

An aerial photograph showing a residential development in a rural, forested area. The foreground features a paved road and several houses with dark roofs. A large, dense forest of evergreen trees dominates the middle ground. In the background, there are rolling hills covered in forest and some open fields. A red arrow points from the left towards a specific building in the residential area.

aktiv.

Finstadvegen 63B, 2072 DAL

**Ny og fin 3R leilighet. God intern beliggenhet innerst mot friområde. Carport. Kort vei til tog! Mulighet for Deleie**





Eiendomsmegler / Fagansvarlig

## Eirik Jørgen Off

**Mobil** 975 26 138

**E-post** eirik.off@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 373 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 772,-  
**Selger:** H-Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 50/52 kvm  
**Tomtstr.:** 2660 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 76, bnr. 48  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1205250106

# Ny og fin 3R leilighet. God intern beliggenhet innerst mot friområde. Carport.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en flott og arealeffektiv 3-roms selveierleilighet i tomannsbolig. Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder romslig entré/ gang med bod bak skyvedører, to gode soverom, bad/wc/vaskerom og romslig stue med kjøkken i åpen løsning. Fra stuen er det utgang til stor terrasse.

Utvendig sportsbod og carport i felles rekke.

Leiligheten har moderne og fine materialvalg på gulv og vegger og kjøkken leveranse med integrerte hvitevarer og det er varme i gulv med unntak av på soverom.

Meget god intern beliggenhet, vendt mot friområde.

Innen kort avstand finner du flotte turmuligheter og natur samt butikker og togstasjon på Dal. Toget stopper på blant annet Jessheim og Lillestrøm før Oslo S!

Kontakt megler for informasjon om Coo Deleie.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	37
Info fra forretningsfører .....	40
Info fra kommunen .....	57
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>

BRA-e: 2 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2660 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet

### Beliggenhet

Boligen ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde på Dal i Eidsvoll kommune, med nærhet til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området byr også på lekeplass, skiløyper, idrettshall, svømmehall og treningssenter. Dal ligger sentralt til mellom Jessheim, Råholt og Gardermoen, hvor du finner de fleste servicetilbud og diverse naturopplevelser. Kort vei til barnehage, barneskole, butikker, kiosk og offentlig kommunikasjon. Ca 2 km til Råholt senter med svømme- og idrettshall, forretninger, banker, post, apotek, samt det nye senteret med et godt utvalg av forretninger. Du finner også flotte turområder i nærområdet med stier og veier mot Haslertårnet. Det er ca. 10 minutters bilkjøring til fine badeplasser og naturområder i Hersjøen og Hurdalssjøen.

Ca 15 min med bil til Jessheim som byr på de fleste fasiliteter med kulturhus, storsenter med over 140 forretninger, spisesteder, etc. Ca. 15 min med bil til Eidsvoll Sentrum. Det går tog hver halvtime i ukedagene fra Dal stasjon mot Oslo/Drammen.



Ca. 15 min med bil til Gardermoen og ca. 40 min til Oslo. Et perfekt område for deg som ønsker å bo rolig til med naturen rett ved, men med samtidig nærhet til alle dagligdagse fasiliteter!

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Nytt boligprosjekt i et veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Byggemåte**

Utdrag fra utbyggers leveransebeskrivelse:

Boligbyggene er oppført på støpt plate på mark med bindingsverk og kledning på fasade. Fasaden er utført med liggende og stående kledning som leveres grunnet og fabrikkmalt. Hovedfasaden vil være grå. Stående kledning ved balkong/terrasse vil være hvit. Tak leveres med sort takstein. Fargen sort vil også gå igjen i takrenner og blikk for et sammenhengende helhetsinntrykk. Hvitt blikk blir brukt mot hvite vinduer. Trapper og rekkverk utføres i kombinasjon med tre og stål, hvor trinn i trapp blir levert i stål. Terrasseplattning og plattning ved inngangsdør i 1. etasje leveres som støpt betong. Balkongplattning og gulv ved inngangsparti i 2. etasje vil bli levert i impregnerte materialer.

Vinduer og dører vil ha hvit farge.

Carporter med utvendige sportsboder og felles utebod til sameiet leveres med betonggulv, ubehandlet reisverk/bjelker. Utvendig fasade med liggende kledning leveres grunnet og fabrikkmalt i hvitt. Sportsboder er uisolerte. Boddør leveres i hvit farge. Tak med sort takpapp, sorte takrenner og blikk.

Boligen er nyoppført og har ikke vært i bruk og det er ikke innhentet ekstern tilstandsvurdering.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

Leiligheten inneholder entré/gang med tilknyttet bod bak skyvedører, 2 gode soverom, bad/wc med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og arealeffektiv stue med stort kjøkken med integrerte hvitevarer. Utgang til vestvendt terrasse.

Det disponeres i tillegg egen carport i rekke med tilknyttet sportsbod.

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett på gulv i alle rom med unntak av bad hvor det er fliser

Vegger: Malte panelplater med unntak av bad hvor det er fliser

Himling: Sparklet og malt

Øvrig informasjon/ utstyr:

- Integrerte hvitevarer på kjøkken som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- frysenskap
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Varme i gulv i rom med unntak av soverom

Boligen er nyoppført og har ikke vært i bruk og det er ikke innhentet ekstern tilstandsvurdering.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **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.

### **Parkering**

Det disponeres egen carport i rekke med mulighet for bestilling av el-billader. Felles gjesteparkering på sameiets tomt.

### **Forsikringsselskap**

Ly forsikring

### **Polisenummer**

303997.2303997.2

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom



det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende 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.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

## Energi

### **Oppvarming**

Varme i gulv samt panelovner på soverom.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 290 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen - men er foreløpig ikke fastsatt.

### **Info formuesverdi**

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **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**

50/700

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer blant annet drift, bygningsforsikring og parkering. Tv/bredbånd kommer i tillegg med kr. 500,- pr. mnd.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 772

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sollia boligsameie 1

### **Om sameiet**

Sameiet består av totalt 14 boligseksjoner

### **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 kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter.



# Forretningsfører

## Forretningsfører

USBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 48, seksjonsnummer 1 i Eidsvoll kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/76/48/1:

21.03.1944 - Dokumentnr: 399 - Erklæring/avtale

OM FORBUD MOT PELSDYROPDRETT

Overført fra: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:48

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1944 - Dokumentnr: 399 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:48

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1949 - Dokumentnr: 1155 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:48

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1969 - Dokumentnr: 2014 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:48

Overført fra: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:48

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2016 - Dokumentnr: 1199200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Eidsvoll Kommune

Org.nr: 964 950 113

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av spillvannsledning med tilhørende kummer.

Overført fra: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:48

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2017 - Dokumentnr: 914206 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:37

Gjelder også for utskilte eller seksjonerte parseller fra gnr. 76 bnr. 37

Overført fra: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:48  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2018 - Dokumentnr: 1139290 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:188  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Eidsvoll Kommune  
Org.nr: 964 950 113  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:48  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2024 - Dokumentnr: 1071867 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:48  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2024 - Dokumentnr: 1071934 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:48  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2024 - Dokumentnr: 1690767 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 50/700

09.01.2025 - Dokumentnr: 30074 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:194

09.01.2025 - Dokumentnr: 30074 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:76 Bnr:194  
rett til å ha avfallsbeholdere og lekeplass.



### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 4 stk tomannsboliger, Finstadvegen 63A-B, 65A-B, 67A-B og 69A-B, datert 18.07.2024.

Ifølge opplysninger fra kommunen gjensto følgende arbeider på eiendommen da brukstillatelsen ble utstedt:

Grunnarbeider: Mindre tilpasninger/kompletteringer, planering på arealer som ikke ligger på 76/48. Alle 14 enheter med tilhørende uteareal ligger på 76/48. Dette utføres før ferdigattest.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Detaljregulering Finstadsvegen, gbnr 76/36, 48 m. fl – «Sollia» i Eidsvoll kommune PlanID: 023723600 er gjeldende.

Det skal bygges ut flere leiligheter på vestsiden av feltet (nederst mot Finstadvegen). Dette er foreløpig på planleggingsstadiet og ikke påbegynt enda.

### **Adgang til utleie**

Boligen kan i sin helhet fritt leies ut

### **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**

Etter avtale.

### **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**

3 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

82 250 (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))

---

83 600 (Omkostninger totalt)

94 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 384 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 387 300 (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 83 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag kr. 29.900,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

23 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering

7 750 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse (2 første inkludert - etter dette kr. 2.500,- pr. stk)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 87 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

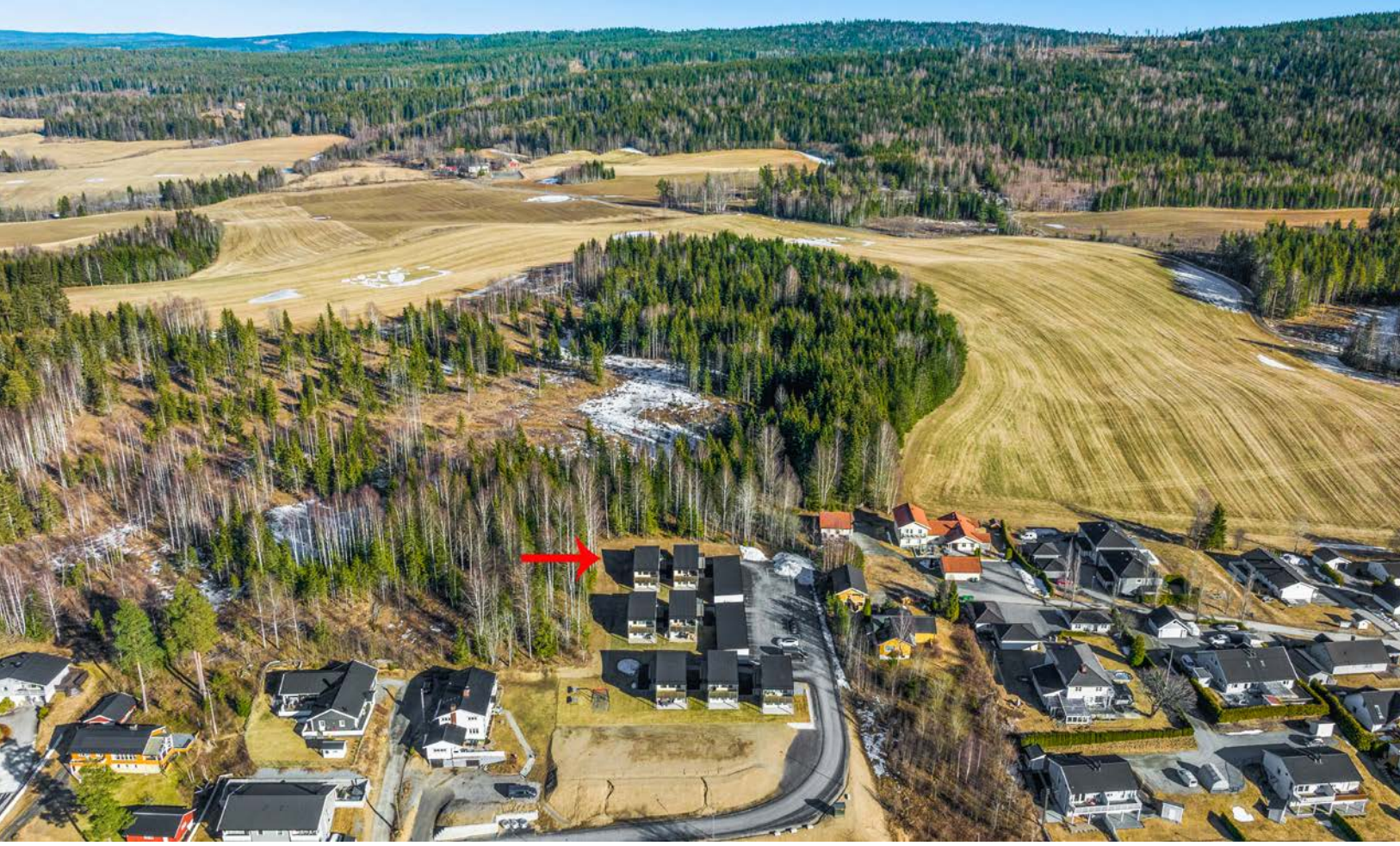
Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

26.03.2025

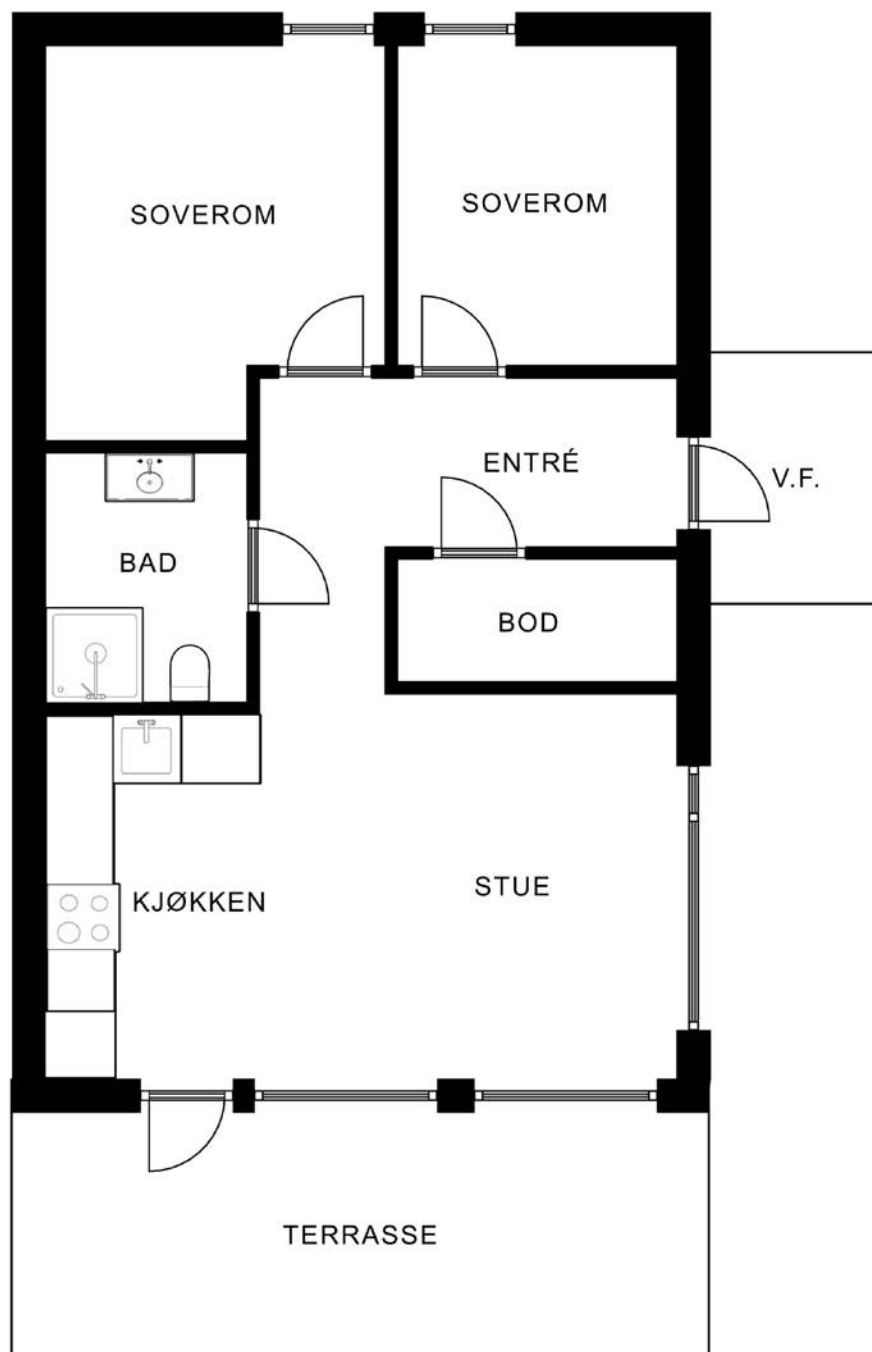
**Velkommen**







# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

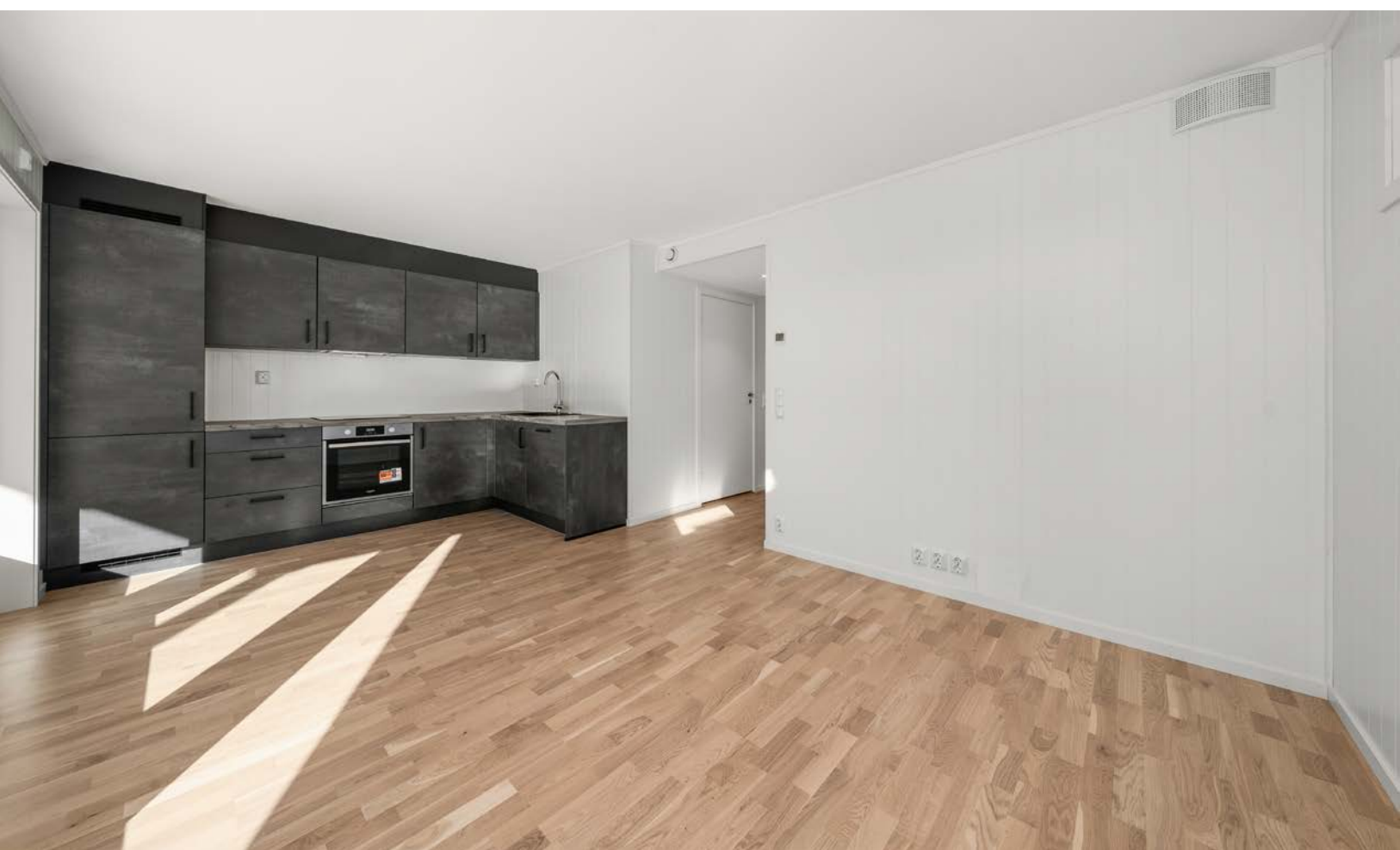
**Entré**





**Stue/kjøkken**









**Soverom**





**Bad**



**Uteområde**

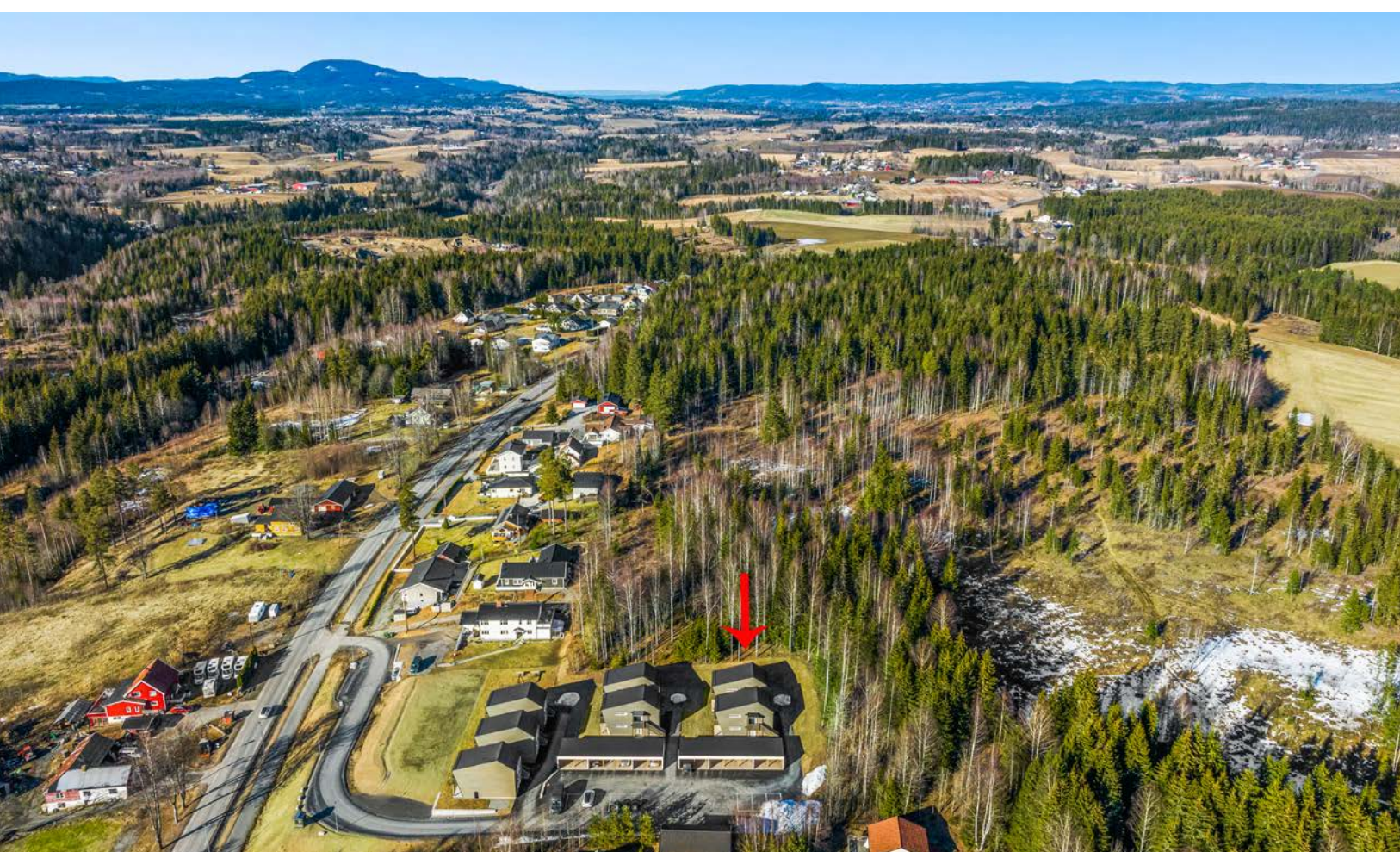
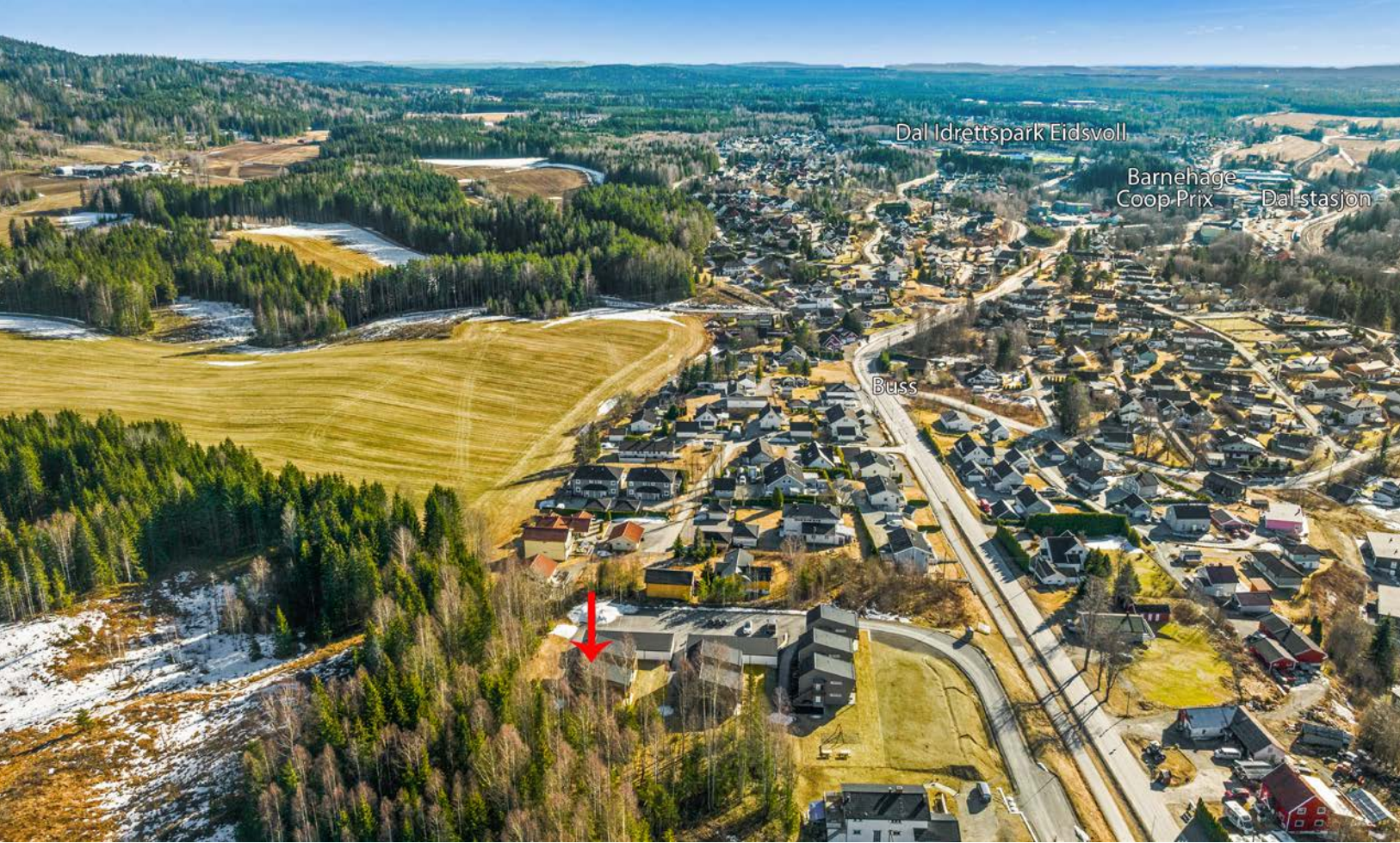




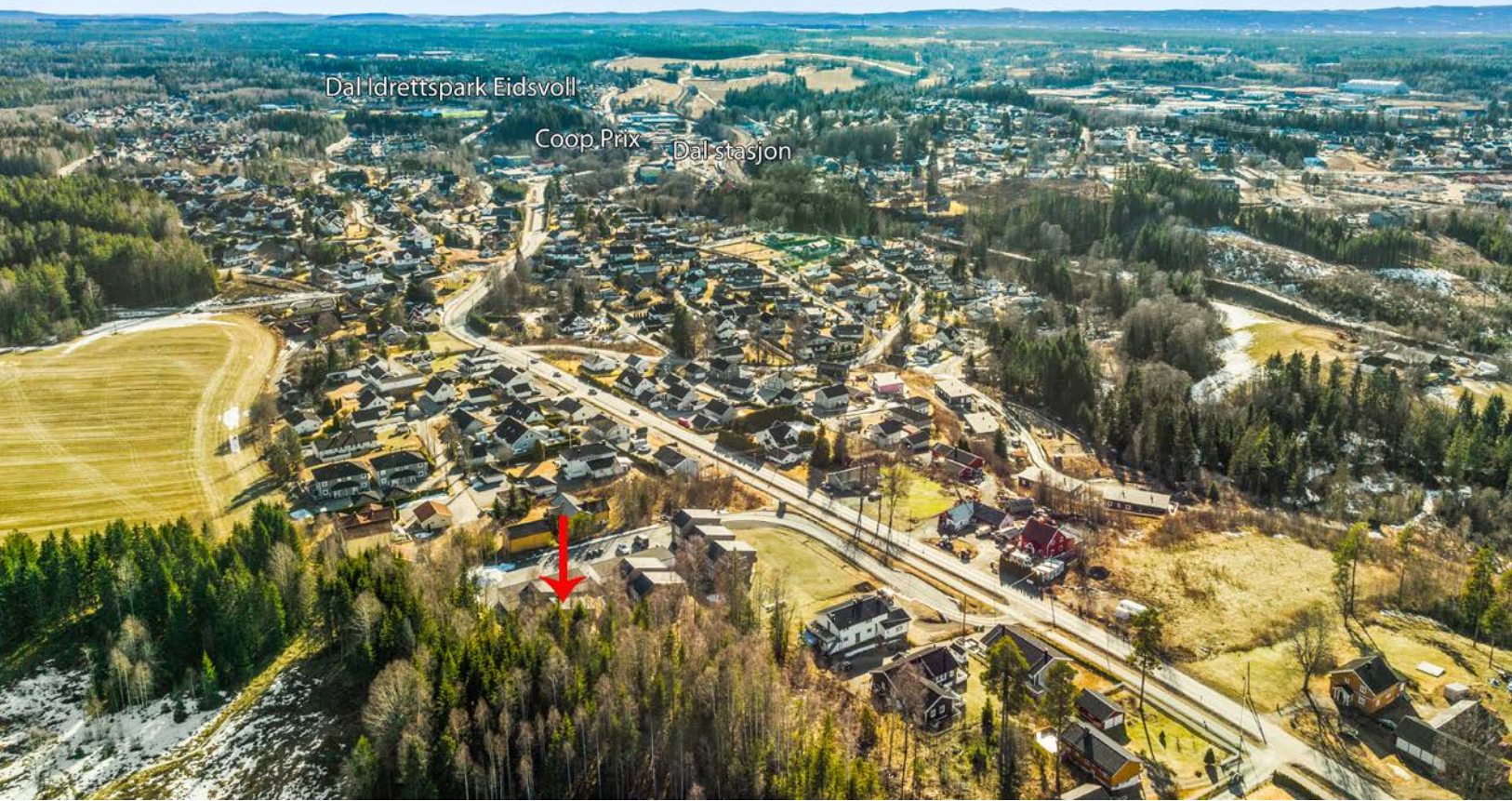














# IKKE NOK EGENKAPITAL?

KJØP DENNE BOLIGEN MED DELEIE



Har du god betjeningsevne, men mangler nødvendig egenkapital? Ingen problem! Her tilbyr vi **deleie**.

## Coo

Les mer på [coo.no](https://www.coo.no)

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Finstadvegen 63B - Nabolaget Skytterseter/Dalsliene - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Dønnum Linje 432	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Dal stasjon Linje R13	15 min 🚶 1.3 km
✈ Oslo Gardermoen	16 min 🚗

## Skoler

Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	10 min 🚗 5.9 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 390 elever, 18 klasser	13 min 🚗 11.2 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	15 min 🚗 11.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min 🚗

«Stille og rolig sted å være.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

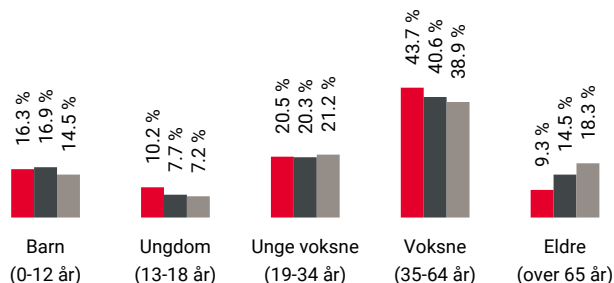
Bra 68/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Skytterseter/Dalsliene	1 590	628
🔵 Råholt	15 002	6 363
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Folkeparken idrettsbarnehage (0-5 år) 152 barn	12 min 🚶 1.1 km
Dalsliene barnehage (0-5 år) 65 barn	18 min 🚶 1.6 km
Dal barnehage (0-5 år) 118 barn	4 min 🚗 2 km

## Dagligvare

Coop Prix Dal Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 1 km
Kiwi Dal PostNord	5 min 🚗 2.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



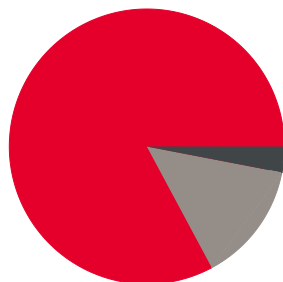
### Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

	Dal Idrettspark Ballspill, fotball, bmx, bordtennis	18 min	1.6 km
	Dal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	22 min	1.9 km
	Puls Letohallen	5 min	
	InterPadel Letohallen	5 min	

## Boligmasse

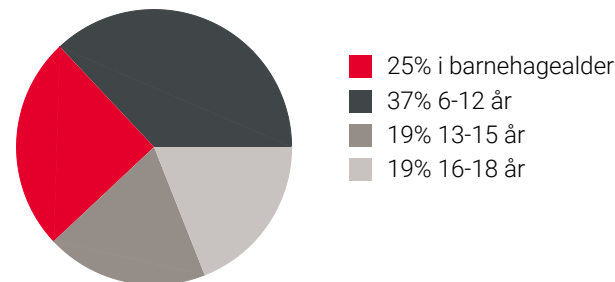


- 82% enebolig
- 3% blokk
- 14% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Eidsvoll	9 min
	Vitusapotek Råholt	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



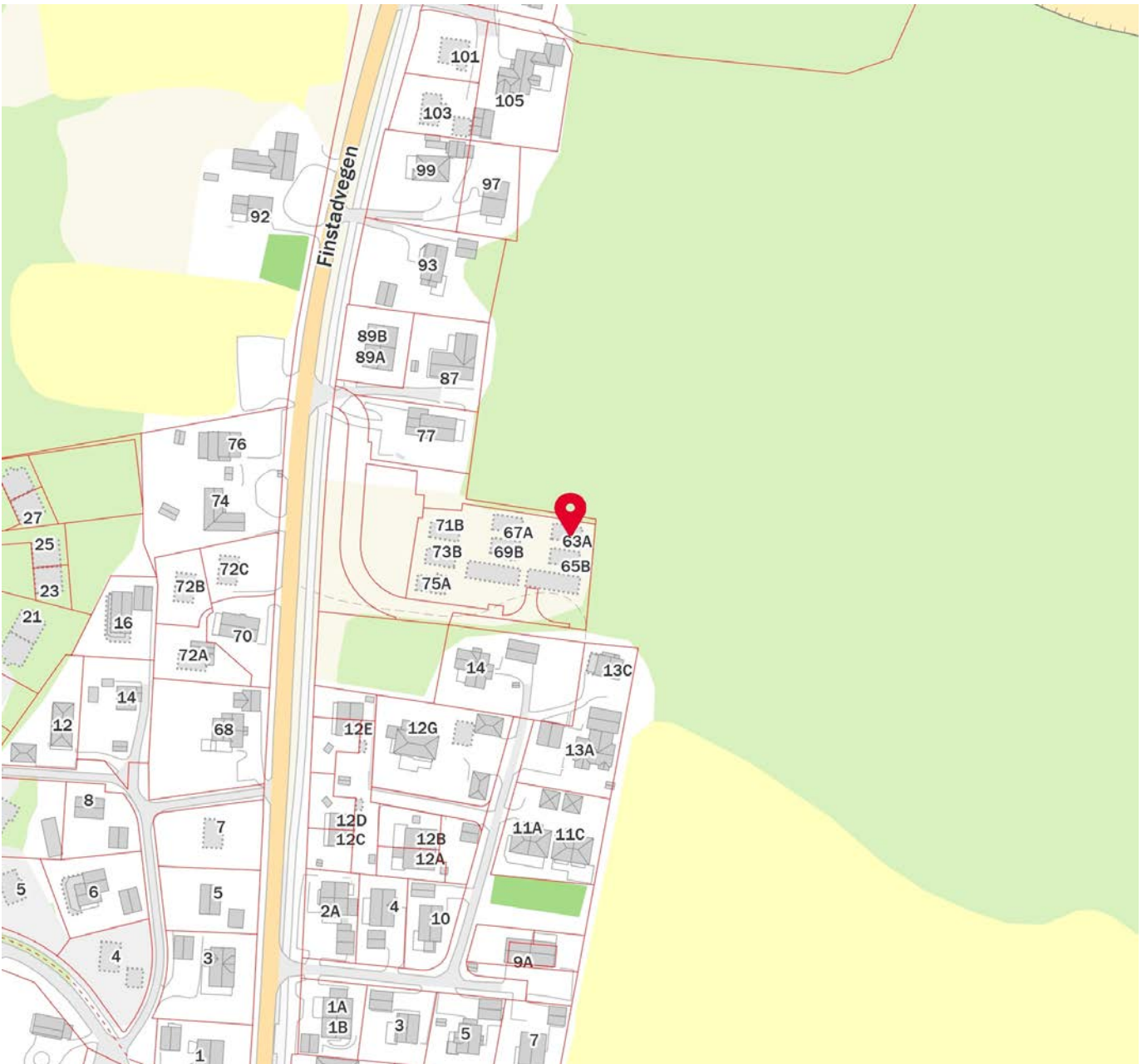
0% 43%

- Skytterseter/Dalsliene
- Råholt
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

**VEDTEKTER  
FOR  
SOLLIA BOLIGSAMEIE  
Org.nr 833977342**

Vedtatt i Årsmøte  
den 12.07.2024.  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16.juni 2017 nr. 65

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Sollia Boligsameie, og har gårdsnummer 76 og bruksnummer 48 i Eidsvoll kommune. Sameiet som består av 14 boligseksjoner ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.07.2024.

**2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

**2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer, herunder boder, terrasser, balkonger og carporter.

**2.2 Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon i den § 1 nevnte eiendom og anlegg med tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om hvem som er en ny eier/leietaker.

**2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

*2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer*

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

I reguleringsplanen for eiendommen skal hver bolig disponere 40 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal – disse arealene tilfaller sameiet og seksjonseierne er enige om å avstå fra å benytte et slik areal som privat for hver boenhet om ikke annet blir vedtatt i årsmøtet eller følger av offentlige pålegg om å følge byggemeldt utomhusplan e.l. Alle seksjoner i byggenes første etasje har midlertidig enerett til bruk av areal utenfor

leilighetene på bygningenes vestlig side på 15 kvm. Eventuelle oppføring av gjerder, hekk eller lignende krever godkjenning fra styret. Eventuell plantet hekk skal gjødsles regelmessig og klippes minimum to ganger pr sesong, og vedlikeholdes av de seksjonseiere som har plantet hekken, den skal ikke være høyere enn 220 cm. All hekk skal være av Tuja Brabant og Agnbøk. Tuja Brabant skal likevel kun bestå av 50 % av plantet hekk.

Alle seksjoner har eksklusiv bruksrett til en biloppstillingsplass i oppført carport og sportsbod pr seksjon. Utover dette har seksjonseierne lik rett til bruk av sameiets biloppstillingsplasser.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å benytte strømuttak i fellesarealene inkludert carporter, biloppstillingsplasser og boder til lading av el-biler, bruk av motorvarmer, kupèvarmer etc. Det henvises til strømuttak i de enkelte seksjonene.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

#### 2. 3. 2 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

### **3. VEDLIKEHOLD**

#### **3.1 Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, ledninger med tilbehør, varmekabler, vasker, innvendig flater, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Inkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Seksjonseieren er videre ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

### **3.2 Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapper, utvendig ganger, rør og ledninger, carporter og biloppstillingsplasser påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

## **4. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-kontobeløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret kan fatte vedtak og fastsette tilleggsinnbetaling av et a-kontobeløp til dekning av kostnad for strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil, bruk av motorvarmer, forutsatt at dette er relevant.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Fellesutgifter fordeles mellom de 14 seksjonene etter følgende retningslinjer;

- a) Eiendomsskatt, forsikringspremie og utgifter til vedlikehold av bygningen utenfor den enkeltes leilighet, fordeles på leilighetene i forhold til deres brutto boligflate. Økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte seksjoner, blir særskilt å belaste disse.
- b) Vannavgift, bortsett fra den del som gjelder havevanning, fordeles på leilighetene etter de kriteriene som vannverket legger til grunn for beregningen av vannavgiften, forutsatt at dette er relevant i kommunen.
- c) Kostnader forbundet med carporter, utvendige p-plasser, samt bodbygg fordeles på seksjonseierne i forhold til deres brutto boligflate.
- d) Øvrige utgifter, så som til vaktmester inkl snømåking og gressklipping, vedlikehold av beplantning mv, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, evt kabel-tv/bredbånd, strøm på fellesanlegg osv. fordeles i forhold til deres brutto boligflate.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

Andre utgifter søkes innkrevet ved bidrag som fordeles over hensiktsmessig periode. Større utgifter bør forhåndsvarsles før utligning skjer. Utligning skal skje med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.

## **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **6. ÅRSMØTET**

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det



nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier regnes flertallet etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **6.2 Innkalling til årsmøte**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan også skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Bli årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til Årsmøte.

## **6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### **6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 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 seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **7. STYRET**

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og inntil 1 varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmene velges for to år og varamedlemmet for ett år om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

## **7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## **7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke tillatt å oppføre parabolantenn eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### **10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

#### **11. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

#### **12. FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

#### **13. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



#### **14. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

#### **15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. I seksjonseier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Seksjonseier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

#### **16. FORSIKRING**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for. Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til gjenopprettelse av skaden.

#### **17. HUSORDENSREGLER**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **18. VELFORENING**

Det er pliktig medlemskap i velforeningen for alle seksjonseierne.

#### **19. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 01.01.2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1.juli 2018.

# Husordensregler for Sollia Boligsameie

Vedtatt 12.07.2024.

## **Innledning**

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres. Alle seksjonseiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

## **Bruk av leiligheten**

### **Generelt**

Leiligheten skal brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse, sjenerende støy eller annen ulempe.

### **Støy**

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Høylytt bruk av stereoanlegg er ikke tillatt før kl 8:00 og etter kl 23:00. Skal dette brukes før eller etter disse klokkeslett, må det dempes slik at det overhodet ikke sjenerer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å spille på musikkinstrumenter, herunder musikkøving, banke, borre eller utøve annen støyende virksomhet før kl 8:00 og etter kl 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl 17:00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o.l. på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

Beboere og brukere bes utvise hensyn til naboer når de benytter balkongene, og da spesielt mht til støy. Det skal ikke forekomme høylytt snakk, musikkavspilling eller roping fra verandaene etter kl. 22.00.

### **Innvendig vedlikehold**

Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde innvendige flater i vegger, gulv og himlinger, samt ledninger, utstyr og innretninger for vann, kloakk og elektrisitet. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn i seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også vindusglass, samt vinduenes rammer og karmen innvendig.

Seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som vedkommende måtte ønske. Forandring som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Utskifting av vinduer, gang- og ytterdører, oppsetting av markiser eller private radio-/tv-antenner, endring av utvendige farger etc. skal forhåndsgodkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

### **Vasker og sluk**

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet.

### **Frostskader**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i leilighetene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming el. er leilighets-/seksjonseieren ansvarlig for.

### **Lekkasjer og stoppekraner**

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten/seksjonen er.

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle el. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Kontakt snarest rørlegger eller annen sakkyndig bistand.

### **Elektrisk anlegg**

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.



### **Felleskabelanlegg – dersom dette er gjeldende for sameiet**

- Felleskabelanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra kabelselskap.
- Kun apparatkabler godkjent av installatør skal anvendes mellom antennekontakt og radio/TV-apparat. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.
- Apparatene må ikke jordes til varmerør etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig.
- Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å oppføre parabolantenner eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.

### **Lufting**

Seksjonseier og bruker er ansvarlig for at det til enhver tid er tilfredsstillende ventilasjon i seksjonen, herunder at ventiler virker og ikke blokkeres. Det er spesielt viktig med tilfredsstillende ventilasjon fra våtrom og kjøkken.

### **Tørrking, lufting, risting av tøy**

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av sjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, men det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

### **Røykvarsler og brannslukningsutstyr**

Den enkelte leilighets-/seksjonseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell og nødvendig vedlikehold av disse.

### **Aktiviteter som kan føre til brann**

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass/carporter, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

## **Overdragelser og utleie (utlån) av leiligheten/ seksjonen**

### **Melding**

Salg og utleie/fremleie skal innen 14 dager etter slik avtale inngås meldes sameiet v/styret og forretningsføreren til registrering. Inntil det har skjedd har vedkommende ikke krav på rundskriv eller andre fellestjenester.

Utleie/fremleie kan bare nektes av styret dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonseier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvilende forpliktelser og har ansvaret for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker.

Ved salg av seksjon betaler vedkommende seksjonseier et eierskiftegebyr/gebyr for innhenting av opplysninger i henhold til forretningsførers til enhver tid gjeldende satser. Gebyret betales direkte til forretningsfører.

### **Ansvar**

Både leilighets-/ seksjonseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han/hun overlater bruken av boligen til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighets-/ seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren. Leilighetseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksempel av husordensregler ved overtagelse av leieforholdet.

### **Avfall, tilsmussing**

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper el. på sameiets fellesarealer. Påse at det ikke skrives på veggene, brukes kniv eller på annen måte blir gjort skade på hus eller anlegg.

Ved tilsmussing av sameiets fellesarealer ut over det som skyldes normalt bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

### **Rengjøring av inngangsdører**

Rengjøring og vedlikehold av egen inngangsdør med dørkarm mot oppgang er den enkeltes leilighets-/seksjonseiers oppgave.

### **Renhold av trapp og felles gang**

Seksjonseier har ansvar for regelmessig renhold av gang-/repoet utenfor inngangsdøren, samt trappeløpet ned til neste etasje. Der flere leiligheter deler samme parti av oppgangen, avtaler de seg imellom hvordan renholdet skal ivaretas. Seksjonseierne skal også sørge for regelmessig renhold av tilsvarende del av baktrappene.

## **Skader og forsikring**

Skader som beboere gjør på sameiets eiendom eller fellesarealer skal meldes til styret eller til forretningsfører.

Sameiet har en huseierforsikring. Dersom det oppstår skade som kan antas å gå inn under forsikringen, må den straks meldes til eiendomsbestyreren eller til styret. Huseierforsikringen omfatter ikke glassdekning, som i tilfelle må gå inn under den enkeltes egen hjemforsikring.

Ved skader i en seksjon/leilighet skal primært seksjonseiers/brukers innboforsikring benyttes. I tilfeller hvor slik innboforsikring er etablert, men ikke dekker den aktuelle skaden, kan sameiets forsikring benyttes. Aksepterer sameiets forsikringsselskap at det foreligger forsikringsdekning, skal seksjonseier/bruker betale sameiets egenandel. Ved skader på fellesareal hvor det foreligger forsikringsdekning og skaden skyldes grov uaktsomhet fra eier/bruker eller noen vedkommende svarer for, skal vedkommende betale sameiets egenandel. Betaling av egenandel skal skje innen 14 dager etter påkrav fra styret eller forretningsfører.

## **Bruk av utvendig fellesareal**

### **Området**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på beplantninger og andre uteområder. Hundeeiere anmodes om å ha med avfallsposer og bruke disse samvittighetsfullt.

### **Vegetasjon og beplantning**

Sørg for at kvister på busker og trær ikke brytes, eller at det på annen måte blir gjort skade på omgivelsene.

### **Bilkjøring**

Kun bilkjøring til carport- biloppstillingsplass er tillatt. All annen ferdsel med motorkjøretøy er forbudt.

## **Søppel**

### **Avfallsbrønner**

Større ting skal ikke kastes i avfallsbrønnene. Innflytningsavfall skal ikke kastes i avfallsbrønnene, men levers til godkjent mottak. I avfallsbrønnene skal det i regelen bare kastes vanlig husholdningsavfall. Papir og pappesker skal kastes i egen container. Emballasjekartonger og lignende må flatklemmes.

Beboere oppfordres til å benytte seg av resirkuleringstilbud.

Det skal ikke lagres noe på sameiets eiendom utenfor brønnene.



## **Annet søppel**

Større enkeltgjenstander må hver enkelt beboer for egen regning sørge for å få fjernet. Enklest kan dette gjøres ved at man henvender seg til Renovasjonsetaten og gjør avtale om fjerning.

Sortert avfall kan også leveres på kommunens gjenbruksstasjon. (mindre kvanta). Maling, kjemikalier o.l kan levers på miljøstasjoner.

## **Dyrehold**

- Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.
- Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.
- Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.
- Dyrene må føres i bånd på sameiets eiendom. Eierne må likeledes sørge for at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesareal (i tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiet som den enkelte seksjonseiers eiendom.
- Eierne plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

## **Ansvarsforhold**

Leilighets-/seksjonseier er ansvarlig for eventuell skader på sameiets eiendom. Dette gjelder uansett om skaden skyldes uforsiktighet av eier eller andre han/ hun har gitt adgang til eiendommen.

Styret har rett til å fakturere seksjonseierne for ekstrakostnader som er påført sameiet i forbindelse med opprydding og sanering av skrot de respektive seksjonseierne eventuelt hensetter i fellesarealer.

## **Carporter og biloppstillingsplasser**

Carporter og biloppstillingsplasser skal ikke brukes som lagringsplass. Det skal benyttes boder for dette formålet.

Carporter og biloppstillingsplasser skal kun brukes til parkering av biler til daglig bruk av sameiets beboere. Langtidsoppbevaring av andre kjøretøy, tilhengere, campingvogner etc. er ikke tillatt.

Carportene og biloppstillingsplasser kan ikke utleies til personer utenfor sameiet.

Det skal ikke forekomme parkering utenfor carportene eller biloppstillingsplassene.

# Elektronisk signatur

Signert av

**Nerlie, Atle**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

13.08.2024 10:54:05

Fødselsdato

1967-06-29

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

**Kaksrud, Ole-Magnus**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

13.08.2024 18:07:05

Fødselsdato

1988-01-01

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Protokoll fra konstituerende årsmøte den  
12.juli 2024 kl 1000 i  
Sollia boligsameie

Dagsorden:

1. Konstituering
  - a) Atle Nerlie valgt som møteleder
  - b) Atle Nerlie valgt som sekretær
  - c) Ole-Magnus Kaksrud valgt som årsmøtets protokollvitne
  - d) 14 av 14 seksjonseiere var representert på møtet. Totalt 14 stemmeberettigede
  - e) Innkalling og dagsorden godkjent. Årsmøtet erklært for lovlig satt.
  
2. Fastsette og godkjenne vedtekter for sameiet  
  
Boligsameiets vedtekter var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått og drøftet.  
  
Vedtektene ble enstemmig godkjent av årsmøtet.
  
3. Driftsbudsjett og fastsettelse av felleskostnader  
  
Vedtatt i tråd med forslaget.
  
4. Valg av styre  
  
Styreleder;           Ole-Magnus Kaksrud           (valgt for 1 år til 2025)  
Styremedlem;       Espen Lehnert Ødemark       (valgt for 1 år til 2025)  
Styremedlem;       Johanne Olivia Heggelund     (valgt for 1 år til 2025)
  
5. Valg av forretningsfører  
  
Boligbyggelaget Usbl ble valgt som sameiets forretningsfører.

Årsmøtet hevet kl 1030.

\_\_\_\_\_  
Atle Nerlie *sign.*  
Møteleder

\_\_\_\_\_  
Ole-Magnus Kaksrud *sign.*  
Protokollvitne





# Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

**Telefon:** +4766107000

Utskriftsdato: 26.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	76	<b>Bruksnr.</b>	48	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Finstadvegen 63B, 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.

<b>Id</b>	0237202001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.04.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 155 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende <b>Områdenavn</b> a_LB
	<b>Delareal</b> 2 506 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> a_B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	023723600
<b>Navn</b>	Finstadvegen, Sollia, gbnr. 76/36, 48 m.fl.
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.10.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/381/Planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/381/Planbestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 609 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> BKS1 -2

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

## Firmaattest — H-EIENDOM AS

### Nøkkelinformasjon

[🕒 Aktivt](#)Organisasjonsform  
Aksjeselskap (AS)Organisasjonsnummer  
929436423DUNS-nummer  
347496492Stiftelsesdato  
25. april 2022Registreringsdato  
29. juni 2022Land  
NORGE

Ansatte

Registrert i  
Foretaksregisteret  
MVA-registeretNæringskode  
68.209 - Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers  
ⓘ Selskapets næringskode tyder på tilknytning til en utsatt bransje.  
Dette kan være en indikasjon på høyere risiko for hvitvasking og terrorfinansiering.Sektorkode  
2100 - Private aksjeselskaper mv.Besøk/forretningsadresse  
Pardisgutua 10  
2322 RIDABU

#### Vedtekstfestet formål

Eie og leie ut lager og kontor. Kjøp og salg av fast eiendom. Og annen dermed forbunden virksomhet.



## Offisielle roller

---

Rolle	Navn	Adresse	Fødselsdato
Daglig leder	ZALAR, ROBERT	Pardisgutua 10 2322 RIDABU NORGE	16. februar 1986
Rolle	Navn	Adresse	Fødselsdato
Styreleder	ZALAR, ROBERT	Pardisgutua 10 2322 RIDABU NORGE	16. februar 1986
Rolle	Navn	Adresse	Organisasjonsnummer
Regnskapsfører	ES REVISJON AS	Hans Egedes gate 19 9406 HARSTAD NORGE	997820266

## Fullmakter

---

### Signaturrett

Daglig leder alene.

### Prokurarettigheter

Ingen prokurarettigheter er registrert.

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013499	20.03.2025	1205250106

---

## Om dokumentet

### Ident

2024/1690767/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614770246  
 Vedlegg: Ja

### Identifikasjon

Identifikasjonsnr: 0113  
 Navn: EIDSVOLL KOMMUNE  
 Adresse: Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

### Identifikasjon av forretning

Identifikasjonsdato/Orgnr: 19589  
 Navn: WEENBO AS  
 Bruksenhet: Trondheimsvegen - Jessheim 55, 2050 JESSHEIM

### Identifikasjon av seksjon

Gnr: 76  
 Bnr: 48

### Seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
76	48	0	1	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	2	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	3	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	4	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	5	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	6	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	7	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	8	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	9	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	10	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	11	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	12	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	13	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei
76	48	0	14	50 / 700	Boligseksjon	Ja	Nei



Angitt til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

A1

## Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Eidsvoll</i>	Kommunens adresse <i>P.B. 90, 2080 Eidsvoll</i>	Kontaktperson <i>Olav S. Solberg</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <i>Weenbo AS</i>	Fødselsnr./Org.nr. <i>996 409 589</i>	E-postadresse <i>post@weenbo.no</i>	
Adresse <i>Trondheimsvegen - Jessheim 55</i>	Postnummer <i>2050</i>	Poststed <i>Gardermoen</i>	Telefonnummer <i>63928787</i>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. <i>3240</i>	Kommunens navn <i>Eidsvoll</i>	Gårdsnr. <i>76</i>	Bruksnr. <i>48</i>	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<i>996 409 589</i>	<i>Weenbo AS</i>	<i>1/1</i>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	50	B	13	B	50	B	25				37				49			
2	B	50	B	14	B	50	B	26				38				50			
3	B	50	B	15				27				39				51			
4	B	50	B	16				28				40				52			
5	B	50	B	17				29				41				53			
6	B	50	B	18				30				42				54			
7	B	50	B	19				31				43				55			
8	B	50	B	20				32				44				56			
9	B	50	B	21				33				45				57			
10	B	50	B	22				34				46				58			
11	B	50	B	23				35				47				59			
12	B	50	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		700		Nevner =		700													

Dato <i>8/5-24</i>	Innsenderens underskrift <i>Dis Renathe Rind</i>
-----------------------	---



AZ

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

8/5-24

Innsenderens underskrift

Disa-Renathe Pult

A3

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

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


10. Underskrifter		
Sted og dato Jessheim, 8/5-24	Hjemmelshavers underskrift <i>Lise Renathe Rud</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Lise-Renathe Rud pr prokura for Weenbo AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3240	Kommunens navn Eidsvoll	Gårdsnr. 76	Bruksnr. 48	Festenr.
Dato 8/7-24	Underskrift <i>Liv S. Solberg</i>	Stempel EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning		

Dato 8/5-24	Innsenderens underskrift <i>Lise Renathe Rud</i>
----------------	---

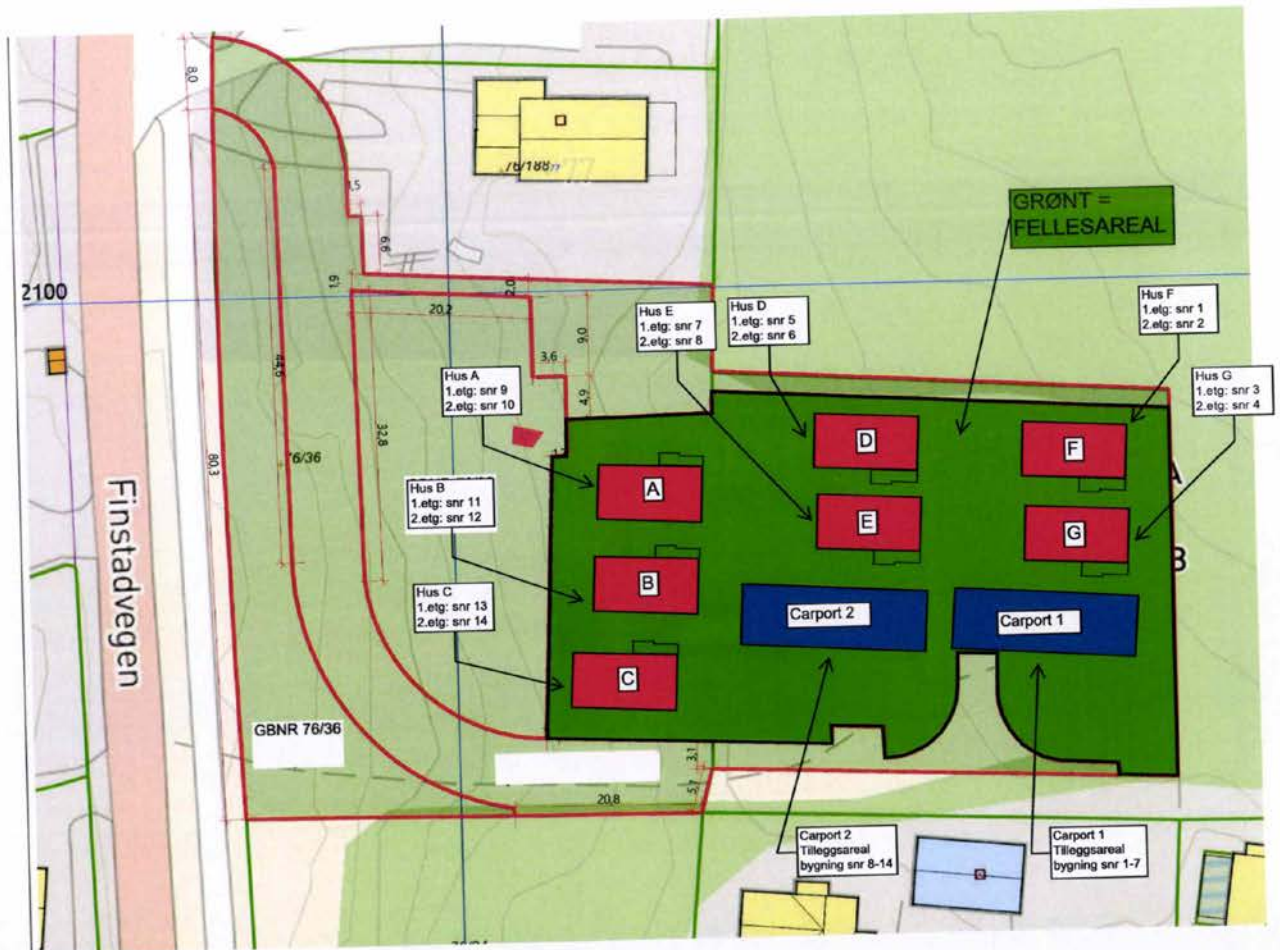
A4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie-seksjon bolig SN = sameie-seksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			157
62				86				110				134			158
63				87				111				135			159
64				88				112				136			160
65				89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				139			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:				Nevner =											
Dato				Innsenderens underskrift											
8/5-24															



B1

Kommune 3240  
Eidsvoll  
GNR/BNR 76/48  
Seksjoneringskart





CL

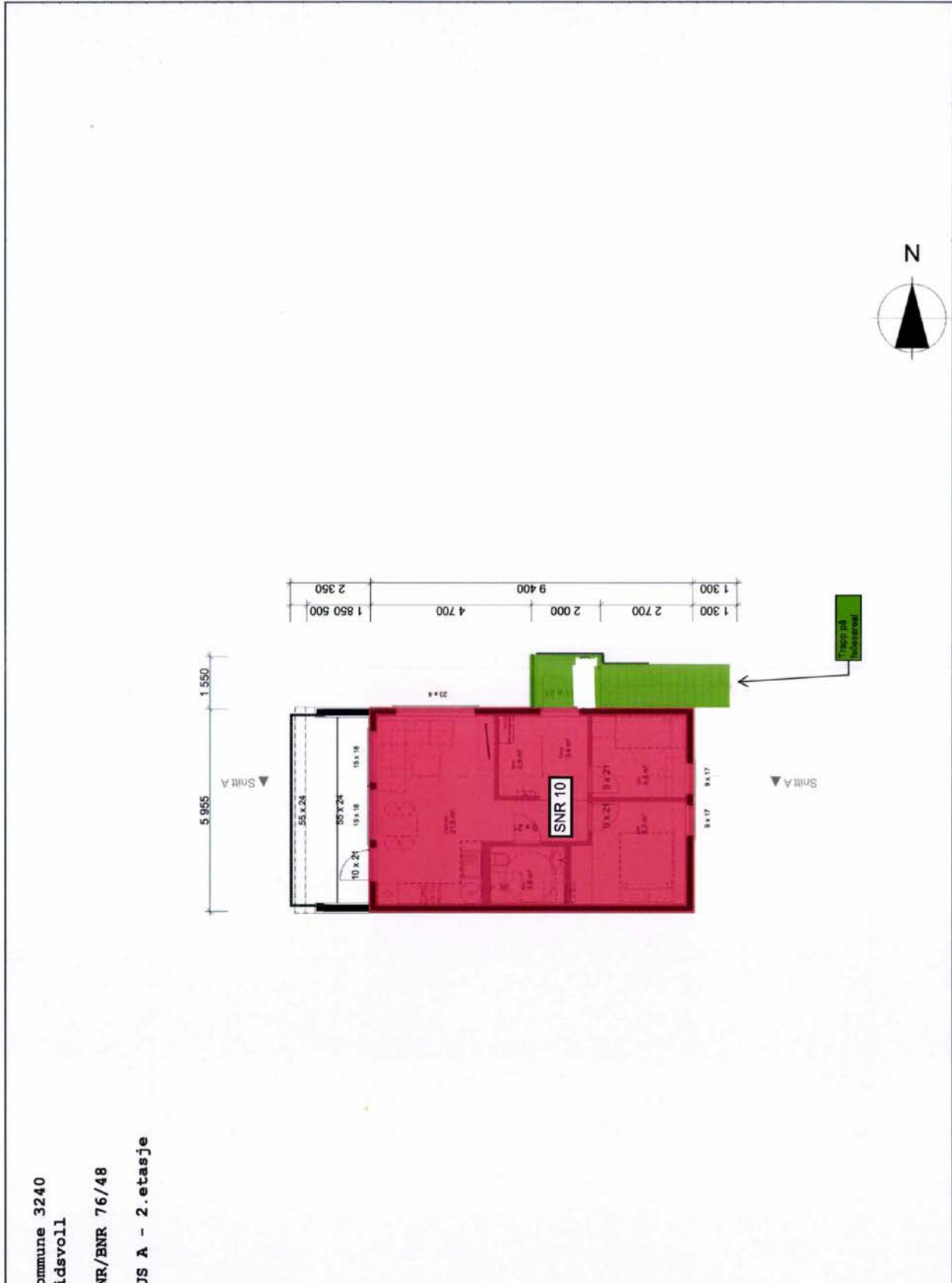


ommune 3240  
idsvoll

NR/BNR 76/48

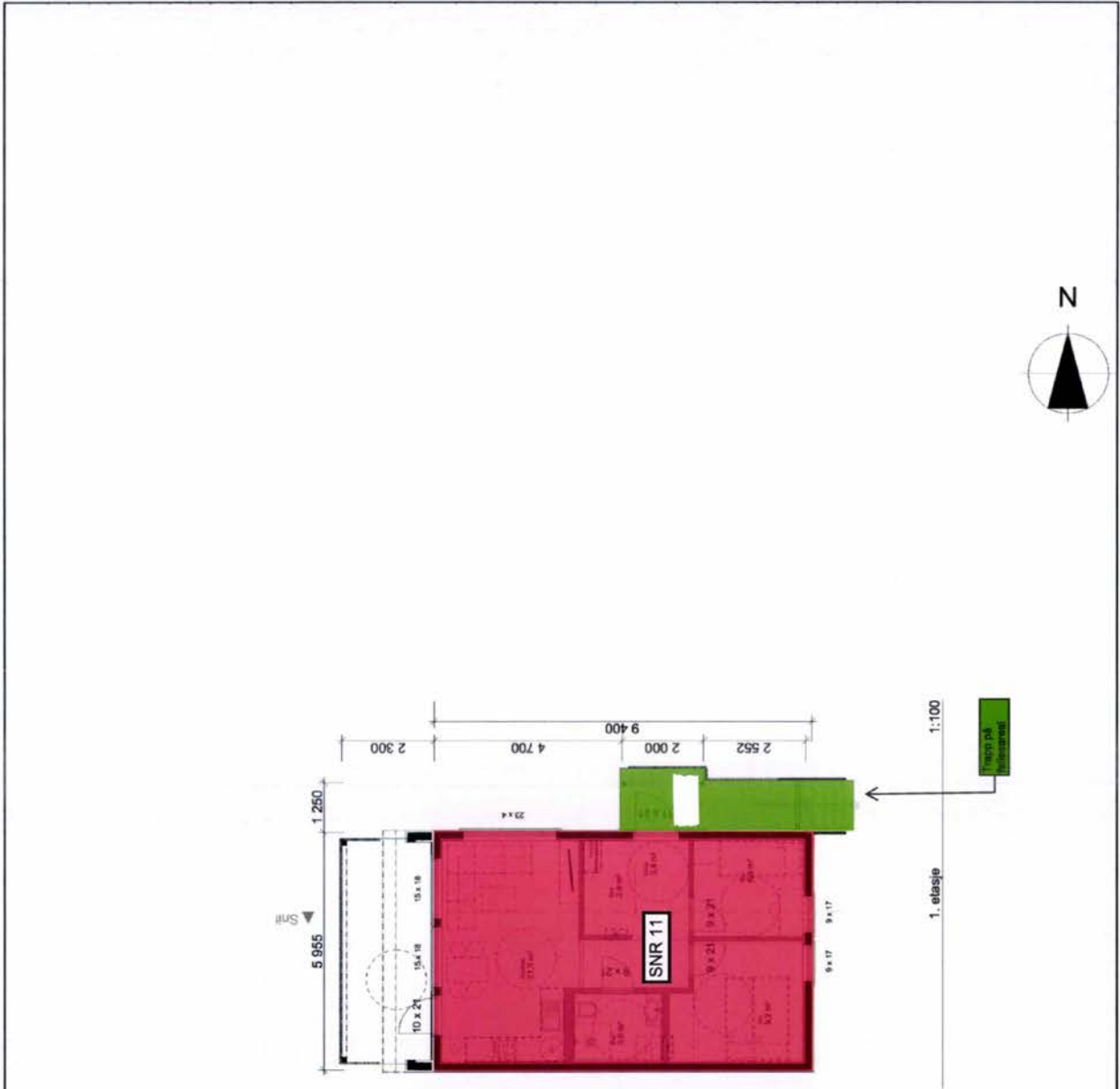
JS A - 1. etasje

C2



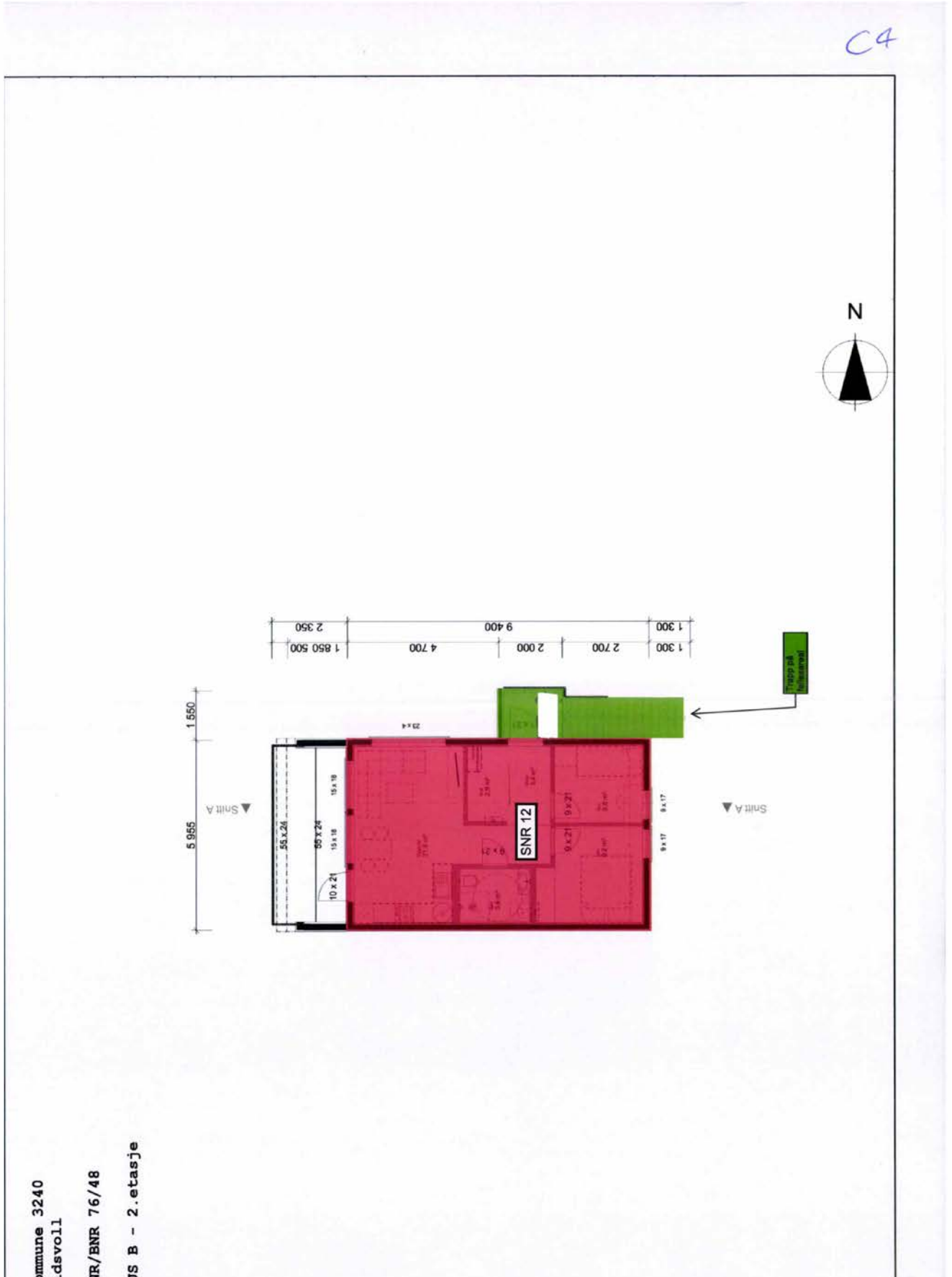
område 3240  
idsvoll  
NR/BNR 76/48  
US A - 2. etasje

C3



Kommune 3240  
Lidsvoll  
NR/BNR 76/48  
JS B - 1. etasje

C4



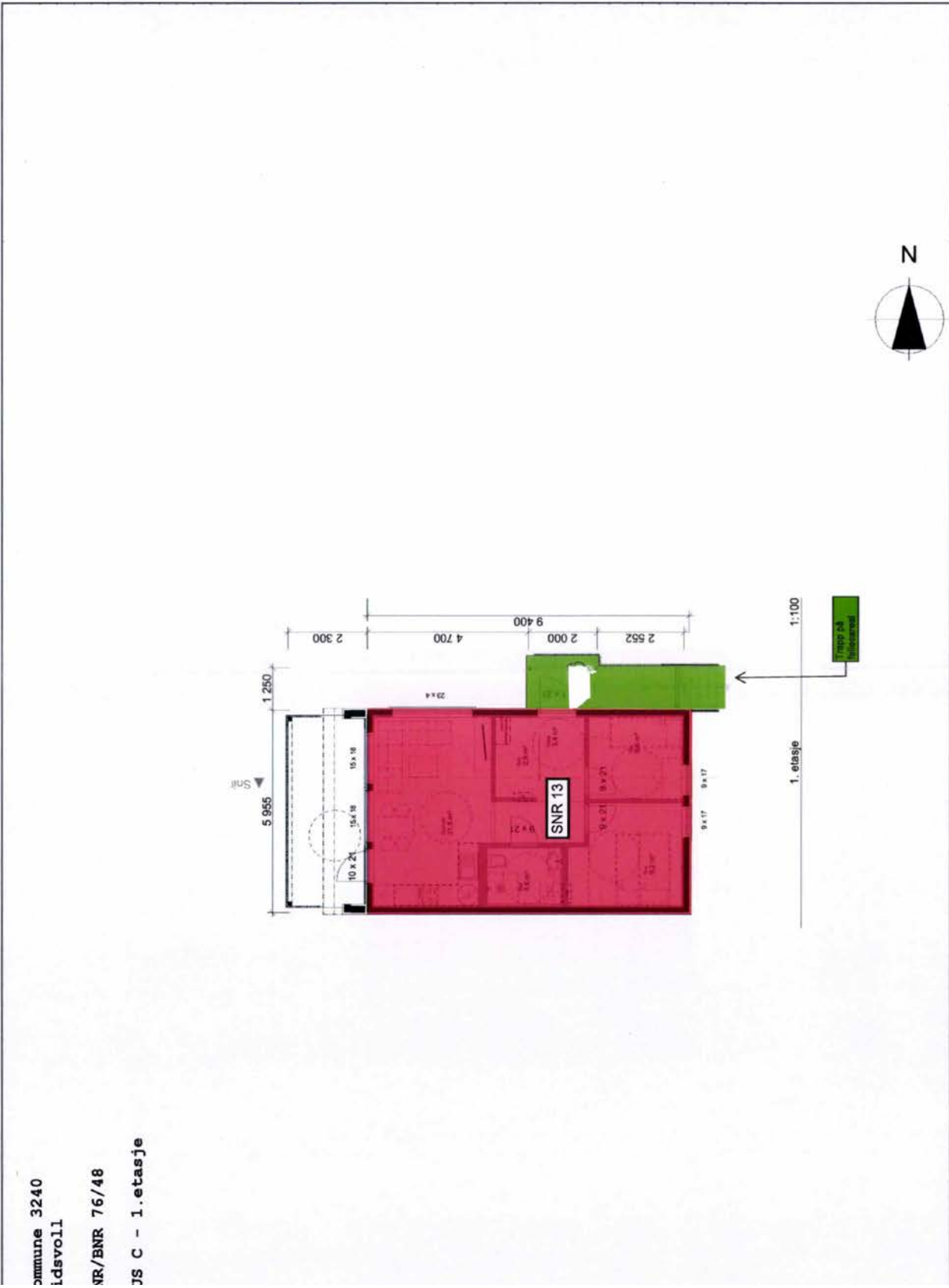
ommune 3240  
idsvoll

NR/BNR 76/48

JS B - 2.etasje

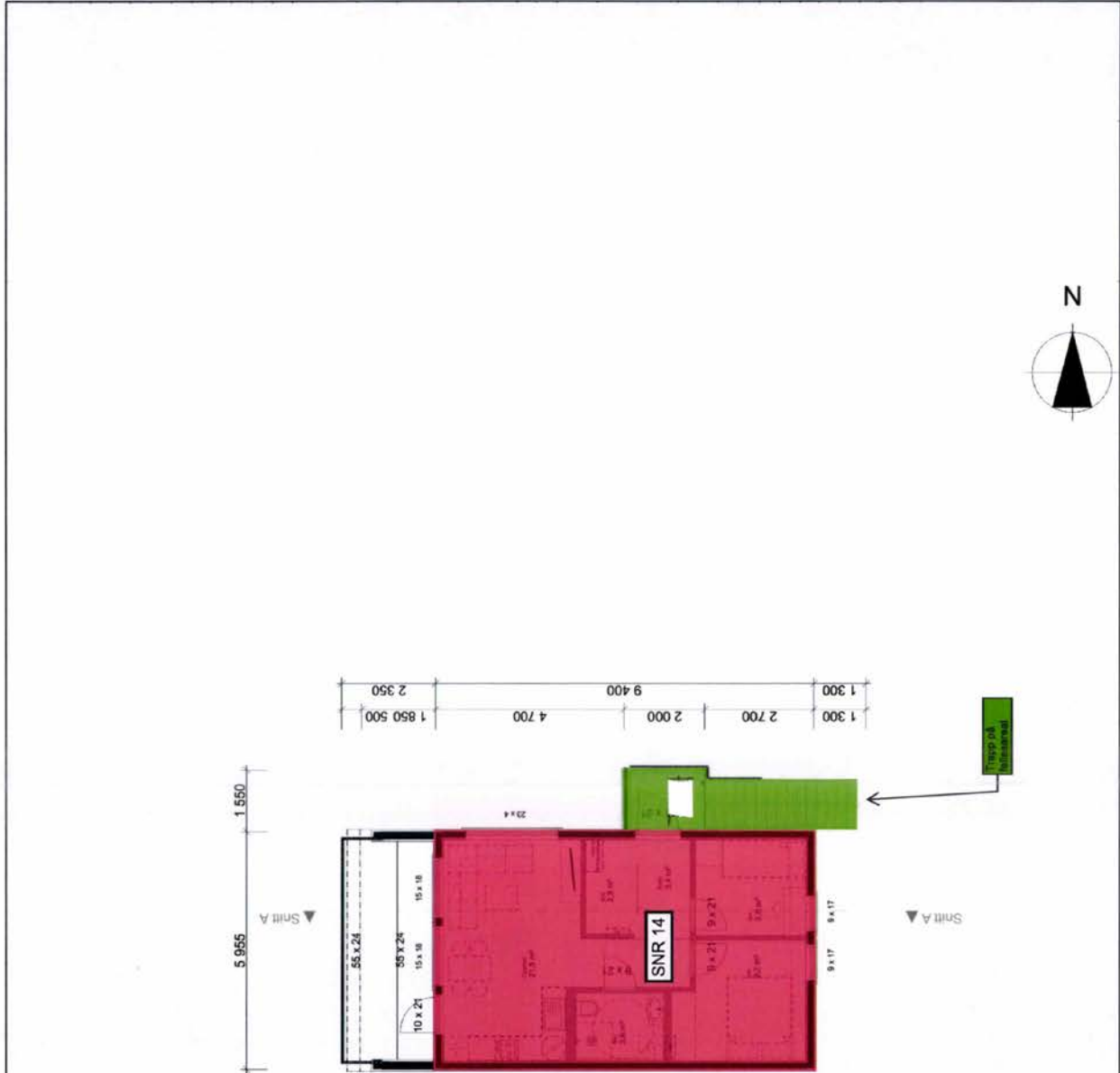


C5



Commune 3240  
Idsvoll  
NR/BNR 76/48  
JS C - 1. etasje

C6



ommune 3240  
idsvoll

NR/BNR 76/48

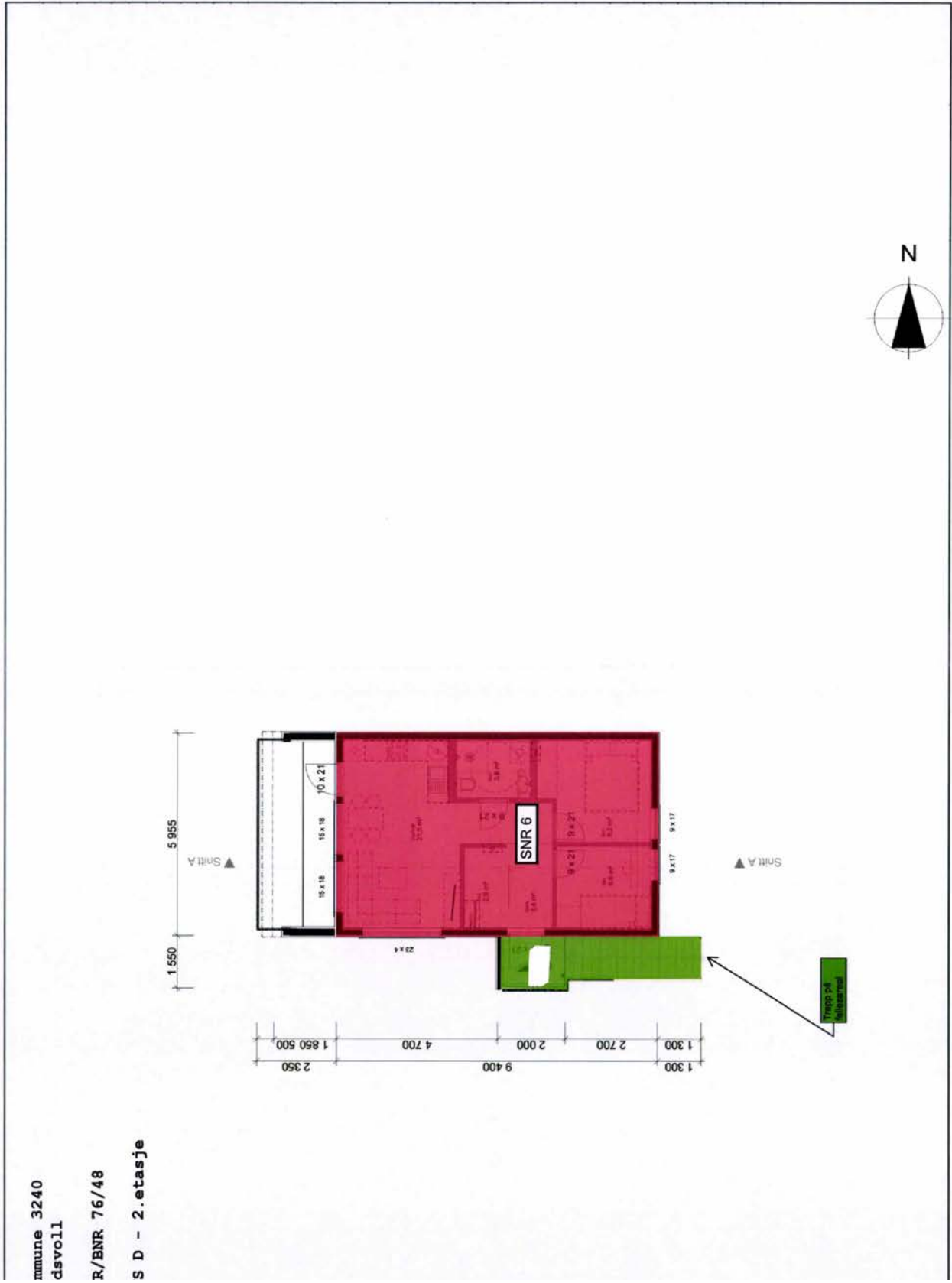
JS C - 2.etasje

C7

ommune 3240  
idsvoll  
NR/BNR 76/48  
US D - 1.etasje



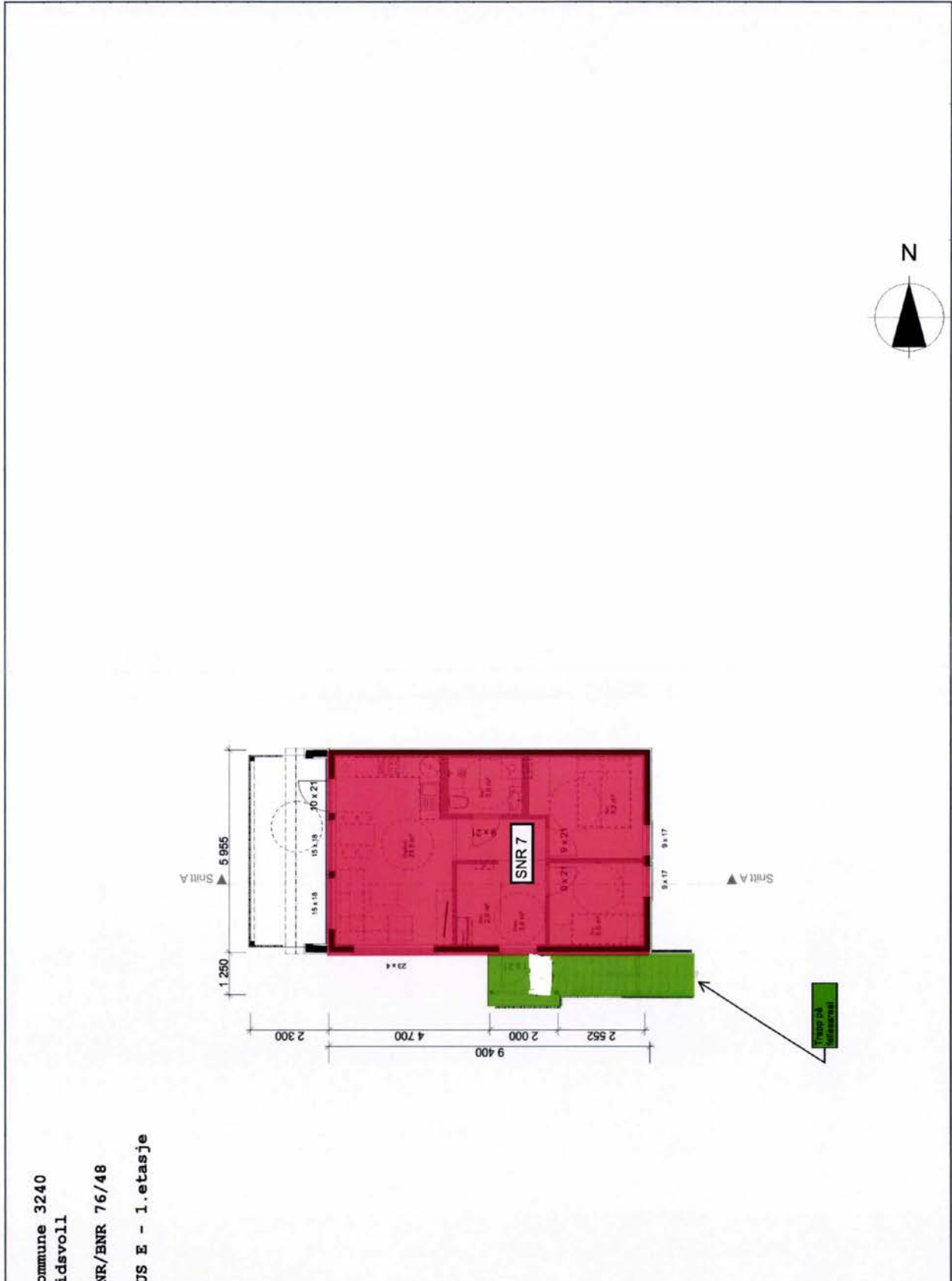
C8



mmune 3240  
dsvoll  
R/BNR 76/48  
S D - 2. etasje



C9

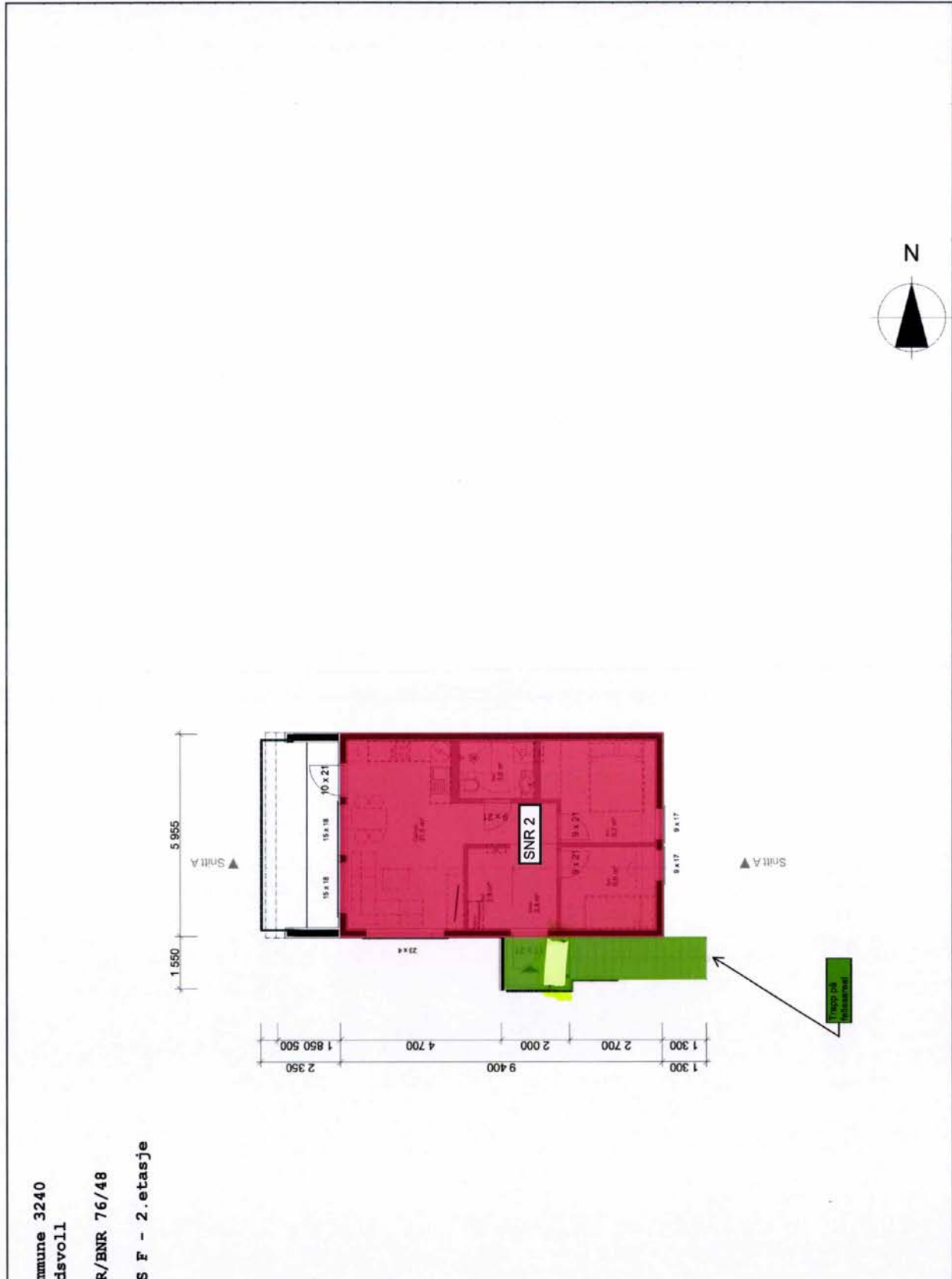


ommune 3240  
idsvoll  
NR/BNR 76/48  
US E - 1. etasje





C12



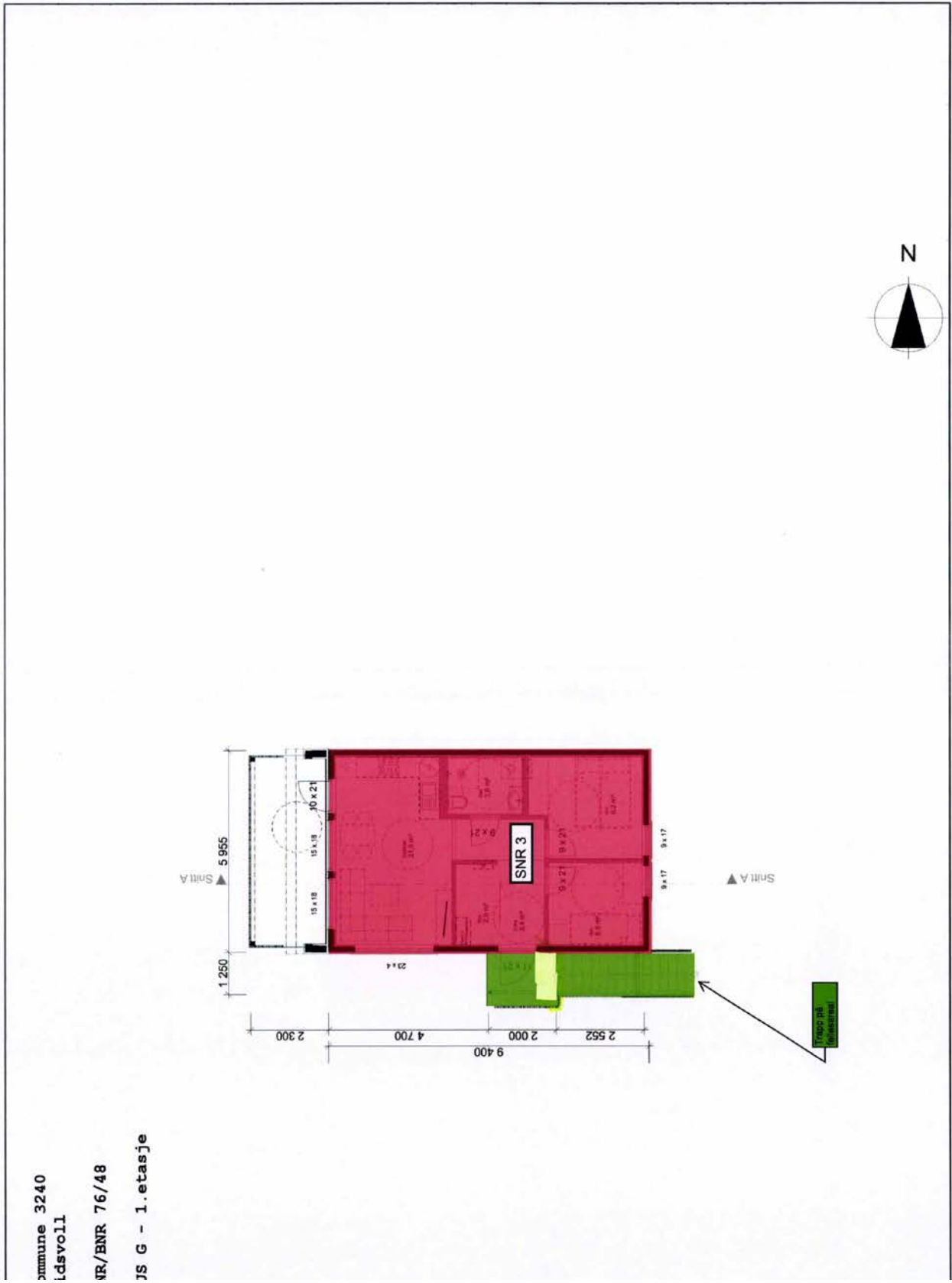
mmune 3240  
dsvoll

R/BNR 76/48

S F - 2. etasje

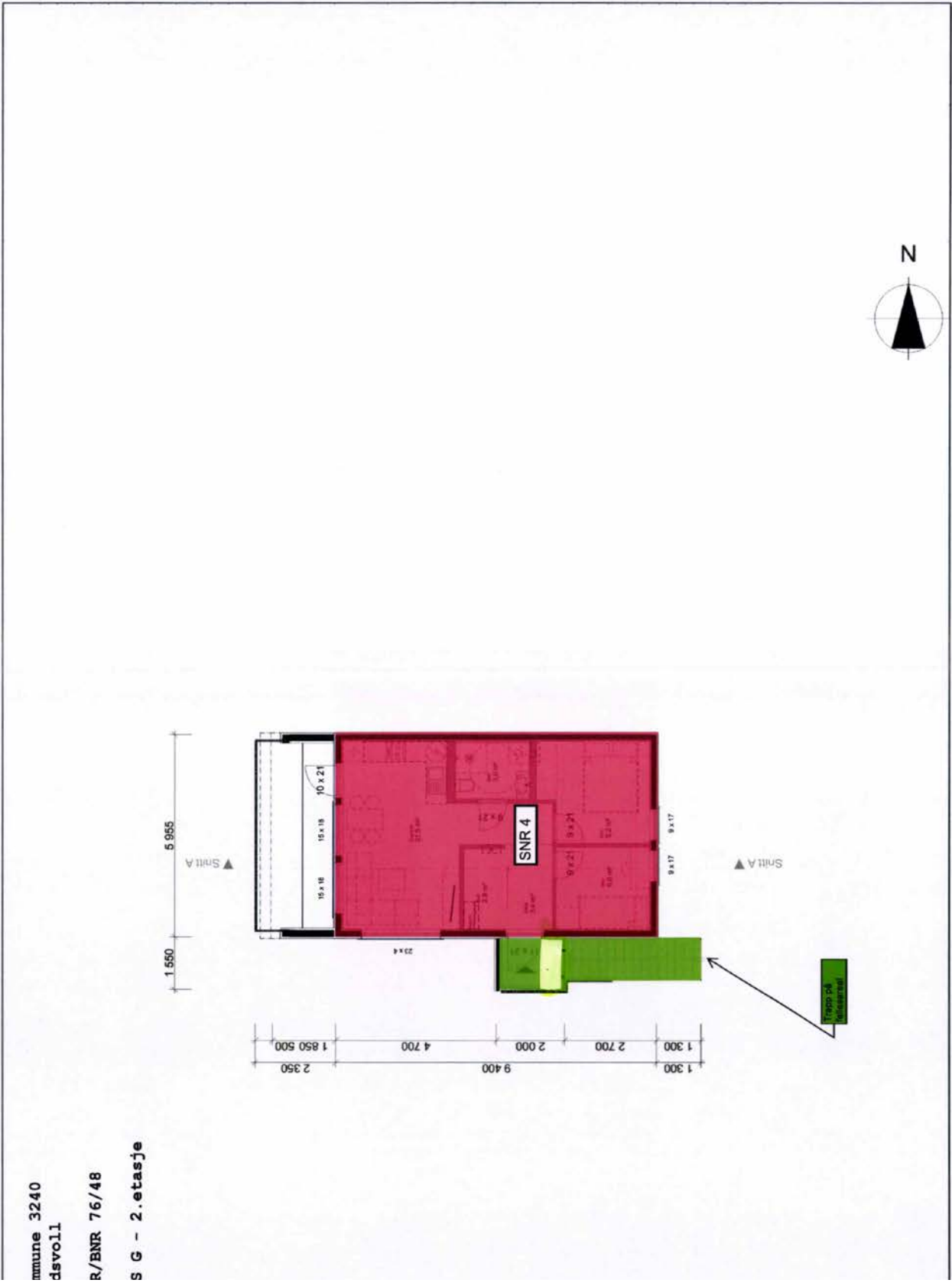


C13



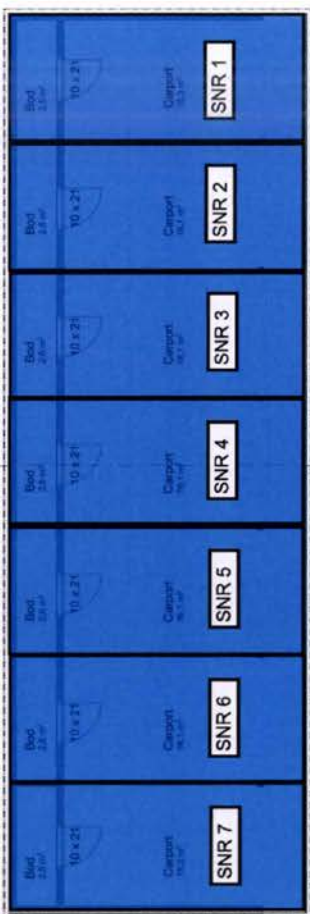
ommune 3240  
idsvoll  
NR/ENR 76/48  
JS G - 1. etasje

C14



DL

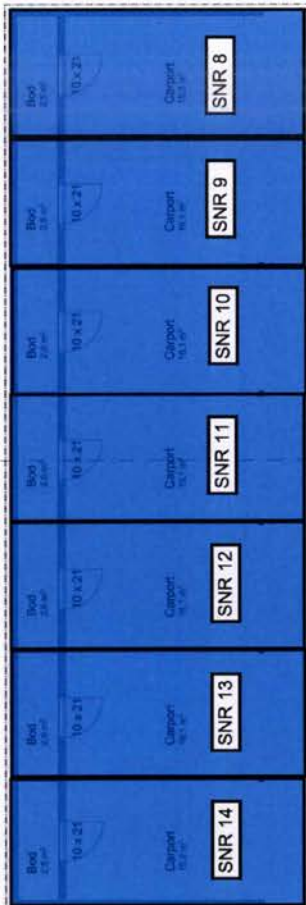
Kommune 3240  
Eidsvoll  
GNR/BNR 76/48  
TB  
Carport 1 - Tilleggsareal bygning



:100 1. Etasje

02

Kommune 3240  
Eidsvoll  
GNR/BNR 76/48  
Carport 2 - Tilleggsareal bygning







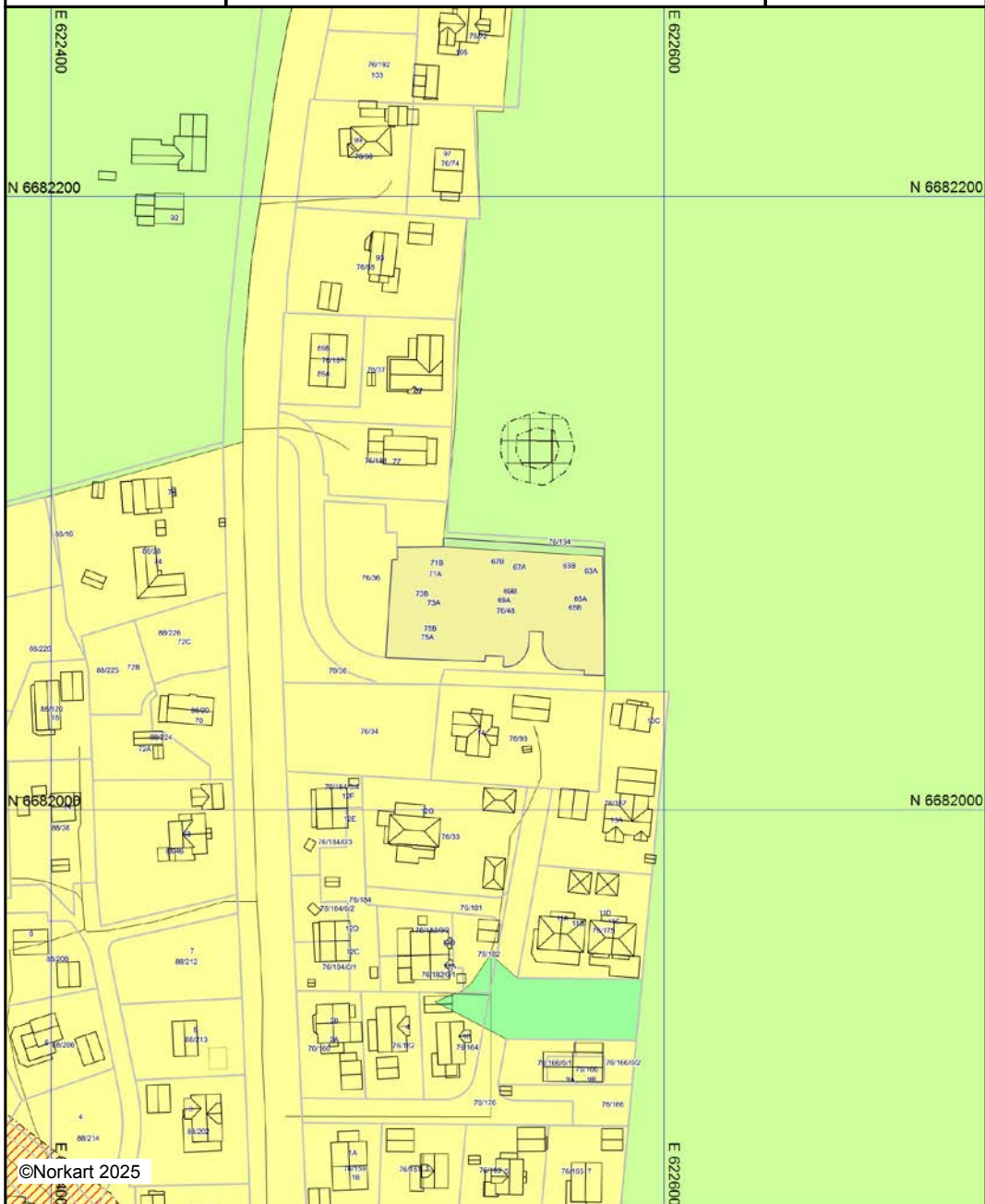
Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 76/48/0/1  
Adresse: Finstadvegen 63B  
Utskriftsdato: 26.03.2025  
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-Begyggelse og anlegg (PBL2*

 Boligbebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*

 Grønnstruktur - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*

 LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*

 Faresone - Flomfare

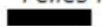
 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*


 Faresone grense

 Båndlegginggrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende



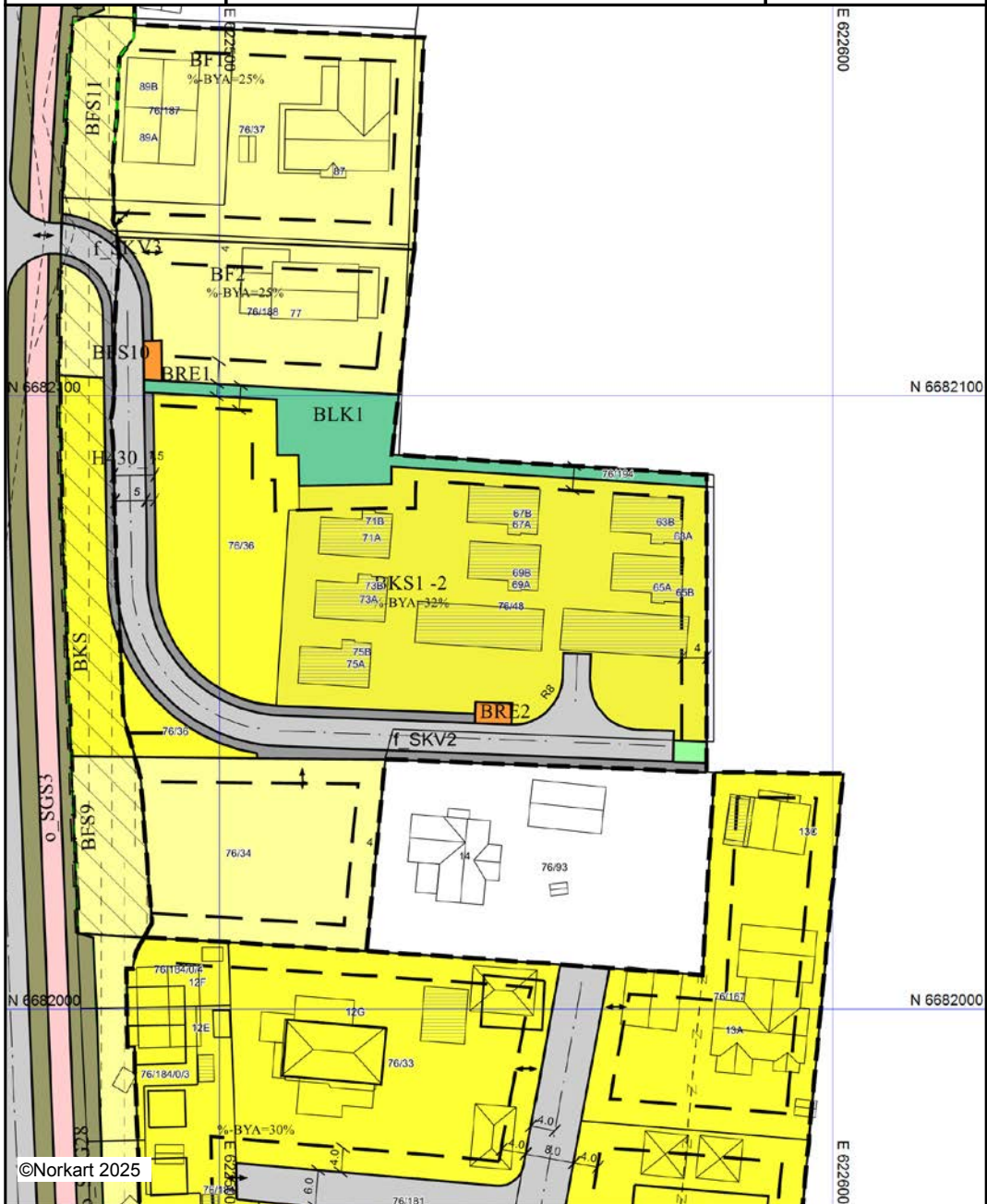
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 76/48/0/1  
Adresse: Finstadvegen 63B  
Utskriftsdato: 26.03.2025  
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-Bebyggelse og anlegg (PBL)*

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass


### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal


### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)*

-  Turdrag



### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)*

-  Infrastruktursone - Rekkfølgekrav infrastruktur















### *Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)*

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

-  Infrastrukturgrense
-  Bestemmelsegrense

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3240-76/48/0/1, Finstadvegen 63B, 2072 DAL



### Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

Navn	Sist oppdatert	Status



### Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.03.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.03.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

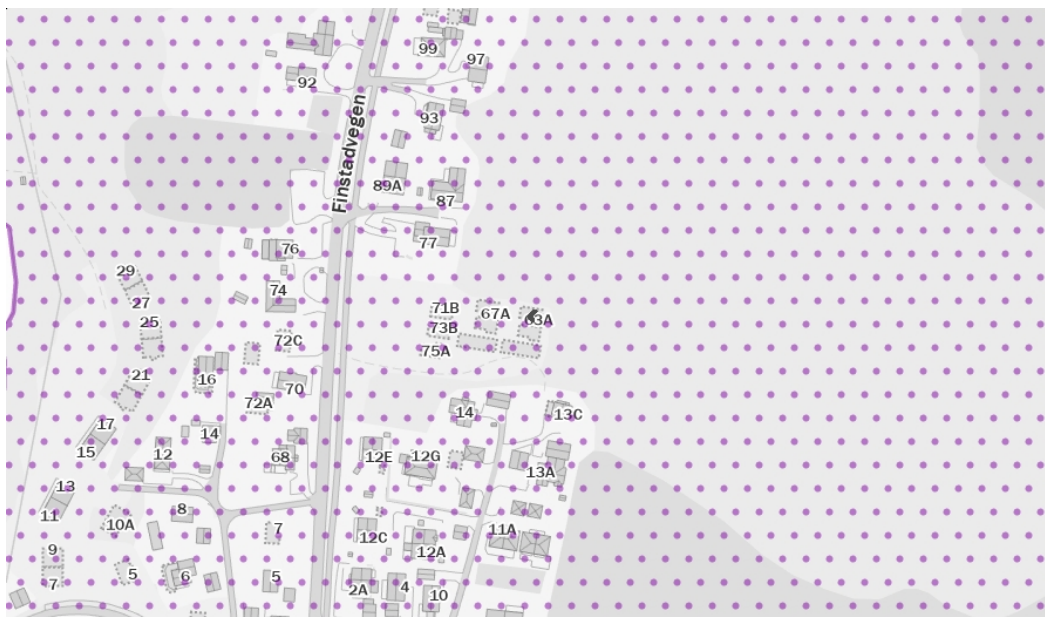
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	2.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.62 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	11.4 km
Flomfaresoner	20.03.2025	Ikke funnet	0.25 km
Forurenset grunn	17.03.2025	Ikke funnet	0.94 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.03.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.03.2025	Ikke funnet	0.13 km
Skredfaresoner	17.03.2025	Ikke funnet	58.1 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	45.2 km
Støysoner	18.03.2025	Ikke funnet	0.06 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.






## Kvikkleire

Sist sjekket: 17.03.2025

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	<b>Ja</b>		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

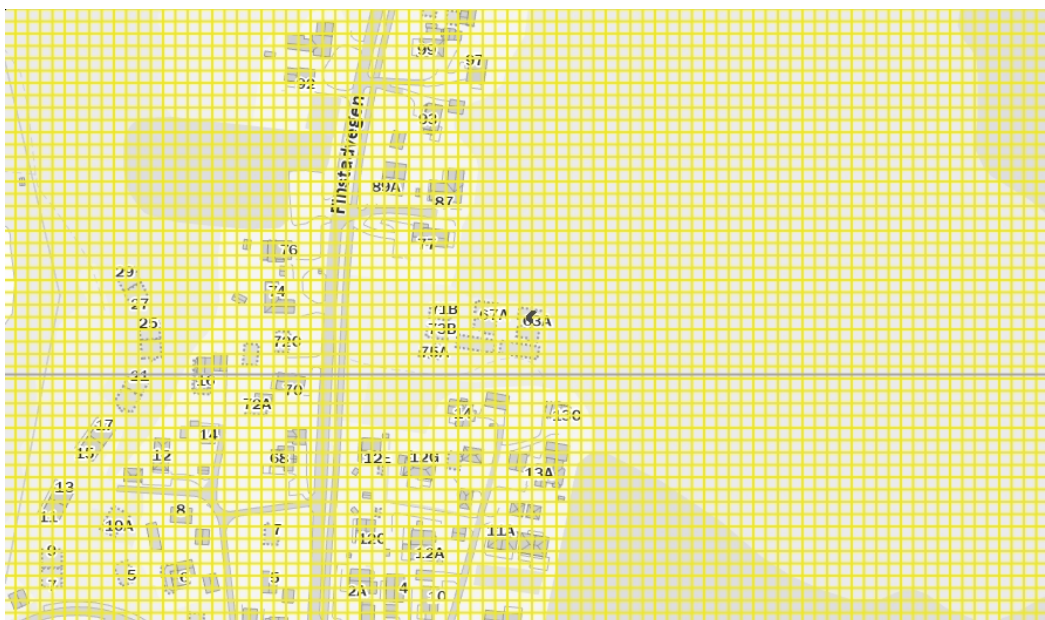
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 17.03.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Finstadvegen 63B  
2072 DAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Eirik Jørgen Off**Telefon:** 975 26 138  
**E-post:** eirik.off@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 viderefordlet 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