

A modern kitchen with white cabinetry and a light-colored wooden countertop. A large window provides a view of a lake and mountains. On the counter, there is a sink, a potted plant, a pitcher of orange juice, and some fruit. A dining table with two grey chairs is in the foreground.

aktiv.

Sundgata 1, 2080 EIDSVOLL

**Moderne 3-roms leilighet -
Sentralt - Parkering - 500 m til tog
- Flott utsikt over Vormå**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 140,-
Total ink omk.: Kr 4 050 140,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Maya Takahashi Nilsen
Einar Østbye Haugen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total 82/90 kvm
Tomtstr.: 889.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 67
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1206260025

Moderne 3-roms leilighet - Sentralt - Parkering - 500 m til tog - Flott utsikt over Vorma

Velkommen til Sundgata 1!

En innbydende leilighet beliggende i 2. etasje, midt i attraktive Sundet sentrum. Leiligheten inneholder to soverom, separat toalett, bad, samt kjøkken og stue i åpen løsning. I tillegg medfølger praktisk bodareal. Boligen har en helt spesiell beliggenhet rett ved brygga, med hyggelige restauranter, flotte turmuligheter langs vannet, gode kollektivforbindelser og kort vei til dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Bygget var opprinnelig et næringsbygg, men er i nyere tid omgjort til leiligheter. Her får du derfor en moderne leilighet med historisk særpreg og en sjelden, attraktiv beliggenhet.

Vi ses på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	62
Energiattest	68
Nabolagsprofil	70
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Entré, toalettrom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2

BRA-e: 8 kvm Loftsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

889.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt hovedsakelig bestående av asfalterte parkeringsplasser, noe gress på fremsiden.

Beliggenhet

Sundgata 1 ligger fint til i Sundet, som er sentrum av Eidsvoll. Her bor du sentralt med kort vei til det du trenger i hverdagen, samtidig som området oppleves rolig, trygt og hyggelig for folk i ulike livsfaser.

Området passer godt enten du er førstegangskjøper, familie, voksen eller eldre, med enkel tilgang til servicetilbud, butikker og gode kollektivforbindelser. Eidsvoll stasjon ligger bare et steinkast unna, her går det hyppige avganger til blant annet Gardermoen, Oslo S og Hamar.

Noe av det som gjør denne beliggenheten ekstra attraktiv, er nærheten til elva og det fine området rundt brygga. Her finner du et trivelig miljø med restauranter, serveringssteder og hyggelige møteplasser som gir sentrum et levende og sjarmerende preg.

I tillegg har du dagligvarebutikker, skoler og andre nødvendige tilbud i kort avstand, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse og næring/sentrumsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Vilberg barnehage ligger kun 1km unna.

I tillegg har Eidsvoll kommune akkurat bygd en ny og moderne barneskole, denne ligger like utenfor Sundet sentrum, gangavstand fra leiligheten.

Skolekrets

Området sogner til Vilberg ungdomsskole. Like ved ligger også Eidsvoll Vgs.

Offentlig kommunikasjon

Eidsvoll stasjon ligger kun 0.5km unna leiligheten. Herfra går det hyppige avganger til Gardermoen, Oslo S og Hamar.

Bygningssakkyndig

Jødahl Takst og Bygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Viser til vedlagt tilstandsrapport.

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

Forhold som har fått TG2:

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrè dør med kikkehull. Det er i tillegg en brann og lydklassifisert dør fra soverom og ut i baktrapp. Fra baktrapp er det tilgang til rømningsdør og til loftsbod.

Beskrivelse:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er noen hakk og sår på innvendig belistning rundt entrè døren.
Brann og lyddør ut til baktrappen subber i karmen og trenger en justering.

Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har stålsluk i dusjsjonen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Beskrivelse:

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Beskrivelse:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke påvist noen forhold som vurderes til TG3.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: Vi opplever fra tid til annen at lyset i downlights flimrer når dimmeren er på det laveste.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ja, godkjent av kommunen. Ta kontakt med Eidsvoll kommune.

Beskrivelse: Næringsbygg omgjort til leiligheter i 2017.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Prospekt fra boligsalg i 2024

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Firmanavn: Ja, ufaglært arbeid. Jobben ble fullført i 2026. Kurven er festet med strips.

Beskrivelse: Et feste til den øverste kurven i oppvaskmaskinen er knekt. Kurven er festet med en strips. Oppvaskmaskinen fungerer som normalt.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Firmanavn: Les mer på Regjeringens nettsider.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Leiligheten inneholder 2 soverom, kjøkken og stue i åpen løsning, et toalett og et bad. I tillegg disponerer den en bod i felles bodareal samt parkering som er felles for sameiet.

Standard

INNVENDIG

Leiligheten har gjennomgående parkett gulver, i stue/kjøkken og entreen er det lagt varmemefolie under parketten. Vegger og himlinger er utført som malte flater. Innvendige dører er av fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad/vaskerom med dusj med glassdører, servant innredning, vegghengt toalett. Egen nisje med vaskemaskin, bereder, vannfordelerskap og enhet for balansert ventilasjon. Flislagte vegger og gulv med varmekabler i gulvet og malt himling.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Integrert, kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn. Flislagt mellom over og underskap. Egen kjøkkenøy. Arealer

SPESIALROM

Eget toalettrom med vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant. Flislagt gulv med varmekabler. Malte vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilsjonsanlegg. Rør i rør vannsystem med eget vannfordelerskap. varmemefolie under parkett

Se vedlagt tilstandsrapport.

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.

Kjøkkenøyen er ikke fastmontert, så denne kan flyttes rundt eller fjernes uten problem om ønskelig.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Den enkelte eier tegner eget abonnement.

Idag er internett levert av Viken Fiber.

Parkering

Boligseksjonene disponerer totalt 4 parkeringsplasser på nedsiden av bygget. I vedtektene står det at de disponerer 5 plasser, men dette er feil og må ikke oppfattes riktig fra kjøper.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring AS, polisenummer 1290293

Radonmåling

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

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad og toalett.

Varmefolie under parkettgulver i stue/kjøkken og entre.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 950 000

Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

100 140 (Omkostninger totalt)

112 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 050 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 062 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 064 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 827 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Avløp: 2879Kr

Eiendomsskatt: 3848Kr

Feiing: -879Kr

Renovasjon: 5315Kr

Vann: 2028Kr

Totalt: 12 827Kr

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3848kr. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 776 522 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 106 088 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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

1/13

Felleskostnader inkluderer

felleskostnadene inkluderer forbruk strøm, renhold og vedlikehold i fellesarealene, forsikring av bygning, regnskap, forbruk vann avløp, fjernvarme (til oppvarming av fellesarealer). Årskontroll brannvern, snøbrøyting, strøing og plenklipp.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Andel fellesformue

Kr 25 542

Andel fellesformue dato

20.03.2026

Sameiet

Sameienavn

Vorma Panorama

Organisasjonsnummer

919636076

Om sameiet

Sameiets navn er Vorma Panorama. Sameiet består av i alt 8 seksjoner (5 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner) på gnr: 16, bnr: 67, i Eidsvoll kommune. Eierbrøken er beregnet ut ifra seksjonenes bruksareal.

Sameiet har til formål å ivareta Sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av boligsameiets eiendom i Eidsvoll kommune.

Boligseksjonene disponerer totalt 5 parkeringsplasser på nedsiden av bygget. De øvrige parkeringsplasser disponeres av næringsseksjonene.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Regnskapstjenester Eidsvoll AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 67, 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:

3240/16/67/1:

19.03.1952 - Dokumentnr: 800 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:16 Bnr:23

Overført fra: Knr:3240 Gnr:16 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1956 - Dokumentnr: 2689 - Bestemmelse om veg

Vederlagsfri avståelse av grunn

Overført fra: Knr:3240 Gnr:16 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1993 - Dokumentnr: 9232 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold av vei

Overført fra: Knr:3240 Gnr:16 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.08.2017 . Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

"noe montering av baderomsutstyr", Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Bygget er originalt fra 1933, dette var i sin tid brukt som det lokale bankbygget. Som den midlertidige brukstilatelsen tilsier har det nå i 2017 blitt omgjort til leilighets/næringsbygg.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål

Følger reguleringsplan Områderegulering for Eidsvoll sentrum (plan-ID 023728200). Planen er en områderegulering som regulerer eiendommen til sentrumsformål (BS1), gatetun (SGT1) og angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA2).. 12.03.2019

Følger Kommuneplanens arealdel for 2021-2031, ikraftttredelse 13.04.2021. 887 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn a_SE.

Det er et planforslag for en ny detaljregulering i nærheten med navnet 'Ny bru over jernbanen - Eidsvoll, gbnr. 63/96, 214 m.fl.' (plan-ID 023730400).

Eiendommen berøres av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (5) og faresone for flom (H320_1) i henhold til reguleringsplanen.

Berørte datasett:

Kulturminner - Kulturmiljøer

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

1 berørt datasett- Kulturminner

Kategori M-KULA

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

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 30000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,-, Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kine Johansen Ruud
Daglig leder/Eiendomsmegler
kine.j.ruud@aktiv.no
Tlf: 988 29 188

Ansvarlig megler bistås av

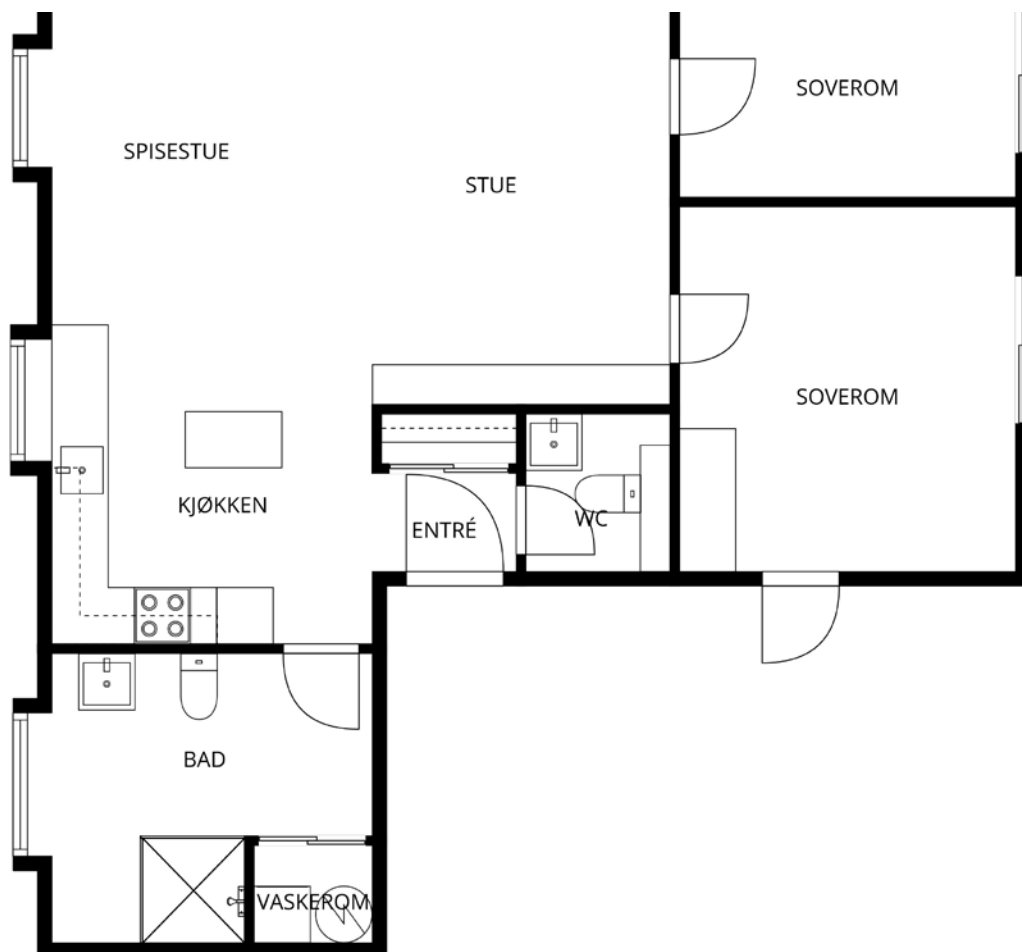
Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.03.2026























































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sundgata 1, 2080 EIDSVOLL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 16, bnr. 67, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 22493-1094

Eiendomsverdi ref nr: CZ8144

Autorisert foretak: Jødahl Takst og Bygg AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Jødahl Takst og Bygg As

Roar Jødahl har snart 30 års erfaring som tømrer med fagbrev, og har utført mange større og mindre oppdrag for private og bedrifter. Roar har også flere års erfaring som prosjektleder innen skadesanering.

Roar har videreutdannet seg innen taksering ved Norges Takst akademi, og ble uteksaminert som Takstingeniør i 2024.

Jødahl Takst og Bygg, tidligere Jødahl Bygg AS, har flere års erfaring innen levering av snekker oppdrag, fra tilbygg til restaurering og oppføring av nybygg.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl

jodahlb@outlook.com

480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2etg seksjonert ut i 2016/17 fra kontorbygg.

Leilighet med entrè, toalettrom, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkken løsning og 2 soverom.
Fra soverommene det utgang til balkongen.

Tilhørende til leiligheten er en bod i loftsetasjen denne ble målt til ca 8m2.

Leiligheten har parkeringsplass ved bygget.

Leiligheten fremstår med gjennomgående god standard og normalt vedlikeholdsnivå sett i forhold til alder.

Det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som kan forventes av naturlig slitasje over tid.

Bygningsmessige konstruksjoner virker solide, og det er benyttet materialer av tilfredsstillende kvalitet.

Innvendige overflater fremstår som jevnt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje på gulv, vegger og himlinger.
Kjøkken og våtrom holder en funksjonell standard, og det er ikke observert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg og VVS, vurderes å være i tilfredsstillende stand basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.
Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til gjeldende forskrifter.

Samlet sett vurderes leiligheten å ha en god teknisk tilstand, med et normalt vedlikeholdsbehov fremover.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget leiligheten ligger i er en Teglsteinsbygning fra 1933.
Utvendige forhold er ikke inspisert da dette ligger under sameiet/styret.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har gjennomgående parkett gulver, i stue/kjøkken og entreen er det lagt varmemefolie under parketten.
Vegger og himlinger er utført som malte flater.
Innvendige dører er av fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med dusj med glassdører, servant innredning, vegghegt toalett.
Egen nisje med vaskemaskin, bereder, vannfordelerskap og enhet for balansert ventilasjon.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler i gulvet og malt himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Integrert, kjøp/frys, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.
Flislagt mellom over og underskap.
Egen kjøkkenøy.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med vegghegt toalett, innredning med nedfelt servant.
Flislagt gulv med varmekabler.
Malte vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Balansert ventilsjonsanlegg.
Rør i rør vannsystem med eget vannfordelerskap.
varmemefolie under parkettgulver i stue/kjøkken og entre.
Avløpsrør av plast.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke opplyst om bygget har noen form for radonsikring eller at det har vært utført radonmålinger i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

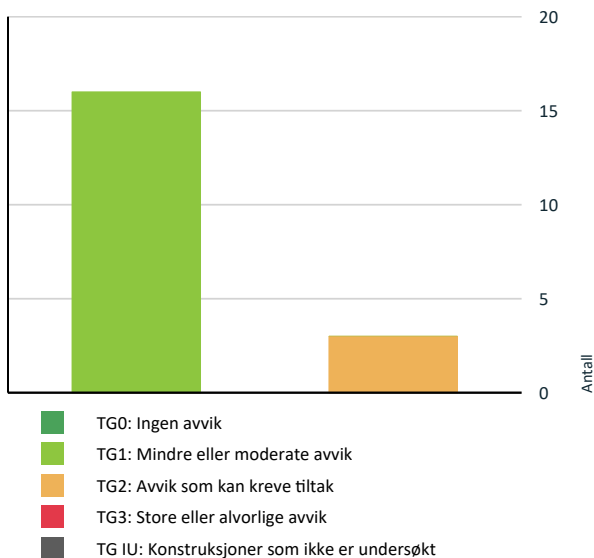
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger foreligger.
Kun midlertidig brukstillatelse foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

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

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

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

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

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1933

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminium overflate på utside.
Soverommene har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminium overflate på utside.

Alle vinduer fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrè dør med kikkehull.
Det er i tillegg en brann og lydklassifisert dør fra soverom og ut i baktrapp. Fra baktrapp er det tilgang til rømningsdør og til loftsbod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er noen hakk og sår på innvendig belistning rundt entrè døren.
Brann og lyddør ut til baktrappen subber i karmen og trenger en justering.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres hakk og sår på innvendig belistning rundt døren for å opprettholde estetikk og forhindre ytterligere skader på listverket.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Brann- og lyddøren ut til baktrappen bør justeres slik at den ikke subber i karmen, for å sikre funksjonalitet og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Manglende utbedring kan medføre redusert brann- og lydtetthet samt økt slitasje.

TG 1 Balkong dører

Beskrivelse

Leiligheten har balkongdører fra hvert av soverommene. Dørene er malte tredører med 3-lags glass og aluminium overflate på utside.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra soverom er det utgang til en balkong, med stålrekkverk kledd med pleksi glass på innsiden.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har gjennomgående parkettgulver i entrè, stue kjøkken og på soverommene.
I entrè, stue og kjøkkendel ligger det varmemefolie under parketten.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av betong fra byggeårene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har fabrikkmalte fyllingsdører.
Disse fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2017.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Mosaikk fliser i dusjonen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har stålsluk i dusjonen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

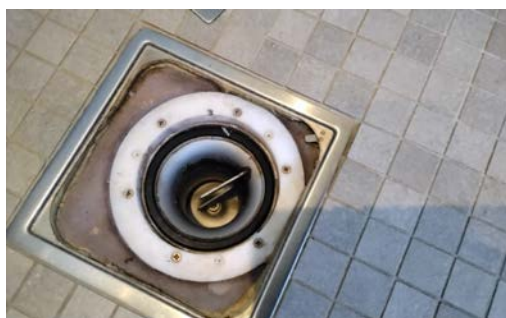
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen.



Sluk i dusjonen

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har egen nisje hvor vaskemaskin, bereder, vannfordelerskap og skap for balansert ventilasjon er plassert.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Over og underskap, det er flislagt mellom over og underskap.
Er ettermontert en kjøkkenøy.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant.
Malte vegger og tak og flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør av type rør i rør system fra 2017, vannfordelerskap er besikket.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuell blokkering eller vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved problemer.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilsjonssystem fra Flexit.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i nisje på bad/vaskerommet.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El skapet er lokalisert i garderoben i entreen. Eget skap med automatsikringer og eget skap for internett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Elskap

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om bygget har noen form for radonsikring eller at det har vært utført radonmålinger i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsikring og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko for beboere dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

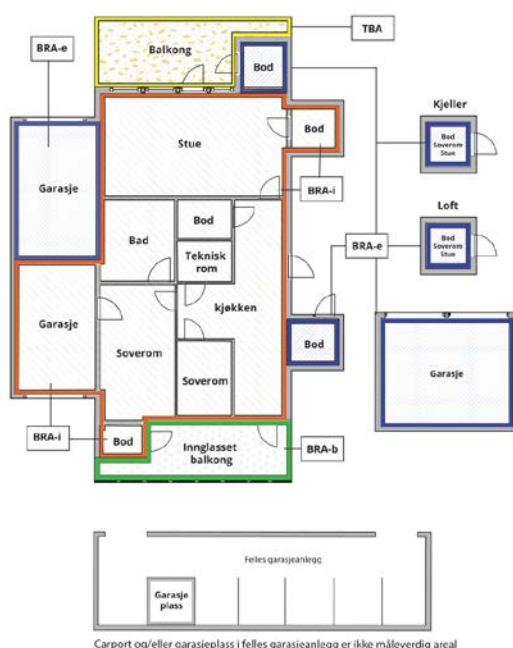
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	82	8		90	7
SUM	82	8			7
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Loftsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger.

Kun midlertidig brukstillatelse foreligger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Roar Jørdahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	16	67		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sundgata 1							
Hjemmelshaver Haugen Einar Østbye, Nilsen Maya Takahashi							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.03.2026	Ny planskisse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	25.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Maya Takahashi Nilsen

Einar Østbye Haugen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sundgata 1

2080 Eidsvoll

3240-16/67/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Vi opplever fra tid til annen at lyset i downlights flimrer når dimmeren er på det laveste.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Næringsbygg omgjort til leiligheter i 2017.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ta kontakt med Eidsvoll kommune

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Prospekt fra boligsalg i 2024

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Et feste til den øverste kurven i oppvaskmaskinen er knekt. Kurven er festet med en strips. Oppvaskmaskinen fungerer som normalt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Kurven er festet med strips.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Sundgata 1, 2080 EIDSVOLL

Dato for energimerking

26.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275522

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

151711766

Gårdsnummer

16

Bruksnummer

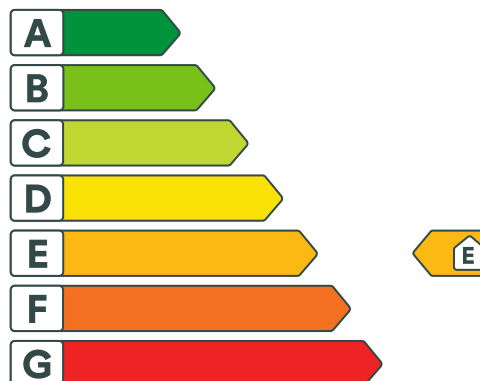
67

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0202



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1933

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

222,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

277,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 748 kWh



Sundgata 1, 2080 EIDSVOLL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Nabolagsprofil

Sundgata 1 - Nabolaget Vilberg/Gruemyra - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Wergelands gate Linje 432, 449	1 min 0.1 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	25 min

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.) 377 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min 1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

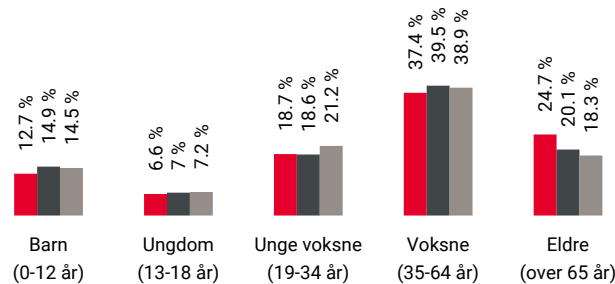
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vilberg/Gruemyra	2 250	1 112
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vilberg barnehage (0-5 år) 89 barn	12 min 0.9 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (0-5 ... 38 barn	16 min 1.3 km
Knausen Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Eidsvoll	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



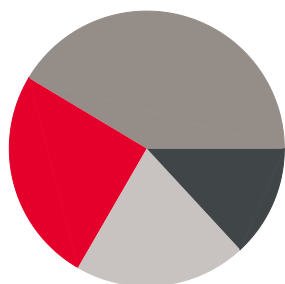
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

⚽ Vilberg skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.7 km	
⚽ Vilberg Ungdomsskole	14 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	1.1 km	
🚴 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	5 min	🚶

Boligmasse



25% enebolig
13% rekkehus
41% blokk
20% annet

Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

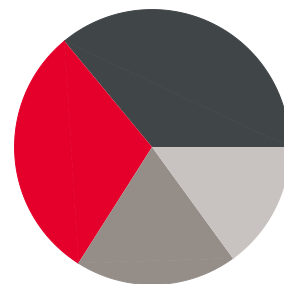
5 min 🚗



Vitusapotek Eidsvoll

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
19% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



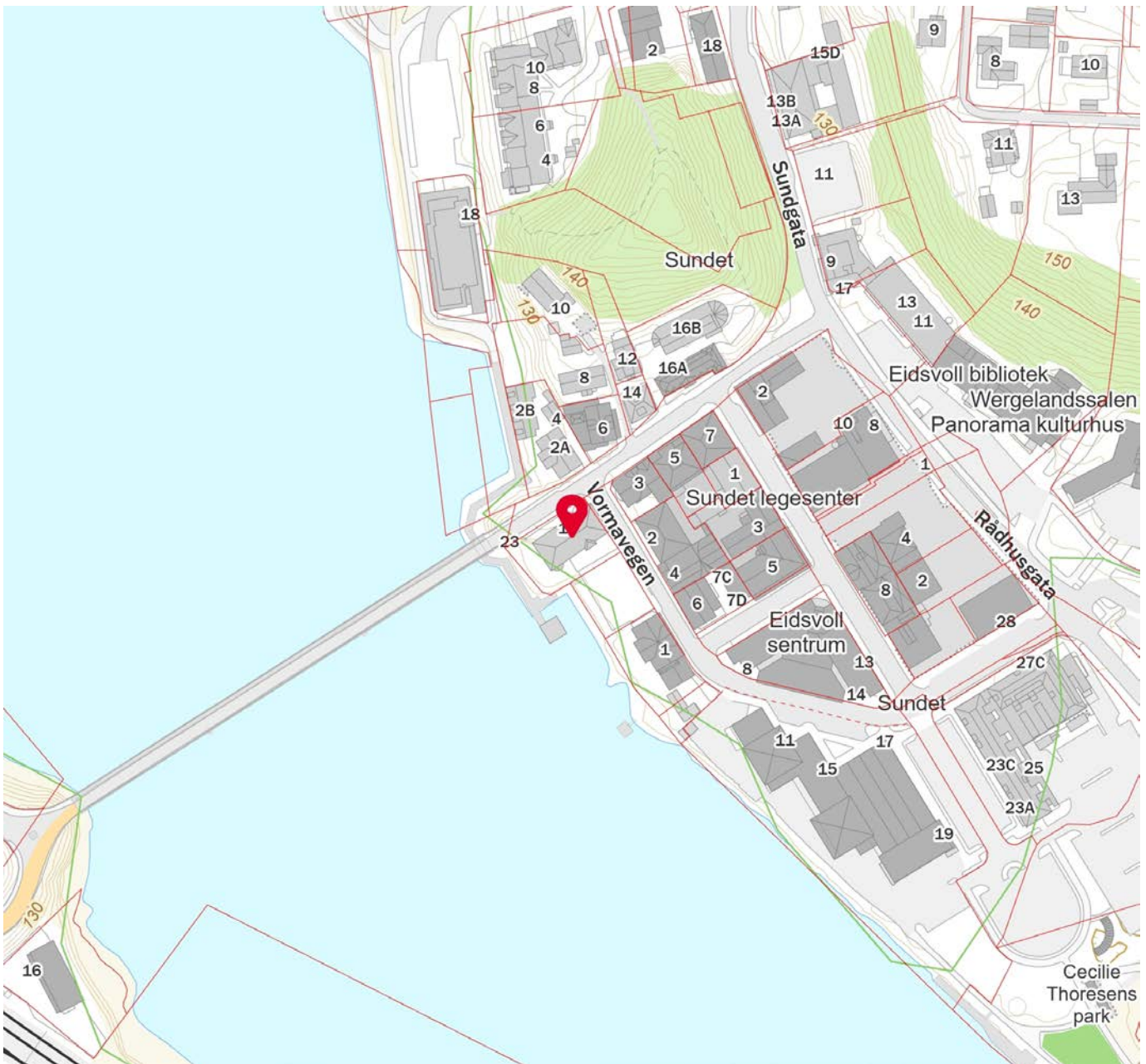
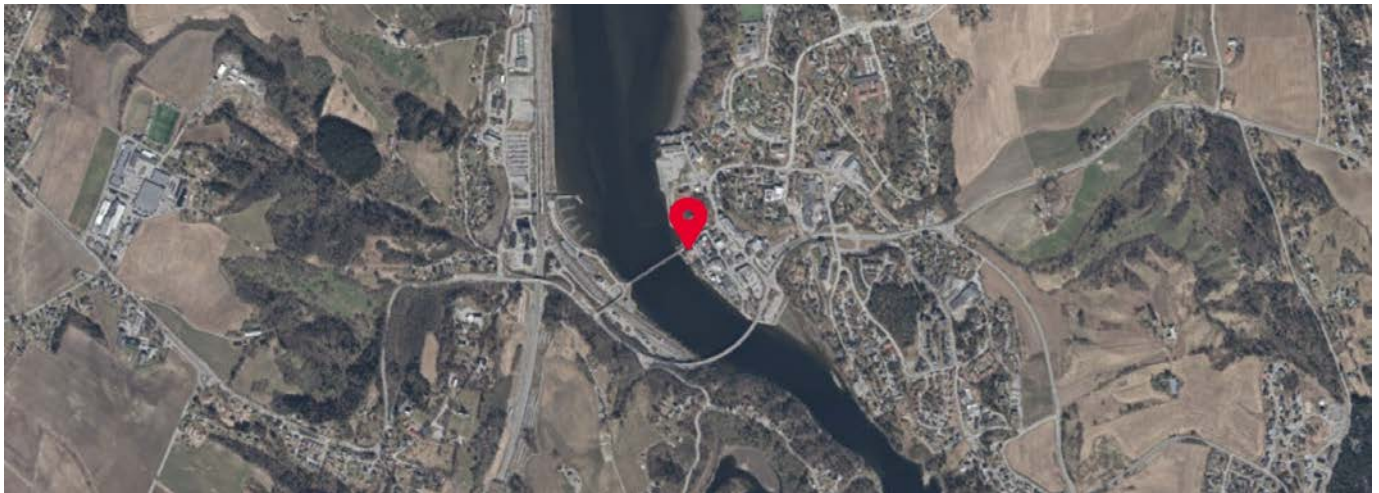
0%

50%

Vilberg/Gruemyra
Eidsvoll
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 16, Bruksnr 67, Seksjonsnr 1	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	404 Sundet
Veiadresse:	Sundgata 1, gatenr 8400	Valgkrets:	4 Vilberg
(fra bruksenhet)	2080 Eidsvoll	Kirkesogn:	2070301 Eidsvoll
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	673 Eidsvoll

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	31.08.2017	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/13
Arealkilde:				Areal felles tomt:	889,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/16/67	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3240/16/67/0/1	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/2	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/3	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/4	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/5	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/6	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/7	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/8	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3240/16/67	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3240/16/67/0/1	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/2	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/3	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/4	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/5	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/6	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/7	0,0
			Mottaker	3240/16/67/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	21.06.2017	Etablert/Endret	3240/16/67	0,0
	Matrikkelført:	21.06.2017	Etablert/Endret	3240/16/67/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3240/16/67/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3240/16/67/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3240/16/67/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3240/16/67/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3240/16/67/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3240/16/67/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3240/16/67/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Annen boligbyg.(sek. reindrift****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sundgata 1	H0202	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	612,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	306,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	918,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr:	151711766			Antall etasjer:	5

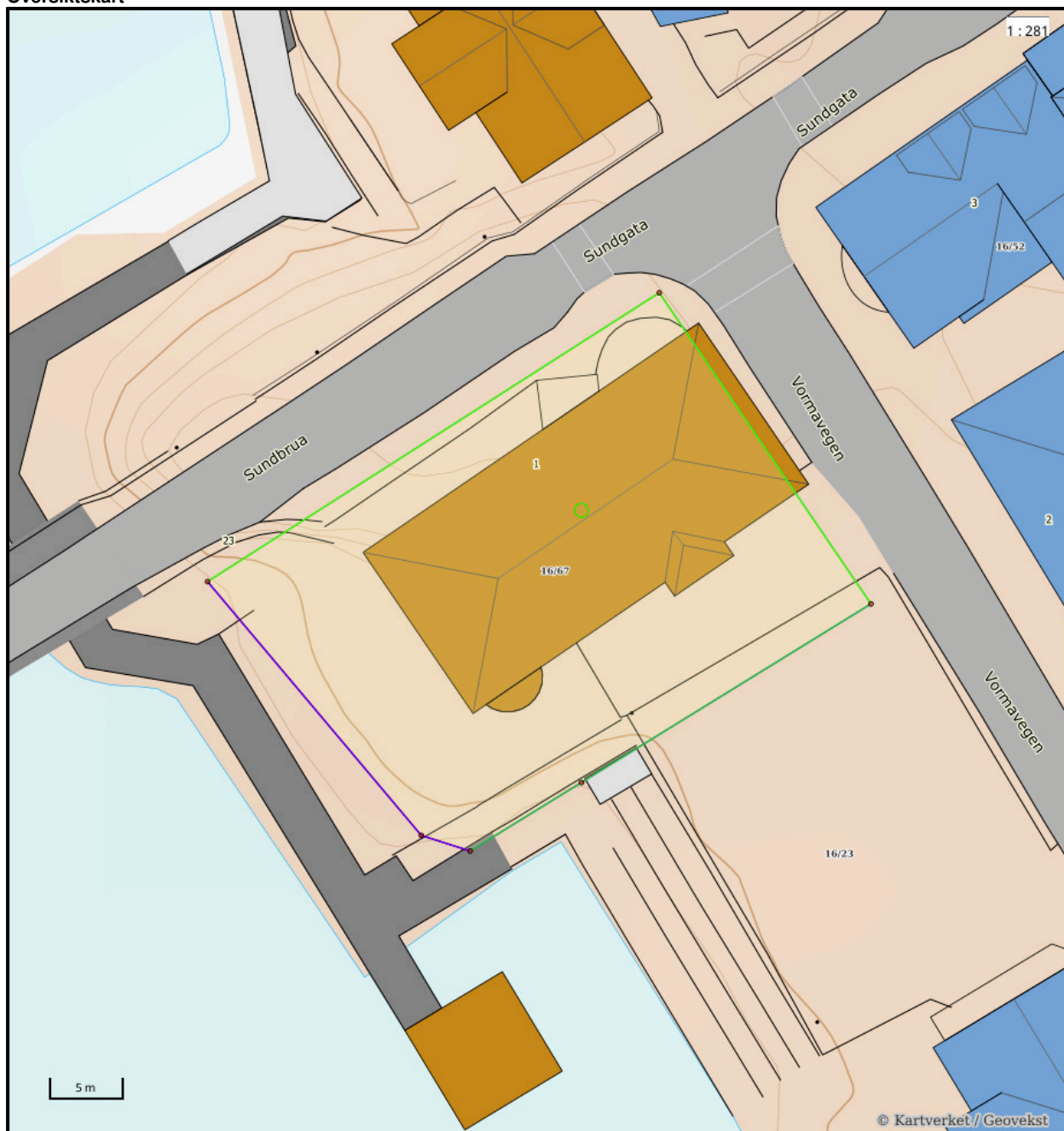
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01				306,0	306,0				
H02	2		306,0		306,0				
H03	3		306,0		306,0				
L01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

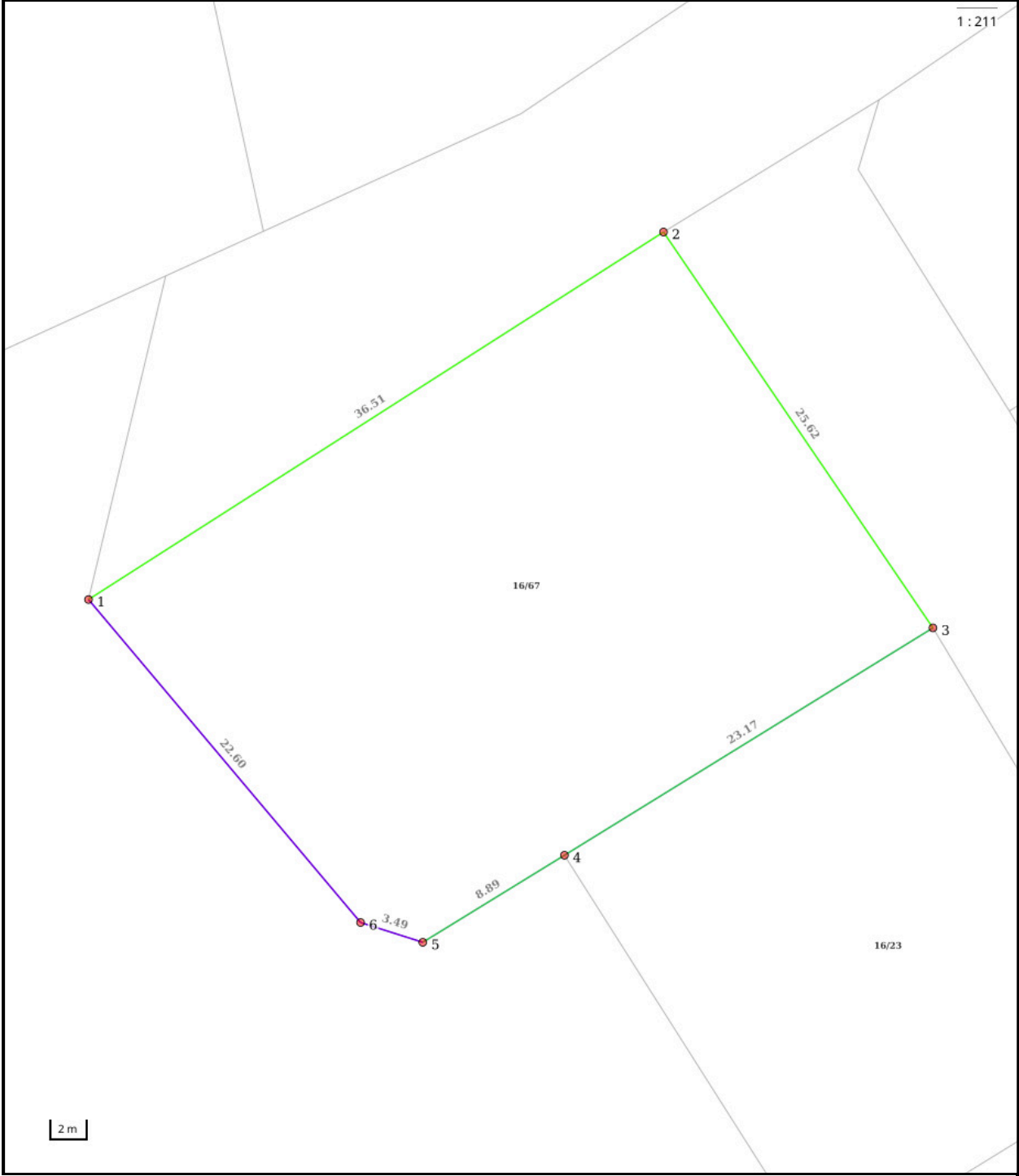
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 889,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 690 129,85	624 603,07	36,51m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 690 152,23	624 631,92	25,62m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 690 132,45	624 648,20	23,17m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 690 118,54	624 629,67	8,89m	Terrengmålt	12		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 690 113,21	624 622,55	3,49m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 690 113,96	624 619,14	22,60m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Eiendom	3240 16/67		
Utskriftsdato	20.03.2026	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

- ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - SEFRAK
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	20.03.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Fra Tingvoll til Eidsvoll Verk langs Andelva	-	M-KULA



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Sundgata 1, 2080 EIDSVOLL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 879,04 kr
Eiendomsskatt	3 484,00 kr
Feiing	-879,02 kr
Renovasjon	5 315,00 kr
Vann	2 028,48 kr
Sum	12 827,50 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	471,75 kr
Avfallsbeholder 660 L	25%	1 STK	18071.00	1/5	0 %	3 614,20 kr	903,55 kr
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	600,00 kr
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	413,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1759200 prom	1.80	1/1	0 %	3 167,00 kr	791,50 kr
					Sum	12 720,20 kr	3 179,80 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 20.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Sundgata 1, 2080 EIDSVOLL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
0002070999	18661	30.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	623	30.01.2026
54393651	0	30.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	623	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 20.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Sundgata 1, 2080 EIDSVOLL								

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 under arbeid i nærheten
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 1 780 m ² BestemmelseOmrådenavn Grønn grense KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 890 m ² KPHensynsonenavn H410_2 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 887 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende Områdenavn a_SE

Delareal	3 m ²
Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende
Områdenavn	a_VBV
Delareal	890 m ²
KPHensynsonenavn	aktsomhetssone flom
KPFare	Flomfare
Delareal	613 m ²
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

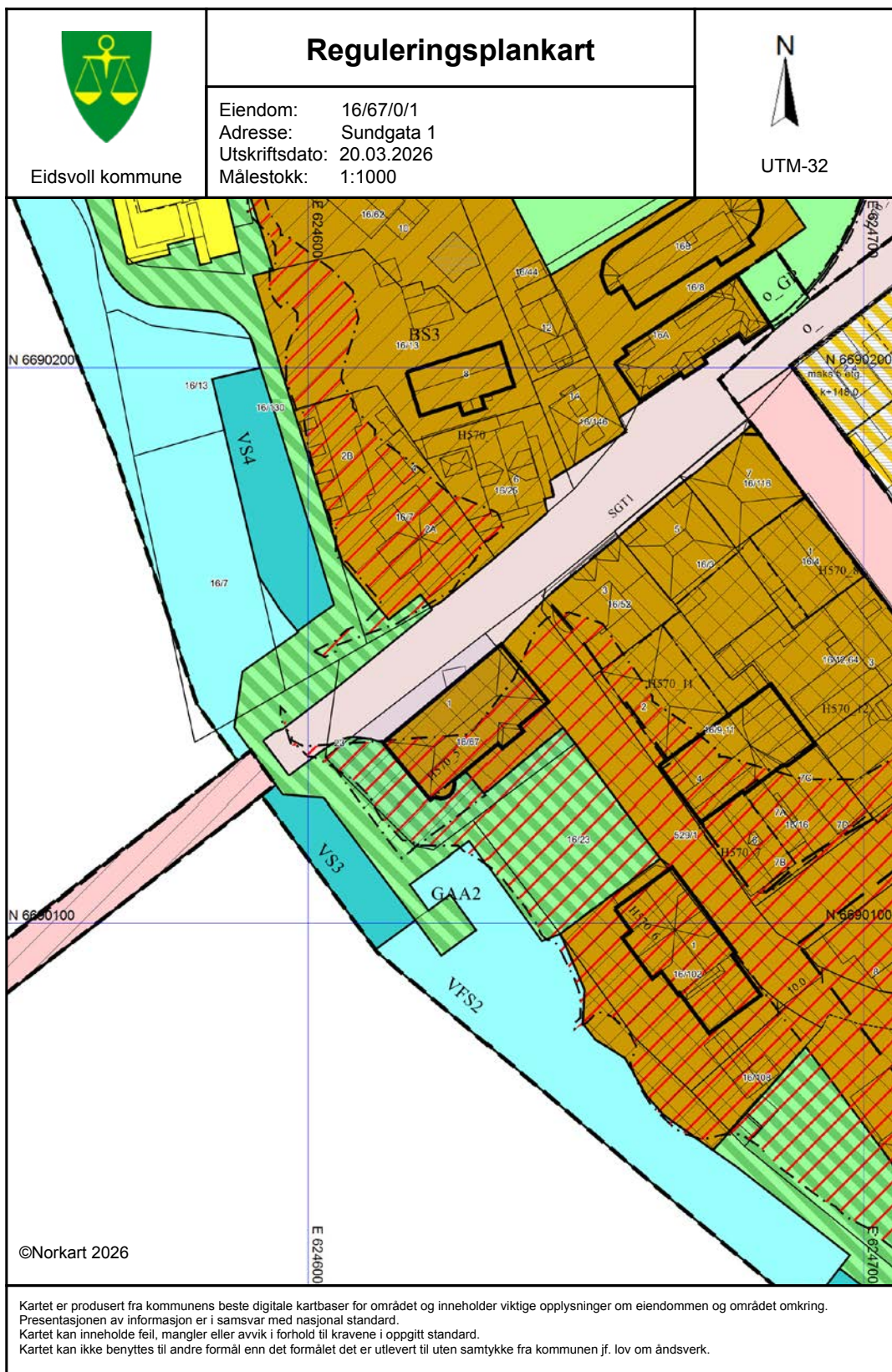
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023728200
Navn	Områderegeringsplan for Eidsvoll sentrum
Plantype	Områderegering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2583/Reguleringsbestemmelser%20.pdf
Delarealer	Delareal 890 m ² Bestemmelsesområde krav om tilrettelegging for vannbåren varme
	Delareal 456 m ² RPHensynsonenavn 810_5
	Delareal 107 m ² Formål Gatetun Feltnavn SGT1
	Delareal 321 m ² Formål Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål Feltnavn GAA2
	Delareal 461 m ² Formål Sentrumsformål Feltnavn BS1
	Delareal 613 m ² RPHensynsonenavn H320_1 Faresone Flomfare
	Delareal 595 m ² RPHensynsonenavn #5 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	023730400
Navn	Ny bru over jernbanen - Eidsvoll, gbnr. 63/96, 214 m.fl.
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Forretning/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Gangveg/gangareal/gågate

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Park
-  Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Småbåthavn
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Flomfare
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

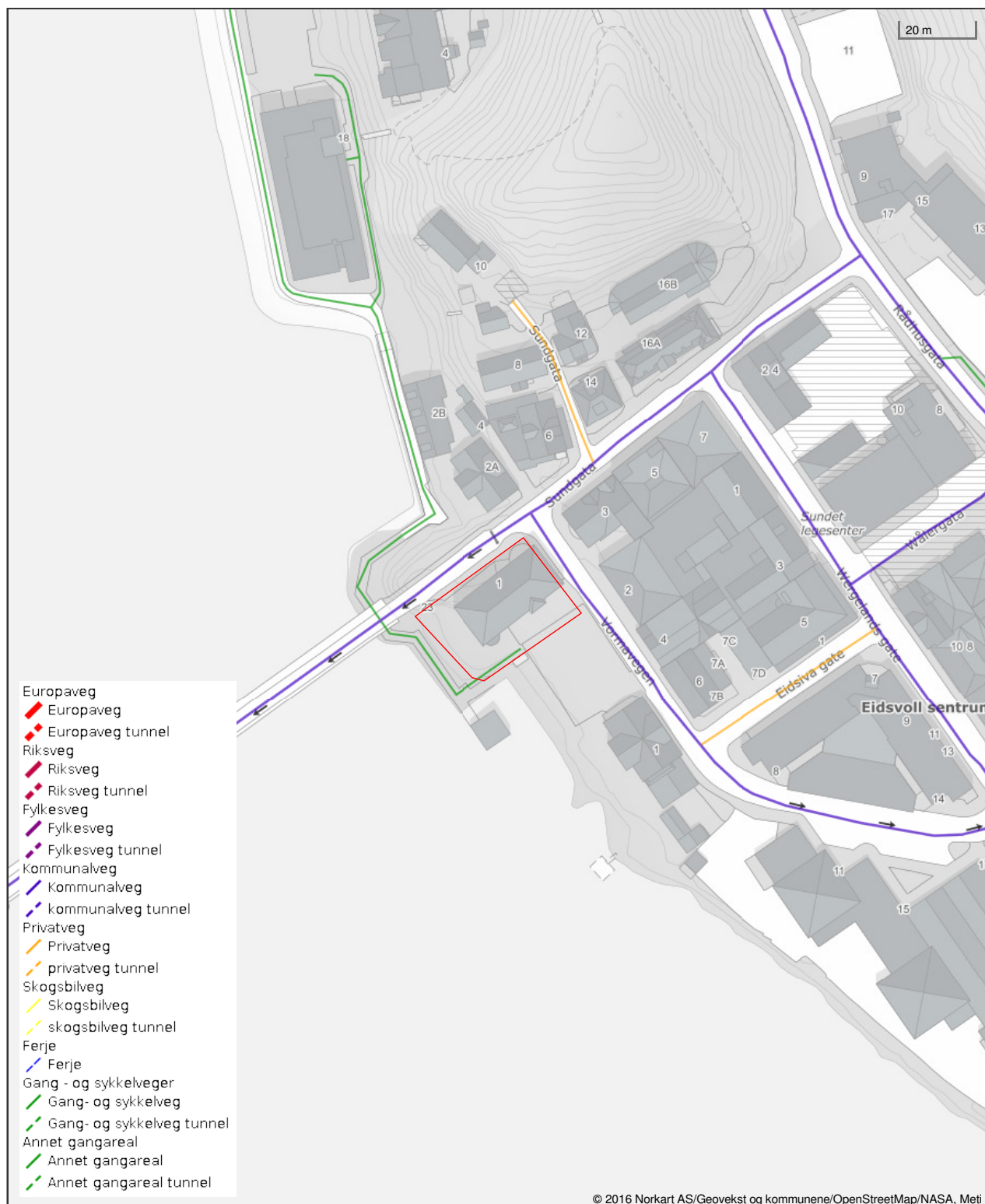
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 16/67//



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



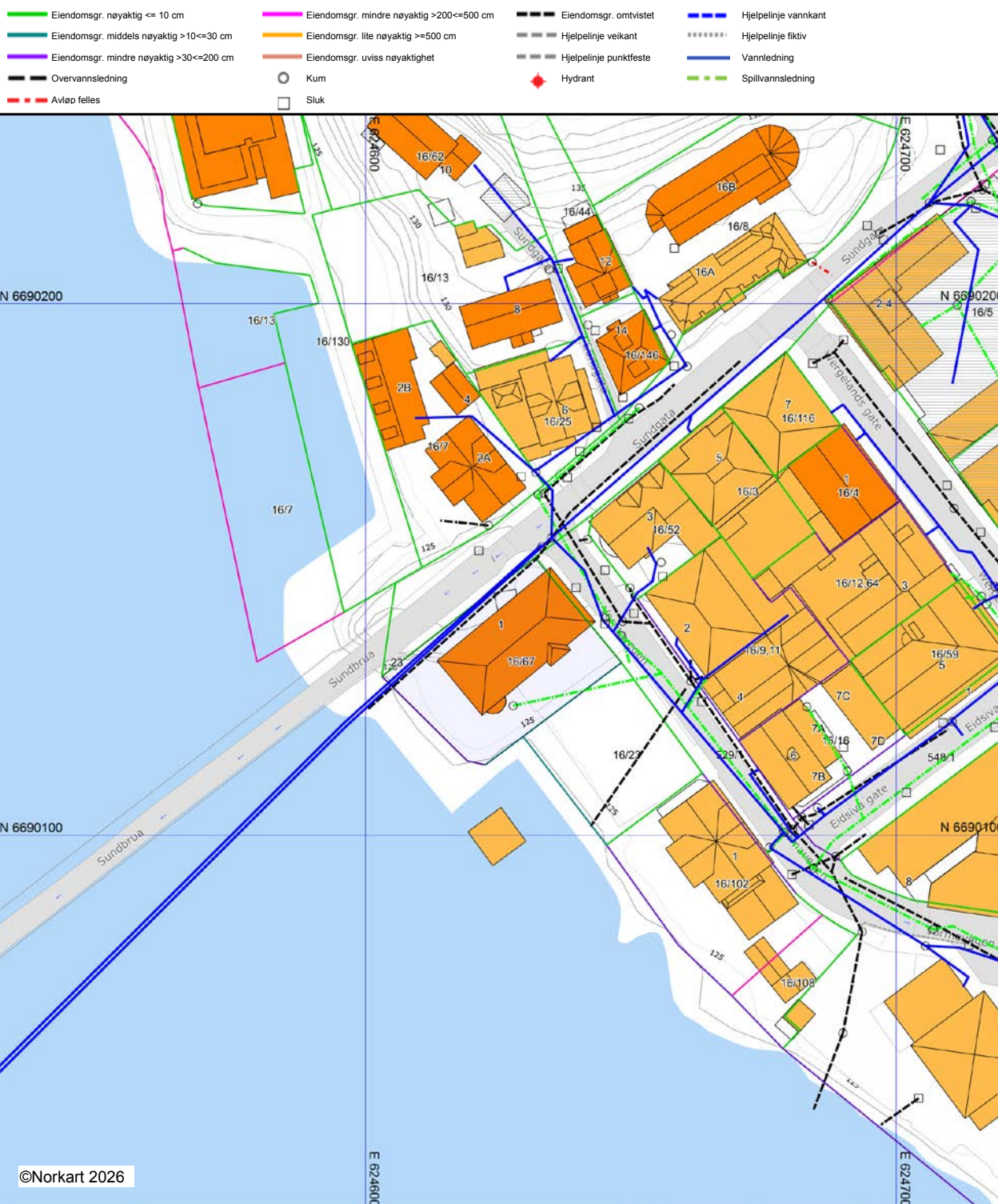
Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 16/67/0/1
Adresse: Sundgata 1
Dato: 20.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrer. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 3240 - 16/67//



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



Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/67/0/1
Adresse: Sundgata 1
Utskriftsdato: 20.03.2026
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 (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
-  Småbåthavn - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Flomfare
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-3)

-  Faresone grense
-  Angittthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende



Eidsvoll kommune
byggesak

Deres ref:
Vår ref.: 2015/3883/ESA
Dato: 09.08.2017
Saksbehandler: Endre Sandland

BYGGMESTER MORTEN ANDERSEN AS
Vormvikvegen 11
2080 EIDSVOLL

Midlertidig brukstillatelse for 2 leiligheter i 2. etasje, samt fasadeendring/balkonger Sundgata 1 - Gbnr.16/67

Midlertidig brukstillatelse gis i medhold av Plan- og bygningsloven § 21-10 og byggeforskrift SAK10 § 8-1. Midlertidig brukstillatelse gjelder for hele tiltaket.

Kommunen har den 14.07.17 mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse. Rammetillatelse/Igangsettingstillatelse ble gitt den 05.04.16/20.02.17.

I følge ansvarlig søker er det registrert mindre vesentlig mangler: Noe montering av baderomsutstyr.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk, tilfredsstiller kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 10 kapittel 3.

Dersom vesentlig feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, avdekkes ved kommunalt tilsyn eller på en annen måte, kan kommunen vurdere ikke å innvilge ferdigattest, eller oppheve tidligere tillatelser.

Ferdigattest utstedes når nødvendig dokumentasjon foreligger.

Klageadgang

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø, før den eventuelt videresendes til fylkesmannen.

Avsenderadresse.:
Postboks 90
2081 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Dir.telefon: 66107153
Telefaks:

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

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

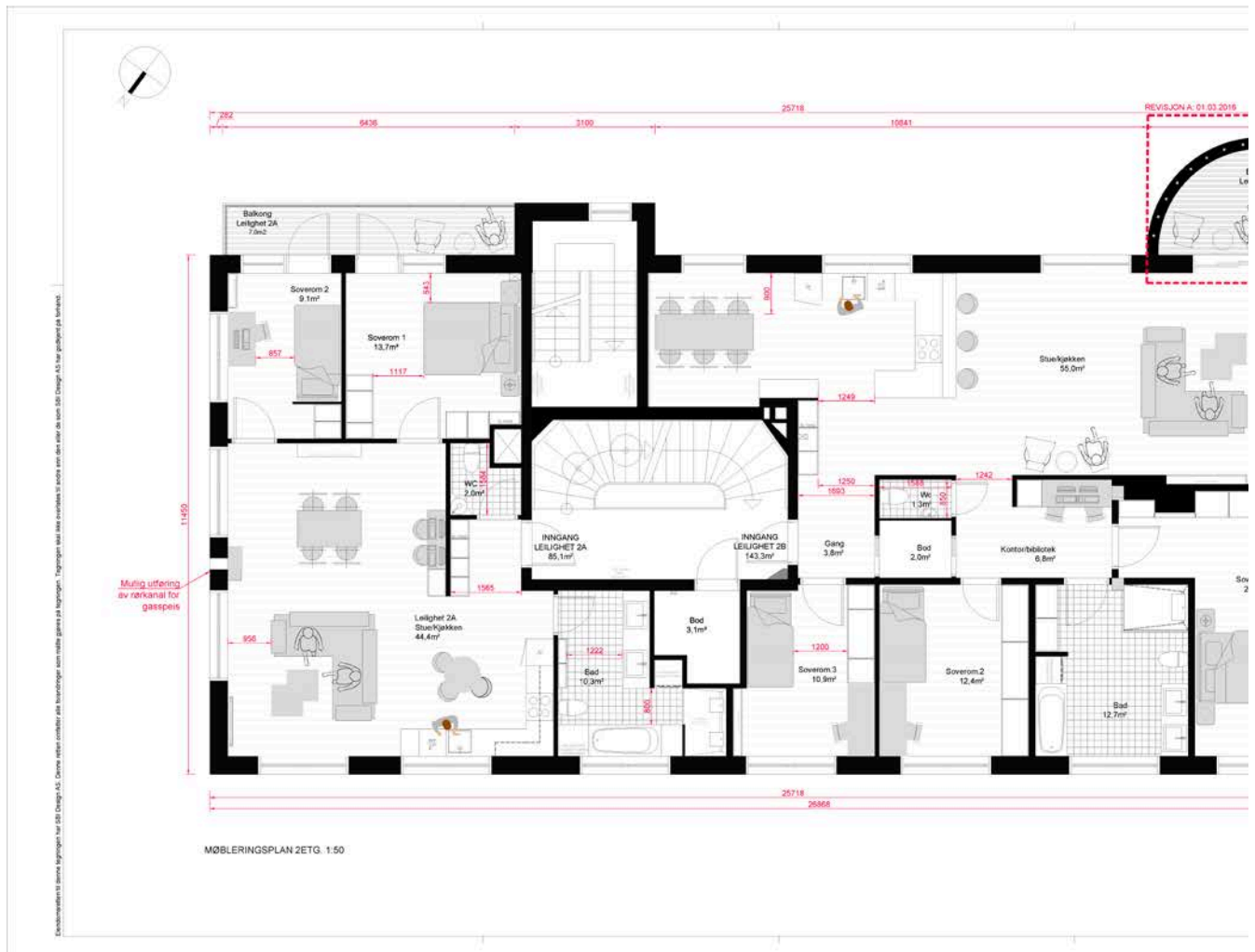
Med hilsen

Na Stephansen
Bygningssjef

Endre Sandland
avd.ing.byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottakere:
XANTO EIDSVOLL AS Postboks 2543 Solli 0202 OSLO





Eksisterende fasade Vest

 SBE Design A/S Arkitekt og Interiør	
TEKSTBESKRIVNING Eksisterende fasade Eksisterende fasade Eksisterende fasade Eksisterende fasade	
Prosjekt	Staff Holding
Sted	Eidsvoll
Prosjekt	Eksisterende Fasade_Vest
Skala	1:50
Dato	01.11.2019
Arkitekt	A40_104

98

Mangler data
Mangler data
Mangler data

Vår referanse: 1206260025 Vår saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad Telefon: 954 05 333 Vår dato: 20.03.2026

Megleropplysninger på Sundgata 1 - gnr. 16, bnr. 67, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Maya Takahashi Nilsen	Sundgata 1, 2080 Eidsvoll	22.01.1996
Einar Østbye Haugen	Sundgata 1, 2080 Eidsvoll	21.02.1995

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

Navn på					
Styreleder	Navn Kim André Sandholt Haugen	Tlf. 97 64 12 80	E-post. kim@eheiendom.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 16	Bnr. 67	Snr. 1	Kommune Eidsvoll	
Sameiets org.nr:	919 636 076		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ukjent		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind Forsikring AS 1290293				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. ukjent		

Parkerings og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Sameiet disponerer noen få parkeringsplasser.			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Snakk med styreleder	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1 Ingen lån					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 4296 (kortsiktig leverandørgjeld)			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
				Kr	Kr 25 542,-
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 2000,-	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr 530,-
Forfallsdato:	1. hver mnd.		Fellesutgiftene inkluderer: Se vedtekter		
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		14,-		Seksjonens renteutgifter kr:	
				10,-	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6725,-	Kontonummer for betaling: faktureres
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5625,-	Kontonummer for betaling: faktureres
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: De feltene som ikke er besvart må dere spørre styreleder om.			

For Mangler data

Eidsvoll 23/3/26
Sted, dato

Eli Halberg
Signatur

RTAS
Regnskap | Rådgivning
Vormavegen 15, 2020 Eidsvoll
Org.nr: 990581641 mva

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post sondre.svarstad@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no

Protokoll fra årsmøtet i Vorma Panorama 27. mai 2025

Tidspunkt: 18:00 til 18:55

Til stede: Kim Andre Haugen, Christine Tallaksen, Bjørn-Thode Hemmingsen, Lene Ruud, Nemanja Resanovic

Forfall: Maya Takahashi Nilsen og Einar Østbye Haugen (Nemanja Resanovic har skriftlig fullmakt til å stemme på sak nummer 1)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Vedtak: Som møteleder ble Kim Andre Haugen valgt

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

C) Valg av protokollfører og minst én seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Nemanja Resanovic valgt, og som protokollvitne ble Christine Tallaksen foreslått

Vedtak: Valgt

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt

Vedtak: Godkjent

2. MUNTlig GJENNOMGANG AV STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Gjennomgått og vedtatt

3. REGNSKAP FOR 2024

Gjennomgått og vedtatt

4. FORSLAG TIL BUDSJETT / FELLESKOSTNADER.

Gjennomgått og vedtatt. Felleskostnader reduseres til kroner 2000,00 per måned for boenhetene og 16033,00 for næringsenheten. Endringen trer i kraft fra juli 2025.

5. VALG AV STYRE

Nåværende Styre:

Styreleder: Kim André Sandholt Haugen

Styremedlem: Nemanja Resanovic

Styremedlem: Bjørn-Thode Hemmingsen

Forslag om at Christine Tallaksen trer inn i styret for Bjørn-Thode Hemmingsen.

Vedtak: Valgt Christine Tallaksen som nytt styremedlem

6. INNKOMNE SAKER

1. Forslag til endring av adgangstidene til hovedinngangen – fra Maya T. Nilsen og Einar Ø. Haugen.

- Inngangsdøren til bygget holdes låst utenfor normal arbeidstid på hverdager.
- Døren holdes låst hele døgnet på lørdager og søndager.
- Bedrifter og beboere med behov for å slippe inn kunder eller gjester utenom åpningstid (f.eks. trafikkskolen eller private besøk) benytter ringeklokke for innslipp.

Stemmevekt: alminnelig flertall

Vedtak: Inngangsdøren holdes låst fra kl: 18:00 på hverdager og er låst hele døgnet på lørdager og søndager.

2.

Valg av nytt styremedlem – fra Bjørn-Tode Hemmingsen
Behandles i punkt 5.

Eidsvoll 27.05.25

Kim Andre S. Haugen

Kim Andre S. Haugen
Styreleder

Christine Tallaksen

Christine Tallaksen
Protokollvitne

Til alle beboere i
Sundgata 1, Eidsvoll

Vorma Panorama
Ny postadresse: Sundgata 1, 2080 Eidsvoll
Konto nr
Org.nr 919 636 076
kim@eieieendom.no

Eidsvoll, 01.01.2025

Felleskostnader 2025

	Resultat	Nærings.	leilighet S1	leilighet S2	leilighet S3	leilighet S4	leilighet S5	SUM
Areal	530	400,0	85,0	145,0	70,0	85,0	70,0	855,0
Andel i %		61,54 %	7,692 %	7,692 %	7,692 %	7,692 %	7,692 %	100,00 %
Renovasjon, vann og avløp	58 000	35 692	4 462	4 462	4 462	4 462	4 462	58 000
Lys, varme	50 000	30 769	3 846	3 846	3 846	3 846	3 846	50 000
Fjernvarme	30 000	18 462	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	30 000
Renhold	23 000	14 154	1 769	1 769	1 769	1 769	1 769	23 000
Leie datastystemer	3 000	1 846	231	231	231	231	231	3 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	15 000	9 231	1 154	1 154	1 154	1 154	1 154	15 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	60 000	36 923	4 615	4 615	4 615	4 615	4 615	60 000
Regnskapsnotor	24 000	14 769	1 846	1 846	1 846	1 846	1 846	24 000
Forsikringer	24 000	14 769	1 846	1 846	1 846	1 846	1 846	24 000
Øresavrunder	-	-	-	-	-	-	-	-
Bank og kortgebyr	500	308	38	38	38	38	38	500
Spåring	4 500	2 769	346	346	346	346	346	4 500
Uforusett / Vedlikehold	20 000	12 308	1 538	1 538	1 538	1 538	1 538	20 000
Sum årlige driftskostnader	312 000	192 401	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	312 000
Mnd fellesutgifter		16 033	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	26 000

Abonnement for fjernvarme settes på TK Eiendomsutvikling AS, og de fakturerer sameie for fellesarealer ca 130m2
Stipulert forbruk er satt til kr 15 000,- for fellesarealer

Vorma Panorama

VEDTEKTER

§ 1. Navn og formål

Sameiets navn er Vorma Panorama. Sameiet består av i alt 8 seksjoner (5 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner) på gnr: 16, bnr: 67, i Eidsvoll kommune.

Eierbrøken er beregnet ut ifra seksjonenes bruksareal.

Sameiet har til formål å ivareta Sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av boligsameiets eiendom i Eidsvoll kommune.

Boligseksjonene disponerer totalt 5 parkeringsplasser på nedsiden av bygget. De øvrige parkeringsplasser disponeres av næringsseksjonene.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett

Sameiet består av de 8 bruksenhetene i sameiet.

Sameierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til de formål de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Endringer i næringsarealene kan gjøres uten sameiets samtykke.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres igjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene

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

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a-kontobeløp om forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. 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 folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4. Vedlikehold, vedlikeholdsfond

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann -og avløpsledninger går frem til felles bunnledning og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

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

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

§ 5. Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere, utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 6. Styret

Sameiet skal ha et styre på 1-3, en til tre medlemmer, velges for to år av gangen dersom sameiemøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

§ 7. Styremøter, styrets oppgaver

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

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

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

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

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi procura.

§ 8. Sameiemøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 6 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon har en stemme/næingsseksjoner har 2 stemmer pr seksjon på sameiemøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett.

Likeledes har sameiernes ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være til stede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon.

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

§ 9. Innkalling, saker som skal behandles på sameiemøtet

Innkalling til det ordinære sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 14 og høyst 28 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Sameiemøtet skal ledes av styrelederens dersom ikke sameiemøtet velger en annen møteleder.

Ordinært sameiemøte skal minst behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående år
- Forslag til budsjett
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlem, samt eventuell godtgjørelse til disse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

§ 10. Sameiemøtets vedtak

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver boligseksjon og 2 for hver næringsseksjon.

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

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

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11. Regnskap og revisjon

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

§ 12. Forretningsførsel

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

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

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

§ 13. Pålegg om salg, fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§ 14. Habilitet

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

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

§ 15. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

Dato: 10.10.14

Vedlegg 1:

Plan over sameiets eiendom m/utearealer.

Årsoppgjør for

VORMA PANORAMA

919636076

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

Årsregnskap for
VORMA PANORAMA

919636076

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		350 664	350 664
Sum driftsinntekter		350 664	350 664
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-260 767	-283 253
Sum driftskostnader		-260 767	-283 253
Driftsresultat		89 897	67 411
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		208	131
Sum finansinntekter		208	131
Netto finans		208	131
Årsresultat		90 105	67 542
Overføringer			
Annen egenkapital		90 105	67 542
Sum overføringer		90 105	67 542

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	2	35 529	17 532
Sum fordringer		35 529	17 532
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	274 379	225 707
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		274 379	225 707
Sum omløpsmidler		309 908	243 239
SUM EIENDELER		309 908	243 239

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	228 236	138 131
Sum opptjent egenkapital		228 236	138 131
Sum egenkapital		228 236	138 131
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 828	105 108
Annen kortsiktig gjeld	5, 6	47 844	0
Sum kortsiktig gjeld		81 672	105 108
Sum gjeld		81 672	105 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		309 908	243 239

Kim André Sandholt Haugen
styrets leder

Bjørn Tode Jakhelln
Hemmingsen
styremedlem

Nemanja Resanovic
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Fordringer

Mer om fordringer

Sum kundefordringer per 31.12.24 er kr 35 529.

Note 3 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

Sum bankinnskudd per 31.12.24 utgjør kr 274 379.

Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	138 131	138 131
Årsresultat	90 105	90 105
Egenkapital 31.12.2024	228 236	228 236

Mer om egenkapital

Sameiet har en samlet egenkapital per 31.12 på kr 228 236.

Årets overskudd er på kr 90 105 og overføres til fri egenkapital.

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 6 - Påløpt kostnad

Fakturaer som er mottatt i januar 2025, og er periodisert og kostnadsført i 2024:

Kostnad	Leverandør	Beløp
Vann/avløp	Eidsvoll kommune	13 405
Strøm	Elvia AS	9 149
Fjernvarme	TK Eiendomsutvikling AS	25 290

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Eidsvoll kommune	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Postboks 90	
Postnr. Poststed 2081 Eidsvoll	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 964,950,113 64200	

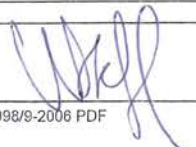
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr. 0237	Kommunens navn Eidsvoll kommune	Gnr. 16	Bnr. 67

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 990309310	Navn XANTO EIDSVOLL AS	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
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
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	N	4	B	18				30				42				54			
7	N	2		19				31				43				55			
8	N	2		20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				13				= nevner:				13							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 10/4-17	Utstederens underskrift 
-----------------	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

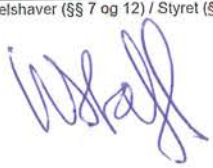
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
x OSLO 10/4-17		

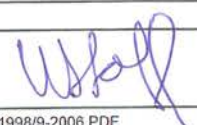
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

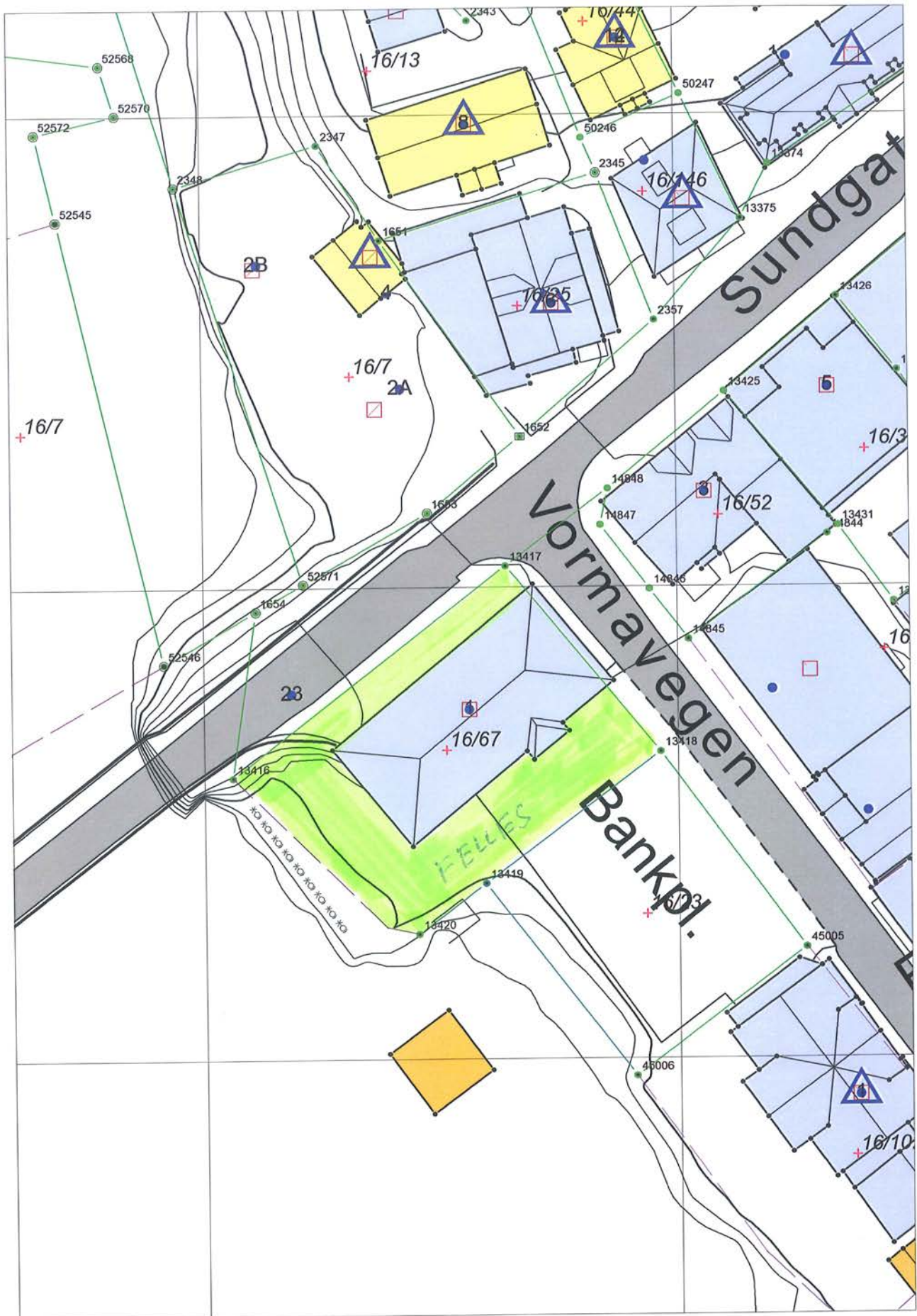
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt 9) ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
16	67
Festenr.	Snr.
1-8	Eidsvoll
Kommune	
Eidsvoll	
Dato	Stempel og underskrift
24/8-17	 

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
14/4-17	





45

28 : 143,3 m²

Ref.	Year	Sample size	Study design
1	2000	100	Case-control
2	2001	100	Case-control
3	2002	100	Case-control
4	2003	100	Case-control
5	2004	100	Case-control
6	2005	100	Case-control
7	2006	100	Case-control
8	2007	100	Case-control
9	2008	100	Case-control
10	2009	100	Case-control
11	2010	100	Case-control
12	2011	100	Case-control
13	2012	100	Case-control
14	2013	100	Case-control
15	2014	100	Case-control
16	2015	100	Case-control
17	2016	100	Case-control
18	2017	100	Case-control
19	2018	100	Case-control
20	2019	100	Case-control
21	2020	100	Case-control
22	2021	100	Case-control
23	2022	100	Case-control
24	2023	100	Case-control
25	2024	100	Case-control
26	2025	100	Case-control
27	2026	100	Case-control
28	2027	100	Case-control
29	2028	100	Case-control
30	2029	100	Case-control
31	2030	100	Case-control
32	2031	100	Case-control
33	2032	100	Case-control
34	2033	100	Case-control
35	2034	100	Case-control
36	2035	100	Case-control
37	2036	100	Case-control
38	2037	100	Case-control
39	2038	100	Case-control
40	2039	100	Case-control
41	2040	100	Case-control
42	2041	100	Case-control
43	2042	100	Case-control
44	2043	100	Case-control
45	2044	100	Case-control
46	2045	100	Case-control
47	2046	100	Case-control
48	2047	100	Case-control
49	2048	100	Case-control
50	2049	100	Case-control
51	2050	100	Case-control
52	2051	100	Case-control
53	2052	100	Case-control
54	2053	100	Case-control
55	2054	100	Case-control
56	2055	100	Case-control
57	2056	100	Case-control
58	2057	100	Case-control
59	2058	100	Case-control
60	2059	100	Case-control
61	2060	100	Case-control
62	2061	100	Case-control
63	2062	100	Case-control
64	2063	100	Case-control
65	2064	100	Case-control
66	2065	100	Case-control
67	2066	100	Case-control
68	2067	100	Case-control
69	2068	100	Case-control
70	2069	100	Case-control
71	2070	100	Case-control
72	2071	100	Case-control
73	2072	100	Case-control
74	2073	100	Case-control
75	2074	100	Case-control
76	2075	100	Case-control
77	2076	100	Case-control
78	2077	100	Case-control
79	2078	100	Case-control
80	2079	100	Case-control
81	2080	100	Case-control
82	2081	100	Case-control
83	2082	100	Case-control
84	2083	100	Case-control
85	2084	100	Case-control
86	2085	100	Case-control
87	2086	100	Case-control
88	2087	100	Case-control
89	2088	100	Case-control
90	2089	100	Case-control
91	2090	100	Case-control
92	2091	100	Case-control
93	2092	100	Case-control
94	2093	100	Case-control
95	2094	100	Case-control
96	2095	100	Case-control
97	2096	100	Case-control
98	2097	100	Case-control
99	2098	100	Case-control
100	2099	100	Case-control

SBI Design & Architektur as
Architekt & Konstruktiv-Ingenieur

Isenbürgen, 2. N. 37218140
(0241 347 600 347)
0431 3178 1241 - 22953315 - 4607070
projekte@isenburg-architektur.de www.isenburg-architektur.de

Eidsvoll
buss 1
Møstertingsplan 2 vlg
A23_209
01.02.2019



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sundgata 1
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 05 333
E-post: sondre.svarstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre