2012.

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

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

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

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

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2012.

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

Gulvfliser fremstår i grei stand.

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

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuksøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran. Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

Klemring er ikke skrudd i prefabrikkerte hull for skruefester i sluket, dette kan medføre redusert tetthet og økt fare for vanninntrengning i konstruksjonen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom 2) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kjøkken fra 2012 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med profilerte hvitmalt fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitvarer: komfyr med induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Brannslange under kjøkkenbenk. TGIU
- Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk til ut og styring til ventilasjon på bad. Se punkt 6.3

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

Hvitvarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, kjøkkeninnredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt grei stand, men det er små fuktsveller i laminatgulvet. TG2

Det anbefales å legge fliser o.l mellom kjøkkeninnredning og benkeplate. Dette området er særlig utsatt for sprut fra vask og komfyr, og bruk av slike overflater vil beskytte veggen mot fukt, fett og smuss.

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

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

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

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

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, bod, stue og soverom 2:

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Kaldtloft med adkomst via tak/himlingsluke i gang.

Kaldtloft fremstår i grei stand.

Det settes ikke tilstandsgrad på loftet, da loftkonstruksjonen er en del av sameiet felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og greit vedlikeholdt, det er små hull etter gamle veggfester og bilder som må forventes ut ifra bruk. TG1

Laminatgulv i boligen fremstår i grei stand, men det er små fuktsveller i skjøter og litt slitemerker på overflaten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU.

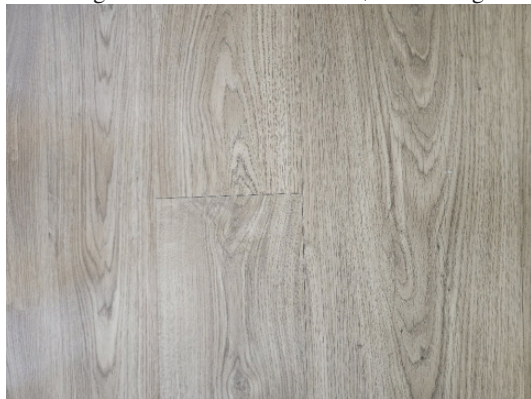
På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 7mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 7mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår.
 Balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår.
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, ingen funksjonsavvik. TG1
 Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.
 Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer. (Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt produsert fra byggeår.

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

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

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

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 9m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90cm.

Rekkverket mangler tilstrekkelig feste til yttervegg, hjemmelshaver opplyser om at rekkverket skal festes før salg.

Terrassebord har mye tørrsprekker, grønske og terrassebordene har behov for vask og behandling i nær fremtid.

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

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

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



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranten er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert på vegg på soverom 1.
- Hovedstoppekrant plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

CTC varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

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



TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventil på stue og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad.

Ventilasjonsaggregat plassert på loftet.

Anlegget er kun visuelt inspisert, det anbefales rens av avtrekkskanaler før ett eierskifte.

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

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 8 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Memo Elektro Installasjon AS 17.11.2017, samsvarserklæring utført av Moelven Elektro AS 22.04.2014 og samsvarserklæring utført av EDA Elektro Data Romerike AS 02.07.2025.

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

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

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

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Kondens lekkasje fra avtrekks rør på loft. Dette er blitt utbedret av Belfor -Ulf Harald Pettersen.
- Er blitt krav om tilbakeslagsventil, sameiet samler inn info og pris på dette.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Klemring er ikke skrudd i prefabrikkerte hull for skruefester i sluket, dette kan medføre redusert tetthet og økt fare for vanninntrengning i konstruksjonen. TG2 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, kjøkkeninnredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt grei stand, men det er små fuktsveller i laminatgulvet. TG2

3.1 Andre rom

Laminatgulv i boligen fremstår i grei stand, men det er små fuktsveller i skjøter og litt slitemerker på overflaten. TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2.

6.3 Ventilasjon

Anlegget er kun visuelt inspisert, det anbefales rens av avtrekkskanaler før ett eierskifte.

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

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250036	

Selger 1 navn
Henrik Foss Jentoft

Gateadresse	
Hjerakroken 2H	

Poststed	Postnr
DAL	2072

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250036

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

Beskrivelse

Kondens lekkasje fra avtrekks rør på loft. Dette er blitt utbedret av Belfor -Ulf Harald Pettersen

Initialer selger: HFJ

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av tak på bad, og utbedret årsak til fukt skade.

Arbeid utført av

Belfor

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av lamper i leilighet til led armaturer. Bytte stikk ved inngangsdør

Arbeid utført av

Eda Elektro Data Romerike

Filer

[Sjekkliste - Sluttkontroll EDA - Feilsøk_Reperasjon - Ink.samsvar.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Ordre 10520064.pdf](#)

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Er blitt krav om tilbakeslagsventil, sameiet samler inn info og pris på dette.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

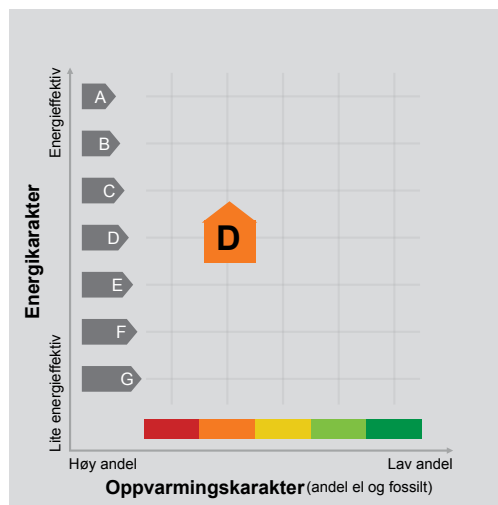
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250036

ENERGIATTEST



Adresse	Hjerakroken 2H
Postnummer	2072
Sted	DAL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	814
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300423807
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-141546
Dato	29.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Hjerakroken 2H - Nabolaget Dal/Hjera - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Movegen Linje 430, 432	7 min 0.6 km
Dal stasjon Linje R13	17 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	5 min 2.7 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	8 min 4.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 15.9 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K E6 Dal Trucks	17 min
Circle K E6 Dal	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

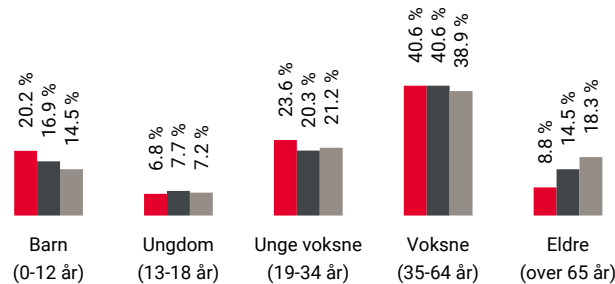
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 78 barn	7 min 0.6 km
Dal barnehage (0-5 år) 118 barn	16 min 0.9 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	11 min 0.9 km
Coop Prix Dal Post i butikk, PostNord	19 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Dal skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
⚽ Letohallen	4 min	🚗
Aktivitetshall, squash	2.1 km	
🚴 InterPadel Letohallen	4 min	🚗
🚴 Puls Letohallen	4 min	🚗

Boligmasse



36% enebolig
10% rekkehus
31% blokk
22% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

6 min 🚗



Vitusapotek Råholt

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
44% 6-12 år
15% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Dal/Hjera
Råholt
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref:
Vår ref.: 2009/780/ESA
Dato: 10.04.2014
Saksbehandler: Endre Sandland

Prosjektplan AS v/Stema Rådgivning
Postboks 1
2031 NANNESTAD

Att. Odd Jarle Berger

Gbnr. 92/814 - Ferdigattest

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

Ansvarlig søker:		Tiltakshaver:			
Prosjektplan AS v/Stema Rådgivning Postboks 1 2031 NANNESTAD		Prosjektplan AS			
Eiendom/Byggested:		Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Hjerakroken 2 A-H		92	814		1-8
Søknadsdato:		Tiltakets art:		Byggets art:	
02.03.09		Nybygg		Åtemannsbolig	
Behandling/Vedtak:		Dato:		Saksnr:	
Hovedutvalg for Teknisk		11.01.12		2009/780	
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.					
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl. § 93).					

Med hilsen
Tonje Valborg Bekkadal Eik
konst. virksomhetsleder

Endre Sandland
avd.ing.byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottakere:
Prosjektplan AS Postboks 145 2071 RÅHOLT

Interne kopimottakere:
Anne-Britt Kristoffersen Kommunal drift

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

Besøksadresse.:

Dir.telefon.: 66107153
Telefaks:

Bankkonto:
8601.41.88209
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371
BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

DOKUMENTNR. 312 634

15 APR. 2014

STATENS KARTVERK

Eidsvoll kommune

10 FEB. 2014

Sbh: EOR Kopi:

Saksnr: 14/553

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festensnr	Snr
Eidsvoll	92	814		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/8 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
968923323	PROSJEKTPLAN AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	69	B	13	B	69	B	25				37				49			
2	B	55	B	14	B	55	B	26				38				50			
3	B	55	B	15	B	55	B	27				39				51			
4	B	69	B	16	B	69	B	28				40				52			
5	B	69	B	17				29				41				53			
6	B	55	B	18				30				42				54			
7	B	55	B	19				31				43				55			
8	B	69	B	20				32				44				56			
9	B	69	B	21				33				45				57			
10	B	55	B	22				34				46				58			
11	B	55	B	23				35				47				59			
12	B	69	B	24				36				48				60			
Sum tellere:				992				= nevner:				992							

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Dat 20/1-14	For Prosjektplan AS (se fullmakt) Ole J. Burgu	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁶⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁶⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
92	814.		51 - 516	kommune

Dato

Stempel og underskrift

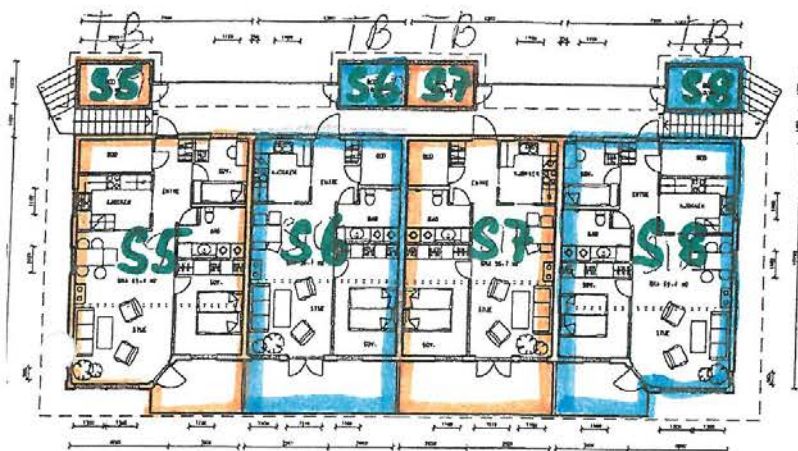
20.02.14

LILSVOLD KOMMUNE
Kommunal Forvaltning

Noter:

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





PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

C	FL-11-01	62	REPERERT BALKONER, GULL OG BRUN MED BRUN
B	FL-11-02	75	REPERERT BALKONER
A	FL-11-03	75	REPERERT BALKONER
REK-1	REK-1	75	REPERERT BALKONER

PROSJEKTET	SKALA / MÅLESTOKK	REV. / DRS	TEGNINGSNO.
A	1:100	C	A0165.C181

MO GÅRD, DAL, FELT B8, EIDSVOLL

seksjon 1-8

TOT. ENTREPRENØR	TELF.	FAX
BYGGESKISSE	TELF.	FAX
ARKITECT	TELF.	FAX
RAO. / ING. ØYOG	TELF.	FAX

HUS 1 - PLANER OG FASADER

PROSJEKTET	REV. / DRS	TEGNINGSNO.	TEGNINGSNO.
0165	REV. / DRS	TEGNINGSNO.	TEGNINGSNO.
PROSJEKTET	SKALA / MÅLESTOKK	REV. / DRS	TEGNINGSNO.
A	1:100	C	A0165.C181

Bygget / For NVA
MEINICH ARKITEKTER AS
Biskopstveitveien 24
N-0250 Oslo
Tlf. 22 64 64 00
Fax 22 64 34 01



Romerike Eiendomsmegling AS
E-post: kristina.birkeland@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Hjerakroken 2 og 4 Sameie

17.06.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.06.2025

Boligselskap: Hjerakroken 2 og 4 Sameie
Organisasjonsnr: 914 387 035
Gnr./bnr: 92 / 814
Eier(e): Henrik Foss Jentoft

Seksjonsnr: 5
Adresse: Hjerakroken 2H, 2072 Dal

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/hjerakroken-2-4
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/secure/styreportal/20274/hjemmeside/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsregnskap, protokoll årsmøte og vedtekter følger vedlagt.
Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Storebrand Forsikring, avtalenr. 5994321
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Se sameiets hjemmeside for pågående saker.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 2.250,- pr. md.

Forsikring garasje kr 64,- pr. md.

Totale felleskostnader kr 2.314,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 12 033	kr 3 006

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

HUSORDENSREGLER
FOR
HJERAKROKEN 2 OG 4 SAMEIE

Beboere plikter å følge bestemmelsene i husorden, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Lek (spill m.m.) på sameiets område skal foregå på en slik måte at det tas hensyn til beboerne. Sørg for generell opprydding etter uteaktiviteter. Trampoliner er ikke tillatt.

Det er forbudt å parkere på stikkveier og utenom de oppsatte parkeringsplassene innen sameiets område. Det er beboernes ansvar å informere besøkende om sameiets parkeringsbestemmelser.

Innkjøring på sameiets område er KUN tillatt i forbindelse med av- og pålessing.

Anskaffelse / montering av markiser o.l. skjer på styrets retningslinjer til enhver tid. Hvert hus skal ha lik farge på markiser. Oppsetting av parabol må det sendes skriftlig søknad til styret.

Husdyr er tillatt, men skal holdes i bånd inne på området. Gjør dyret i fra seg på området, bruk pose og plukk det opp.

I 2.etg er det kun tillatt med elektrisk grill. I 1.etg kan gassgrill benyttes, men da ytterst på terrassen. Dette er på grunn av brannfare, vi har fått dette anbefalt i fra brannvesenet.

Ønske om montering av varmepumpe skal tas opp og godkjennes av styret.

Regler om ro i leilighetene

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 – kl. 06.00, altså det skal ikke være støy som er til sjenanse for andre.

Det skal sendes ut skriftlig nabovarsel til alle i samme hus 1 uke i forveien når man skal ha festligheter som går utover den normale roen.

Boring, snekring o.l. er ikke tillatt på hverdager etter kl. 21.00 eller lørdager etter kl. 18.00. Ikke tillatt på søndager og helligdager. Vis for øvrig hensyn og informer naboer.

Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager og helligdager eller etter kl. 21.00 og ikke før kl. 09.00 på hverdager.

Søppel og renhold

All søppel (husholdningsavfall) skal emballeres forsvarlig og bindes om før pakken bringes ut i søppelrommet.

Ting som ikke kan pakkes i dertil egnede pakker, må beboerne selv sørge for å få fraktet bort.

Viktig med kildesortering for å hindre overfylte søppelkasser. Plast og papir skal ikke i restavfall.

VEDTEKTER
FOR
HJERAKROKEN 2 OG 4 SAMEIE

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Hjerakroken 2 og 4 Sameie. Sameiet består av 16 seksjoner av eiendommen gnr. 92, bnr. 814, i Eidsvoll kommune i henhold til oppdelingsbegjæring.

Det er knyttet bruksrett til hver eierseksjon. Eiendommen fellesarealer disponeres slik sameiet selv beslutter. Eierbrøken er beregnet ut i fra antall seksjoner.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Sameiet har forretningskontor i Eidsvoll kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av gnr:92, bnr:814, i Eidsvoll kommune.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Sameiet består av alle eiere til de 16 bruksenhetene i sameiet.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealene til de formål de er beregnet til. Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Ved erverv/salg av eierseksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret / forretningsfører for registrering. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret / forretningsfører.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Beboerne plikter å følge vedtatte husordensregler. Særregler kan innføres etter behov.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres igjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene

Sameieren plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt i sameiet.

§ 3. FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ved unnlatelse å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, kan sameiet besørge dette utført for sameiers regning.

Her menes vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendig og for øvrig alt som er til eksklusiv bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

§ 4. UTVENDIG VEDLIKEHOLD, VEDLIKEHOLDSFOND M.V.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Sameiermøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Sameiet bekoster vedtatte fornyelser av fellesanlegg og ellers alle felles driftsutgifter som knytter seg til eiendommen.

Adkomstvei, snøbrøyting o.l., bekostes av sameiet.

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

Løpende vedlikehold/fornyelse, maling av bygningen m.m. skal skje når dette er påkrevet og etter en samlet helhetlig plan utarbeidet av styret og vedtatt av sameiermøtet.

§ 5. TILBYGG - NYBYGG

Utvendige påbygg/endringer på bygningen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre.

Plan- og byggetegninger skal legges frem for de øvrige sameiere for godkjenning. Sameierne kan ikke nekte uten saklig grunn.

Det forutsettes godkjenning fra kommunal bygningsetat og at det senere innhentes ferdigattest. Vedkommende sameier er selv ansvarlig for finansieringen av prosjektet.

Nybygg som medfører rivning av eksisterende bebyggelse krever enstemmighet blant samtlige sameiere. Det kreves også enstemmighet blant sameierne ved oppføring av garasje(r) o.l. på grunnarealer, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).

§ 6. FELLESUTGIFTER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne med 1/16 på hver. Styret fastsetter et a-konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned. A konto beløpet fastsettes årlig med bakgrunn i fremsatt budsjett.

Sameiermøtet kan vedta avsetninger for oppbygging av fond til sikring av uforutsette utgifter og fremtidige nødvendige vedlikeholdsoppgaver.

Den enkelte sameier kan ikke kreve sin ideelle andel av eventuelle fondsoppbygginger utbetalt ved salg av eierseksjonen, med mindre kjøper av seksjonen innbetaler tilsvarende beløp.

Ved behov for ekstraordinære innbetalinger kan dette kreves innbetalt med 14-dagers forutgående varsel og i medhold av styrevedtak.

§ 7. PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 8. PANTERETT

Sameiet har legalpant i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet for et beløp tilsvarende Folketrygdens grunnbeløp (1G) som sikkerhet for skyldige felleskostnader og annet ansvar. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført

Kommentert [AN1]: 2G etter ny lov

§ 9. STYRET

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for ett år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

§ 10. STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, har møtelederen dobbeltstemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdifsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Kommentert [AN2]: Utgangen av Juni etter ny lov

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

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameiernes ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være til stede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Hvis sameiet har valgt revisor har denne rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

§ 12. INNKALLING, SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ SAMEIERMØTET

Innkalling til det ordinære sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ordinært sameiermøte skal holdes innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 4 dager. Dato for siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiermøtet velger en annen møteleder.

Med innkallingen skal følge, dagsorden, årsmelding, regnskap og budsjett for neste år..

Det kan ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Det kan gjøres vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært sameiermøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt i møtet.

Ordinært sameiermøte skal minst behandle følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap for foregående år
3. Budsjett for neste år
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Valg av styreleder, styremedlemmer, samt fastsettelse av godtgjørelse til styre og eventuelt valgt revisor

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne

§ 13. SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet til vedtak om:

- ✓ Endring av vedtektene
- ✓ Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- ✓ Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- ✓ Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- ✓ Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- ✓ Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
- ✓ Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- ✓ Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiermøte.

Lov om eierseksjoner § 45 regulerer forholdet rundt pliktig tilsetting av statsautorisert eller registrert revisor. Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Sameiet har med hjemmel i eierseksjonslovens § 45 valgt å ikke tilsette revisor.

§ 15. FORRETNINGSFØRSEL

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instruks, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt besørger eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 16. HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 17. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiets vedtekter er utarbeidet med intensjon om at eventuelle tvister skal unngås og at de skal gi grobunn for gode bo- og samarbeidsforhold i sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå uenigheter om spørsmål som ved forhandlinger ikke kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i herværende vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997, nr. 31 til anvendelse.

Kommentert [AN3]: Dato endres til 16. juni 2017 nr.65

Må også endres i bunntekst der vedtaksdato settes lik årsmøte f.eks

Årsregnskap 2024

for

Hjerakroken 2 og 4 Sameie

Orgnr: 914 387 035

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	196 240	318 546
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-51 786	-122 307
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-51 786	-122 307
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	144 454	196 240
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	192 556	248 147
Kortsiktig gjeld	48 102	51 907
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	144 454	196 240

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	351 000	351 000	351 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		351 000	351 000	351 000	0
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	10 575	2 820	9 870	0
Styrehonorar	4	75 000	20 000	70 000	0
Forsikring		61 031	72 023	79 225	0
Forretningsførsel		47 416	48 518	50 118	0
Kabel-TV/internett		117 739	108 315	116 172	0
Vedlikehold	5	17 240	115 469	30 000	0
Andre driftskostnader	6	85 564	118 987	49 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		414 564	486 133	404 386	0
DRIFTSRESULTAT		-63 564	-135 133	-53 386	0
FINANSINNETEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	7	11 778	12 826	7 500	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-11 778	-12 826	-7 500	0
Resultat		-51 786	-122 307	-45 886	0
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-51 786	-122 307		
SUM DISPONERING		-51 786	-122 307		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		68 550	48 650
Forskuddsbetalte kostnader	9	100 134	49 238
Bankinnskudd		23 872	150 259
SUM OMLØPSMIDLER		192 556	248 147
SUM EIENDELER		192 556	248 147
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	144 454	196 240
SUM EGENKAPITAL		144 454	196 240
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 813	17 677
Forskuddstrekk		1 650	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 410	0
Påløpt arbeidsgiveravgift		4 230	4 230
Skyldig lønn		30 000	30 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 102	51 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 556	248 147

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**2024**

Innkrevde felleskostnader	345 600
Forsikring garasje	5 400
Sum innkrevde felleskostnader	351 000

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 10 575.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 75 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold lekeplasser/uteområde	7 437
Dører og porter	9 803
Sum vedlikehold	17 240

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	10 333
Snøbrøyting/gressklipping	35 750
Leie datasystemer	9 715
Driftsmaterialer	14 563
Annen fremmed tjeneste	7 250
Kontingenter	1 891
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 063
Sum andre driftskostnader	85 564

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	4 006
Kundeutbytte forsikring	7 772
Sum finansinntekter	11 778

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	196 240
Overført til/fra egenkapital	-51 786
Opptjent egenkapital 31.12	144 454

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	29 827
Andre forskuddsbetalte kostnader	70 307
Sum forskuddsbetalte kostnader	100 134



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 16.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	814	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Hjerakroken 2H, 2072 DAL								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	3 195 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023713702		
Navn	Mo gård, felt B1, B2, B6 og B7		

Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.12.2008	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/3788/Reguleringsbestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	1 074 m ²
	Formål	Felles grøntareal
	Feltnavn	FGA
	Delareal	888 m ²
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	B
	Delareal	36 m ²
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	116 m ²
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	FLB
	Delareal	861 m ²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Feltnavn	FP
	Delareal	255 m ²
	Formål	Felles gangareal
	Feltnavn	FG

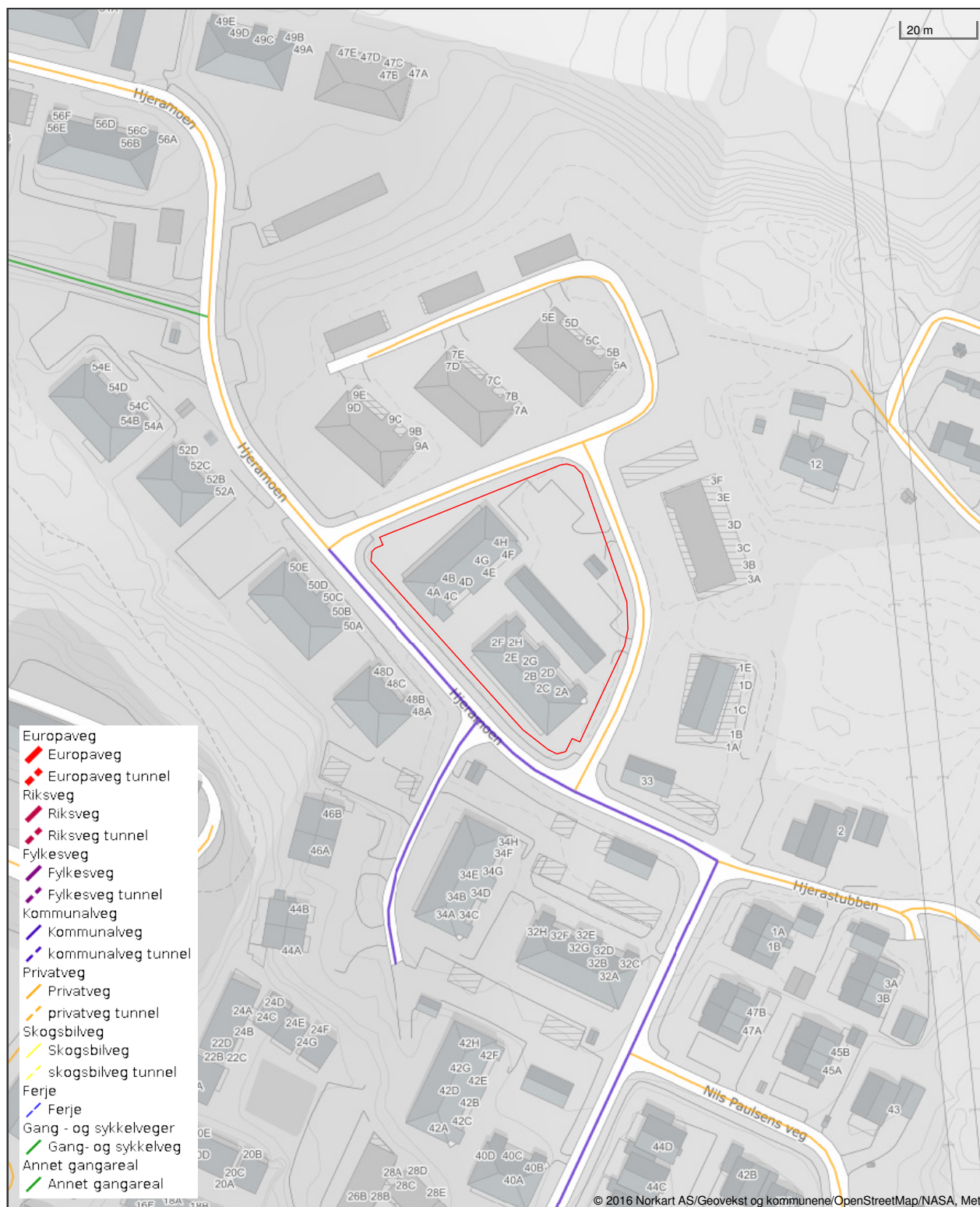
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 92/814//



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



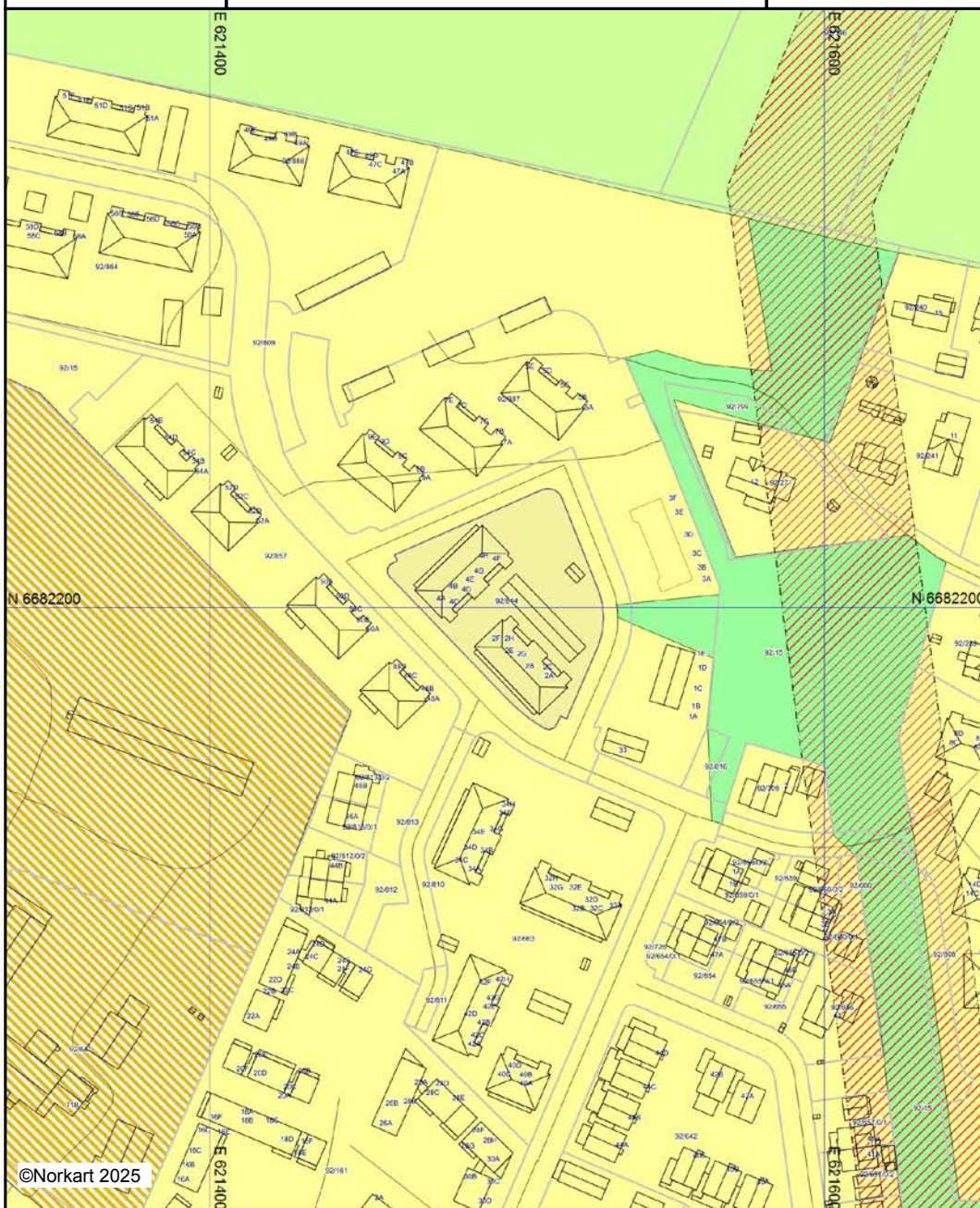
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/814/0/5
Adresse: Hjerakroken 2H
Utskriftsdato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



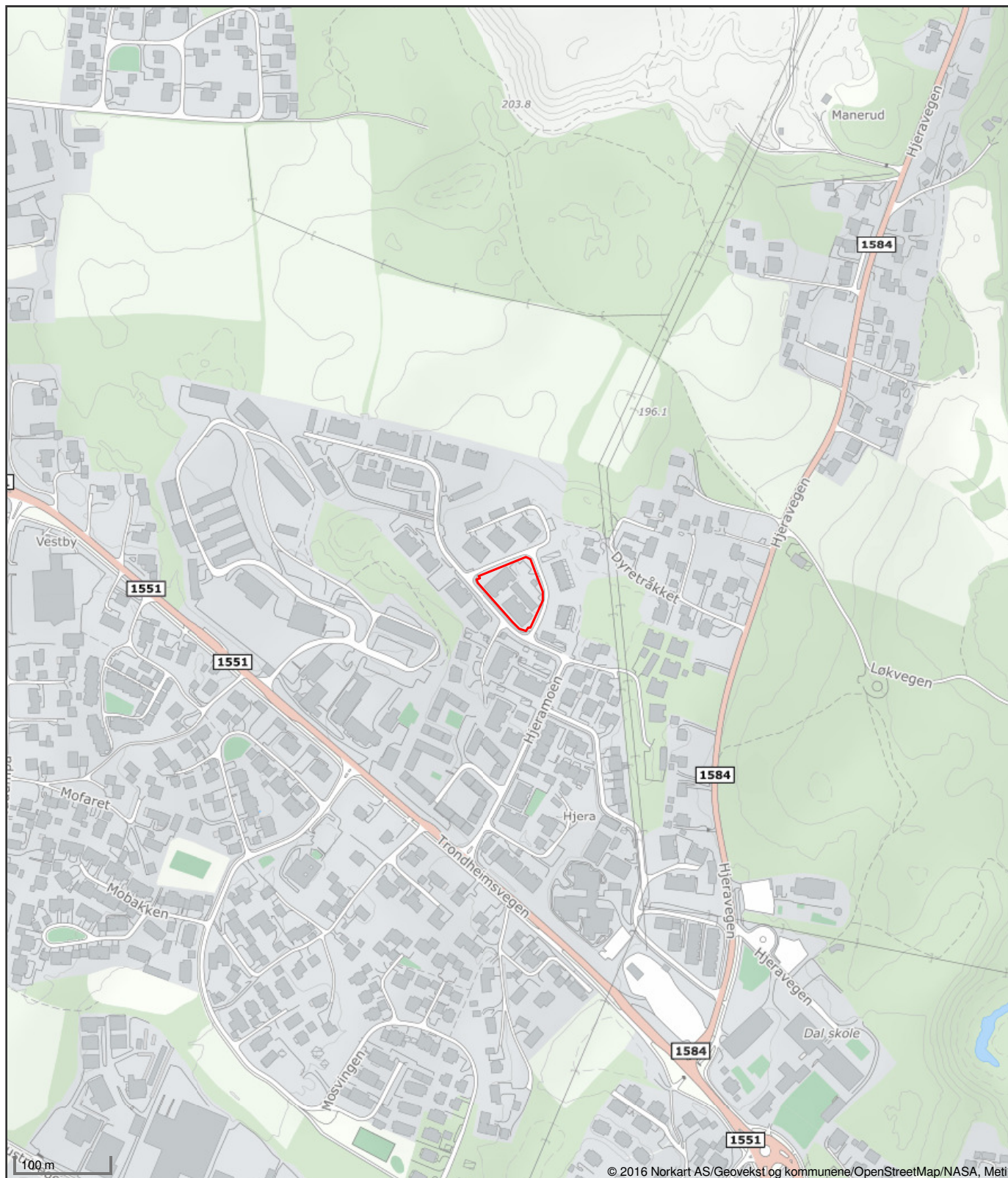
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

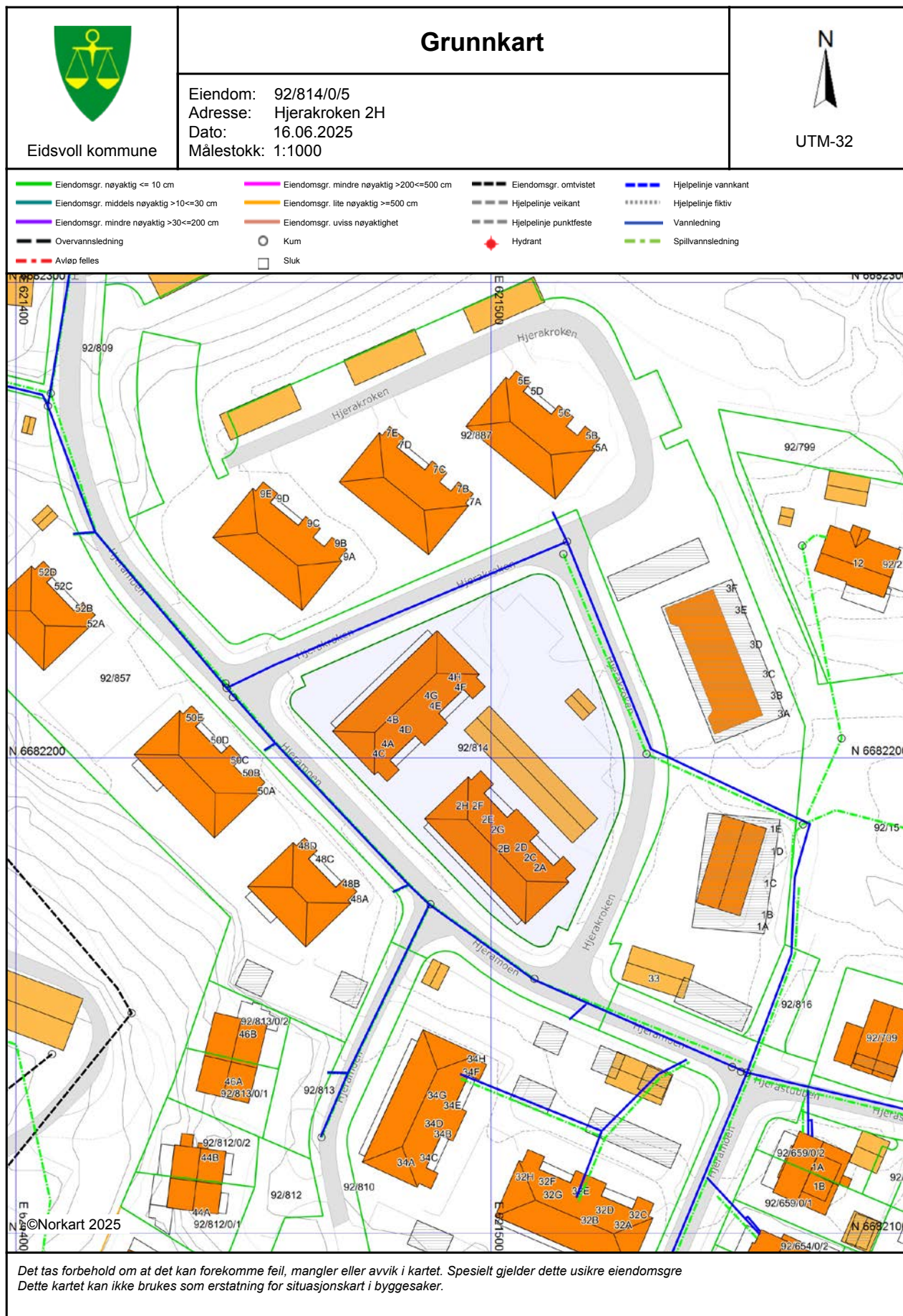
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB*
 Grense for restriksjonsområde
- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*
 Boligbebyggelse - nåværende
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*
 Grønnstruktur - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler (PBL2008 §11)*
 LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*
 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)*
 Faresone grense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
 Grense for arealformål
 Samleveg - nåværende
 Adkomstveg - nåværende
 Gang-/sykkelveg - nåværende



Oversiktskart for eiendom 3240 - 92/814//



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





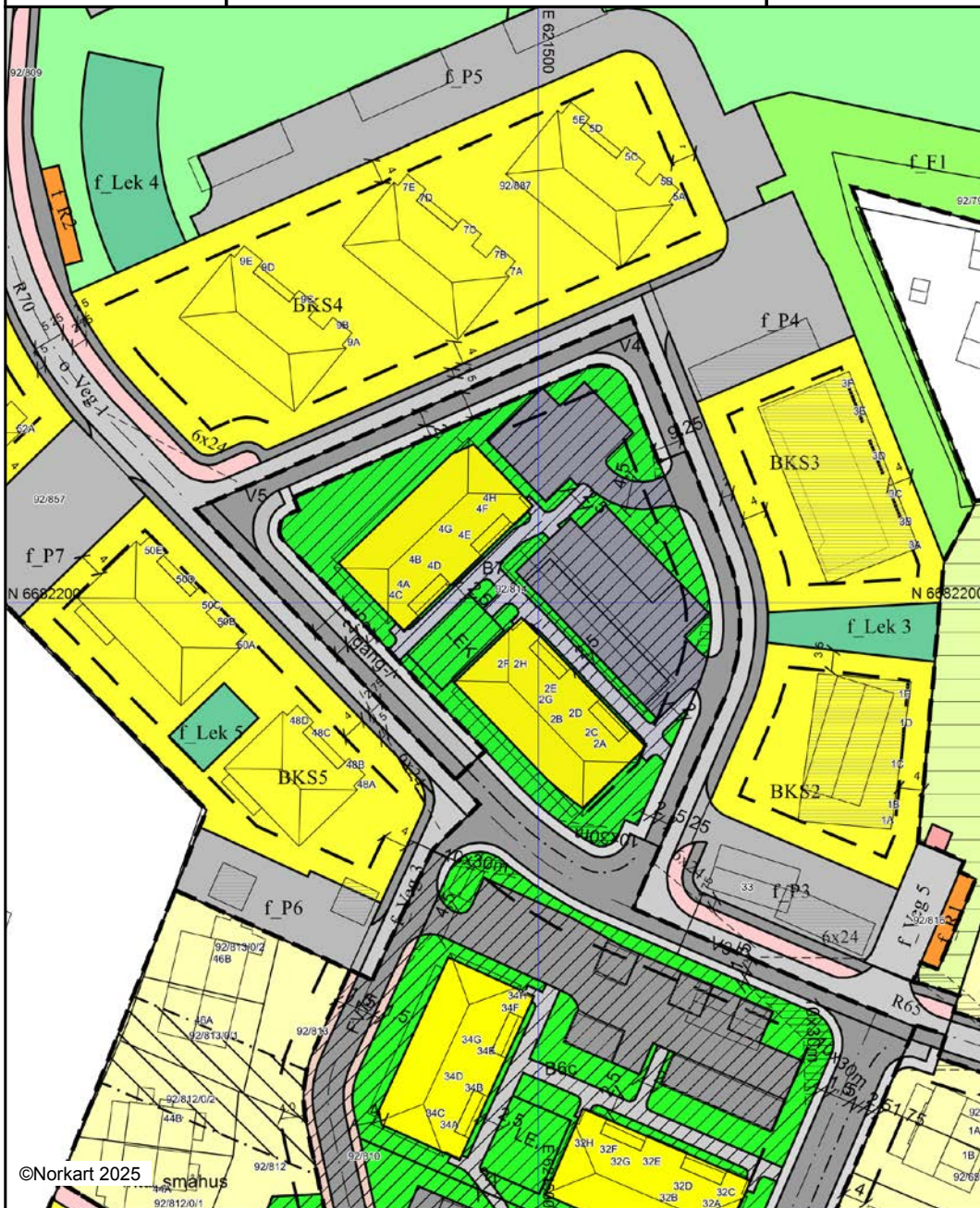
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/814/0/5
Adresse: Hjerakroken 2H
Utskriftsdato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Frittliggende småhusbebyggelse

 Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Gate med fortau

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Friluftsområde (på land)

 Område for anlegg og drift av kommunaltekn

 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

 Felles gangareal

 Felles parkeringsplass

 Felles lekeareal for barn

 Felles grøntanlegg

 Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

 Renovasjonsanlegg

 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Fortau

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Grønnstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

 Friluftsmål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtgrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Påskrift feltnavn

 Påskrift reguleringsformål/arealformål

 Påskrift bredde

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

MO GÅRD, DAL

- Planen er datert: 08.03.2000, sist rev.: 03.05.2019
- Bestemmelsene er datert: 08.03.2000, sist rev.: 28.05.2021
- Vedtatt av kommunestyret: 18.06.2001

Endring av reguleringsplan, felt BFS1-2

- Delegert vedtak datert: 13.12.2021

Bebyggelsesplan for Mo gård, felt B3, B4 og B8

- Planen er datert: 06.05.2002
- Vedtatt av HUT: 12.09.2002

Bebyggelsesplan for Mo gård, felt B1, B2, B6b, B6c og B7

- Planen er datert: 13.08.2008
- Vedtatt av HUT: 16.12.2008

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrensen på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Byggeområder:
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Frittliggende boligbebyggelse BFS1-2
 - Konsentrert småhusbebyggelse B1-B8
- Offentlige trafikkområder:
 - Kjøreveg V1-5
 - Fortau
 - Annet vegareal, rabatt
- Fareområder:
 - Høyspentlinje
- Spesialområder:
 - Friluftsområder
 - Turveg GT
 - Frisiktsoner
 - Kommunaltekniske anlegg
- Fellesområder for flere eiendommer/parseller
 - Felles avkjørsel FV1-6
 - Felles friareal og lekeplass
 - Lekeareal BLK1-2
 - Kjøreveg SKV1-2
 - Renovasjon BRE

1.3 Dispensasjoner fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, gis innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Søknad om dispensasjon må være skriftlig og må begrunnes.

- 1.4 Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- 1.5 I de enkelte områder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunns-tjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon og skolekapasitet mv er etablert.
- 1.6 **REKKEFØLGE BESTEMMELSER**
 - 1.6.1 Før noen del av området kan bygges ut må nødvendige tiltak som sikrer at utendørs støy nivå på tomtene tilfredsstiller T-2/93 *Retningslinjer for begrensnig av støy fra skytebaner - behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven.*
 - 1.6.2 Sikringen av skråningene i grustaket skal være utført før noen boliger tas i bruk og skal utføres etter planer som på forhånd er godkjent av kommunen. Det vises for øvrig til punkt 5.2.
 - 1.6.3 Krysset mellom veg V1 og Trondheimsvegen skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av vegvesenet før kommunen gir byggetillatelser innenfor planområdet.
 - 1.6.4 Avkjørsler nord for veg V1 skal stenges før det gis byggetillatelser på felt B5 og B6. Avkjørsel til Trondheimsvegen sør for veg V1 skal stenges før veg V1 tas i bruk. Avkjørslene skal stenges fysisk for kjørende og det skal opparbeides nye avkjørsler til veg V1.
 - 1.6.5 BLK1-BLK2, BRE, SKV1-SKV2 og GT skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan gis brukstillatelse. Lekeplassene skal opparbeides med minimum en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.
 - 1.6.6 Teknisk infrastruktur
Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som er godkjent av kommunen. Dette gjelder veier og eventuell omlegging av eksisterende VA-anlegg. Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdistribusjon i gjeldende teknisk forskrift. Overvann skal håndteres lokalt. Ved søknad om tillatelse om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt.

2 BYGGEOMRÅDER

- 2.1 **BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE**
 - 2.1.1 På tomtene kan det oppføres frittliggende småhus. Boligbebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde på 8 m. og gesimshøyde på 5,5 m., målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For tomtene skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA = 25 % inkl. garasje.

Det tillates en utnyttelsesgrad for delområdet BFS1 og BFS2 på BYA=30%, og med maks 5 stk. tomannsboliger (10 boenheter). Det skal være minst 8 meter avstand mellom hver tomannsbolig.
Bebbyggelsen innenfor BFS1 og BFS2 tillates maks to etasjer med høyeste punkt over gjennomsnittlig planert terreng på 8,5 meter.
Ved bruk av flatt tak maks gesimshøyde på 7,5 meter.
Ved bruk av saltak maks. mønehøyde på 8,5m og maks. gesimshøyde på 7 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
 - 2.1.2 Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje, og snuplass på egen tomt. Garasjer, uthus og lignende med grunnflate inntil 50 m² og mønehøyde inntil 4,75 m. målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m. fra grense mot nabotomt. Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises

plassering av dobbeltgarasje selv om den ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen.

For delområdet BFS1 og BFS2 skal det avsettes maks. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje som skal være integrert i bygningskroppen.
Snuplass skal være på eget tomt.

2.2 BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-B8)

- 2.2.1 På delfeltene for konsentrert småhusbebyggelse skal det utarbeides bebyggelsesplaner før utbygging kan skje. Tett småhusbebyggelse defineres som rekke-, kjede-, atriums- eller leilighetsbebyggelse. Bebyggelsesplanene skal vise husplassering, parkering for beboere og gjester, felles lekeareal, interne veger, snuplass, gangveg, felles parkering mv. Boligbebyggelsen skal oppføres med maks. mønehøyde på 9 m. og gesimshøyde på 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For feltene skal utnyttelsesgraden ikke overstige BYA = 35 % inkl. garasje.
- 2.2.2 Det skal i bebyggelsesplanen vises en garasjeplass og en biloppstillingsplass for hver leilighet. Garasjeplass og biloppstillingsplass kan løses som fellesanlegg, i forbindelse med hver enkelt leilighet eller som en kombinasjon. Garasjer, uthus og lignende med grunnflate inntil 50 m² og mønehøyde inntil 4,75 m. målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m. fra grense mot nabotomt.
- 2.2.3 I området skal det i bebyggelsesplan vises lekeplasser slik at hver bolig innenfor en avstand på ca. 50 m. har tilgang på et fellesområde på min. 100 m² for lek og opphold. Fellesområder skal opparbeides samtidig med oppføring av tilliggende bebyggelse.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Krysset mellom veg V1 og Trondheimsvegen skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av vegvesenet før kommunen gir byggetillatelse innenfor planområdet.
- 3.2 Utbygging av feltene B4, B8 og tomtene 1,2,3,4 og 5 er unntatt fra bestemmelsen punkt 3.1. Betingelsen for dette er at feltene og tomtene skal ha adkomst fra Hjeravegen.
- 3.3 Avkjørsler nord for veg V1 skal stenges før det gis byggetillatelse på felt B5 og B6. Avkjørsel til Trondheimsvegen sør for veg V1 skal stenges før veg V1 tas i bruk. Avkjørslene skal stenges fysisk for kjørende og det skal opparbeides nye avkjørsler til veg V1.
- 3.4 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av Eidsvoll kommune. Byggeplan for krysset V1-Trondheimsvegen skal sendes Statens vegvesen utbyggingsavdelingen for godkjenning og skal opparbeides i henhold til krav satt i vegnormalene.
- 3.5 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, f.eks. ved tørrmuring og/eller beplantning.
- 3.6 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt på rettlinjler over 150 meter. Som rettstrekning regnes også kurve med radius 100 m. og slakere.
- 3.7 Det tillates ikke enkeltavkjørsler direkte fra hovedadkomstvegen V1.
- 3.8 Det tillates ikke beplantning, gjerder el. med større høyde enn 0,5 m over vegplanet i frisisiktlinjene.

4 FAREOMRÅDER

- 4.1 Innenfor byggegrenser mot høyspentlinjen kan det ikke oppføres boligbebyggelse. Mindre

uthus, garasjer etc. kan heller ikke oppføres uten etter forutgående godkjenning av nettselskapet.

5 SPESIALOMRÅDER

- 5.1 Friluftsområdet skal nyttes til lek og opphold, og det tillates anlagt turveg i området. Innenfor friluftsområdene kan det ikke oppføres bygninger, eller anlegg som ikke fremmer bruken av området.
- 5.2 Skråninger ned mot grustaket nord i planområdet skal sikres ved at skråningene flates ut til skråning ikke brattere enn 1:2 og med forsvarlig sikringsgjerde på toppen. I forbindelse med arrondering av skråningene kan det tillates at det tas ut masse for teknisk opparbeiding av feltet. Bearbeidede skråninger skal tilsås og beplantes til friluftsområdets bruk.
- 5.3 Eksisterende vegetasjon skal så langt som mulig bevares. Ny vegetasjon skal etableres i områder hvor vegetasjonsdekket fjernes.
- 5.4 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm. over tilstøtende vegers planum.

6 FELLESOMRÅDER

- 6.1 Fellesadkomstene er felles for de eiendommer som de betjener, og skal driftes og vedlikeholdes av disse i fellesskap. Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt på rettlinjer over 150 meter. Som rettstrekning regnes også kurve med radius 100 m. og slakere.
- 6.2 FV5 er felles for gbnr. 92/59, 92/167, 92/161, 92/231 og 92/227. FV1 er felles for fremtidige parseller av B1 og B2 og eksisterende og nye tomter på gården.
- 6.3 På felles friareal og på områder for lek skal lekeutstyr ikke plasseres innenfor byggegrensene mot høyspentlinjer. Planer for opparbeidingen skal være med som en del av øvrige tekniske planer. I disse områdene skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad. Arealene skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet.
- 6.4 På eller i tilknytning til felles friareal som grenser til pistolskytebanen kan det gjennomføres tiltak som er nødvendige for å holde støyen under forskriftskravene før tilgrensede boligtomter tas i bruk. Det vises til egne støyberegninger fra SINUS AS datert 17.11.00.
- 6.5 BLK1-BLK2, BRE, og SKV2 skal være felles for boliger innenfor BFS1-BFS2.

7 FELLESBESTEMMELSER

- 7.1 Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelse til bygging påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, grunnmurer, takvinkel og møneretning. Kravet gjelder også uthus, garasjer etc.
- 7.2 Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg, og minst 5 m fra eiendomsgrense mot privat veg/ felles avkjørsel. Dersom innkjørings-åpningen ikke vender mot veg, kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m² plassert minst 1,25 m. fra eiendomsgrense mot privat veg/ felles avkjørsel og plassert med avstand minimum 2 m. fra eiendomsgrense mot offentlig veg. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot offentlig vei.

- 7.3 Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker mv. som etter kommunens skjønn er sjenerende for den offentlige/alminnelige ferdsel.
- 7.4 Planer for tekniske anlegg skal for de enkelte områder være godkjent av kommunen før arbeidene igangsettes.
- 7.5 Det skal i størst mulig utstrekning tas vare på opprinnelig vegetasjon. Enkelttrær og grupper av trær som skal bevares må beskyttes i byggeperioden.
- 7.6 Før anleggsarbeidene igangsettes skal følgende plandokumenter være godkjent av kommunen: Detaljplan for tekniske anlegg som, vannledninger, overvann, avløpsledninger, pumpestasjoner, veger, fortau,
- 7.7 Detaljplan for masseuttak, opparbeidelse til friluftsområde og sikring av grustak skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 16.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	814	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Hjerakroken 2H, 2072 DAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
8SEN0100003437	500	14.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	32	14.10.2024
53329293	0	27.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	32	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 16.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	814	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Hjerakroken 2H, 2072 DAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 521,30 kr
Eiendomsskatt	5 808,00 kr
Feiing	525,68 kr
Renovasjon	4 247,08 kr
Vann	3 603,61 kr
Sum	18 705,67 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 Boenhet	1823.00	1/1	0 %	1 823,00 kr	911,50 kr
Avfallsbeholder 660 L	3 STK	17460.00	1/16	0 %	3 273,75 kr	1 636,88 kr
Grunngebyr avløp	1 Boenhet	2999.00	1/1	0 %	2 999,00 kr	1 499,50 kr
Grunngebyr avløp 15% mva	1 Boenhet	2759.08	1/1	0 %	2 759,08 kr	0,00 kr
Avløp etter måler	32 m ³	47.00	1/1	0 %	1 504,00 kr	1 504,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	32 m ³	47.00	1/1	0 %	1 504,00 kr	752,00 kr
Forskudd avløpsgebyr 15% mva	32 m ³	43.24	1/1	0 %	1 383,68 kr	0,00 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr	-38 m ³	47.00	1/1	0 %	-1 786,00 kr	-1 786,00 kr



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	814	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Hjerakroken 2H, 2072 DAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
8SEN0100003437	500	14.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	32	14.10.2024
53329293	0	27.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	32	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Hjerakroken 2H
2072 DAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre