

A modern apartment interior featuring a dining table with four black chairs, a kitchen with light green cabinets and a wooden countertop, and a living area with a grey sofa and a large potted plant. The room has light wood flooring and a white ceiling with recessed lighting. The word "aktiv." is written in red in the top right corner.

aktiv.

Hjeramoen 16D, 2072 DAL

**Moderne 2-roms på Dal – sentralt,
gode kollektivmuligheter,
parkering i kjeller og lave
felleskostnader.**



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 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 140,-
Total ink omk.: Kr 2 861 140,-
Felleskostn.: Kr 1 799,-
Selger: Kim Vestli

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 49/52 kvm
Tomtstr.: 12894.7 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 161
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1206260001

Moderne 2-roms på Dal – sentralt, gode kollektivmuligheter, parkering i kjeller

Velkommen til Hjeramoen 16D!

Lys og moderne 2-roms eierseksjonsleilighet med sentral beliggenhet på Dal. Leiligheten har tilkomst fra bakkeplan og inneholder kjøkken og stue i åpen løsning, gang med gode oppbevaringsmuligheter, flislagt bad og soverom.

Leiligheten disponerer én fast parkeringsplass i felles, oppvarmet garasjekjeller, samt tilhørende låst bod. Fra boligen er det ca. 2 minutters gange til bussholdeplass med hyppige avganger mot både Eidsvoll og Jessheim.

Området byr på et bredt tilbud av fasiliteter, med flotte tur- og friluftsområder året rundt. I nærområdet finner du Amfi Råholt og Jessheim Storsenter, et godt utvalg dagligvarebutikker, samt flere treningssentre og idrettsanlegg, blant annet Letohallen med klatrepark, padelbaner, squash og treningsfasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	140
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Bad, kjøkken/stue, soverom, entré

BRA-e: 3 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12894.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Asfalterte adkomst og internveier. Uteområde med grøntarealer av plen.

Fellestomt

Beliggenhet

Hjeramoen 16D ligger i et svært barnevennlig område med barnehage og barneskole i umiddelbar nærhet. Dal byr på flotte tur- og friluftsområder året rundt, med blant annet Hasleråsen og gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kiwi og Coop Prix ligger kun få minutter unna med bil. Et bredere tilbud finnes på Råholt med Amfi Eidsvoll, samt Jessheim Storsenter og sentrum med et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester.

Råholt tilbyr bad- og treningssenter, flere treningssentre og gode aktivitetstilbud. Eidsvoll og Ullensaker byr på badeplasser, idrettsanlegg og varierte fritidstilbud for både barn og voksne. I nærområdet finner du også Eidsvollsbygningen, samt

kulturtilbud i Jessheim sentrum.

Gode buss- og togforbindelser fra Dal stasjon med hyppige avganger til Oslo og Gardermoen. Det går opptil fire tog i timen. I tillegg er det stasjon ved Råholt med jenvlige avganger til gardermoen eller mot hamar.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Området byr på et svært godt tilbud for barnefamilier. Det er kort gangavstand til barnehage, og Dal skole (1.-7. trinn) ligger kun en kort spasertur unna. For eldre barn er det enkel adkomst til både ungdomsskole og videregående skoler i nærområdet. I tillegg finnes det gode fritidstilbud med idrettsanlegg, aktivitetsområder og flotte turmuligheter i skog og mark like i nærheten – perfekt for en aktiv og trygg oppvekst.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har en praktisk beliggenhet med gode kollektivforbindelser. Det er kort gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger, samt Dal stasjon innen rimelig avstand, som gir enkel togforbindelse mot blant annet Oslo. I tillegg er det rask adkomst til Gardermoen, noe som gjør beliggenheten svært attraktiv for pendlere og reisende.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer av PVC med 3-lags isolerglass produsert i 2019.

Vinduene ble visuelt undersøkt. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

På befaringsdagen registreres innvendig kondensering nedre del av glass og karm på vinduer, hjemmelshaver opplyser at dette forekom med perioden der aggregat til balansert ventilasjonsanlegg var defekt, etter utbedring av aggregat slik at balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt har denne kondenseringen forsvunnet, ifølge hjemmelshaver.

Dører: Ytterdør av tre som er brann spesifisert fra byggeår.
Terrassedør med 3-lags isolerglass produsert i 2019.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Terrassedør kan med fordel justeres for optimal gange og unødig slitasje.

Se vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Byttet vifte på ventilasjonsanlegget 17/02/2026 + full service på kanaler og system.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja,

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Romerike Bygg og Ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vifte på anlegget, service og alt av kanaler er renset.

-Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja,

Har opplevd tidligere at toppplate på kjøkken har slått seg av. Slo av og på sikring så funket den igjen.

Se vedlagt egenerklæring.

Innhold

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

Underetasje: Garasjeplass og sportsbod.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

TG2 vurderes da det bemerkes kondensering og mørkere partier nedre del mot gulv, spesielt på inngangsdør men også terrassedør. Ved fuktsøk av overflate gulv nærmest dører indikeres noe forhøyede fuktverdier.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Markterrasse på 10m² med adkomst fra terrassedør stue. Oppført med hellestein på mark.

TG2 vurderes da hellestein fremstår ujevn av de visuelt synlige overflater på befaringsdag. Området er delvis tildekt av snø.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille/gulv på grunn er ikke undersøkt, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Dersom slik undersøkelse ønskes gjennomført, må potensielle kjøpere selv sørge for nærmere undersøkelser ved å engasjere fagkyndig person for vurdering.

TG2

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Årsak:

TG2 vurderes da det bemerkes kondensering og mørkere partier i nedre del mot gulv, spesielt ved inngangsdør og terrassedør. Ved fuktsøk av gulvoverflate nærmest dørene indikeres noe forhøyede fuktverdier. Forholdet er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Årsak:

TG2 vurderes da hellestein fremstår ujevn på visuelt tilgjengelige flater på befaringsdagen. Området er delvis tildekt av snø, og vurderingen er derfor begrenset til synlige partier.

Overflater

Årsak:

TG2 vurderes da det er registrert knirk ved gange på laminatgulv. Stedvis er endeskjøter montert med for liten avstand, noe som ikke samsvarer med anbefalt

utførelse. Det registreres mørkere partier med forhøyede fuktindikasjoner i gulvoverflaten i nærheten av ytterdører. Videre registreres en sprekke i veggoverflate ved terrassedør.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Årsak:

TG2 vurderes da fallforhold på gulv mot sluk ikke er tilfredsstillende. Det bemerkes hulrom (bom) under en flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel er målt til 21 mm.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for våtrommets utførelse.

Forholdet har karakter som tilsier at det ikke kan verifiseres om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Årsak:

TG2 vurderes da det bemerkes avskalling av overflate i fremkant av servant. Skaden er forenlig med alder og bruksslitasje.

Vannledninger

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser i kobling i fordelerskap.

TGIU

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv på grunn er ikke undersøkt, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Dersom slik undersøkelse ønskes gjennomført, må potensielle kjøpere selv sørge for nærmere undersøkelser ved å engasjere fagkyndig person for vurdering.

Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig eller hensiktsmessig å ta hull i tilstøtende vegg for kontroll av våtrommet, da badet er utført som en prefabrikkert baderomsmodul. Hulltaking i slike konstruksjoner vurderes som lite egnet og kan innebære inngrep i en lukket, prefabrikkert løsning. Kontroll er derfor begrenset til visuelle observasjoner og fuktsøk med egnet måleverktøy av tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale fuktverdier.

Vurderingene er basert på tilgjengelige observasjoner på befaringsdagen samt alder. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Helse, miljø og sikkerhet

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres basert på visuell inspeksjon.

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.

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

Tv/internett grunnpakke inkludert i felleskostnadene

Parkering

Enkel parkering i garasjekjeller
Gjesteparkering på oppstillingsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 920002602

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

Energimerke

B

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 2 790 000

Omkostninger kjøper

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 873 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 875 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 146 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 678 037 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 712 147 for år 2024

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

48/4965

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, vaktmestertjenester, forsikring, drift- og vedlikehold, fellesanlegg, TV/Internett og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 799

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hjeratunet

Organisasjonsnummer

925038857

Om sameiet

Leiligheten er en del av Sameiet Hjeratunet. Sameiet består av 88 boligseksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke kjent at det foreligger mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Det foreligger en egen liste om søknad til varmepumpe, styret vil behandle søknad om instalasjon av varmepumpe indeividuelt. Se ordensregler for mer utfyllende informasjon.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong, eller lignende
- k) takterrasser som ligger som en tilleggsdel til boliger på plan 2

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 161, seksjonsnummer 26 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:

05.10.1990 - Dokumentnr: 8892 - Bestemmelse om veg
Rettigheten tilligger både opprinnelige bnr. 167 samt de opprinnelige bnr. 232 og 591 som nå er sammenføyet med bnr. 167.

Overført fra: Knr:3240 Gnr:92 Bnr:161
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1992 - Dokumentnr: 6341 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:3240 Gnr:92 Bnr:161
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1992 - Dokumentnr: 7053 - Bestemmelse om veg
samt best om vedlikehold
Overført fra: Knr:3240 Gnr:92 Bnr:161
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2019 - Dokumentnr: 1169480 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3240 Gnr:92 Bnr:161
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2020 - Dokumentnr: 2330484 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/4953

01.06.2021 - Dokumentnr: 641168 - Reseksjonering
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/4956
Deling av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av areal for snr. 85, 86 og 87
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Hjeramoen 16A-F

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.11.2023.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

KPRestriksjonerUtfyllende Bestemmelser

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig
Områdenavna_KBA_F

Delareal 12 889 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavna_B

Regulering under bakken:
Delareal 3 878 m
Formål Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Feltnavn f_BG

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og grenser til et område regulert til "kombinert bebyggelse og anleggsformål".

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7750,- og visninger kr 3000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Miriam Al Maresse
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
miriam.al.maresse@aktiv.no
Tlf: 962 30 421

Ansvarlig megler bistås av

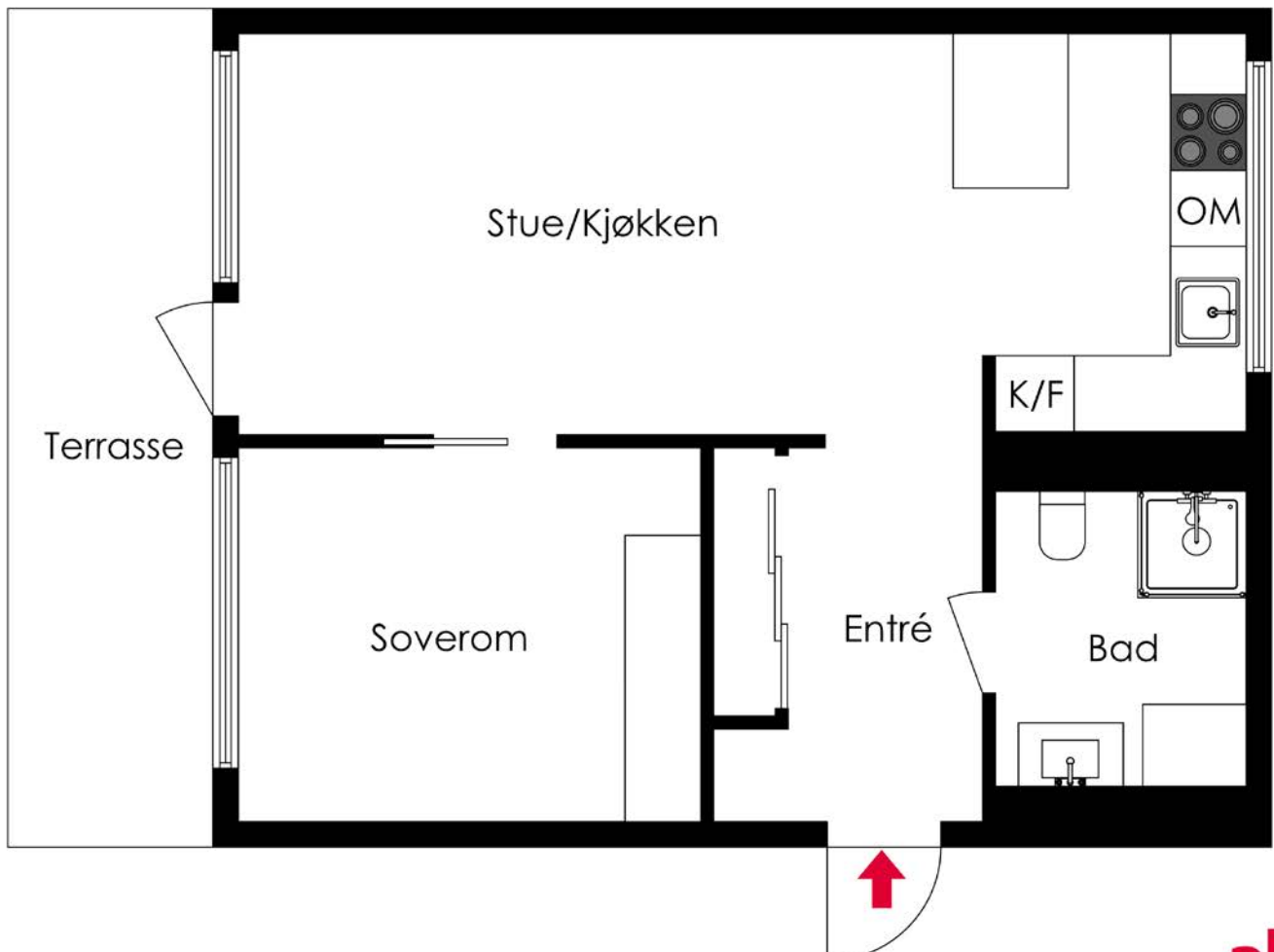
Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.02.2026

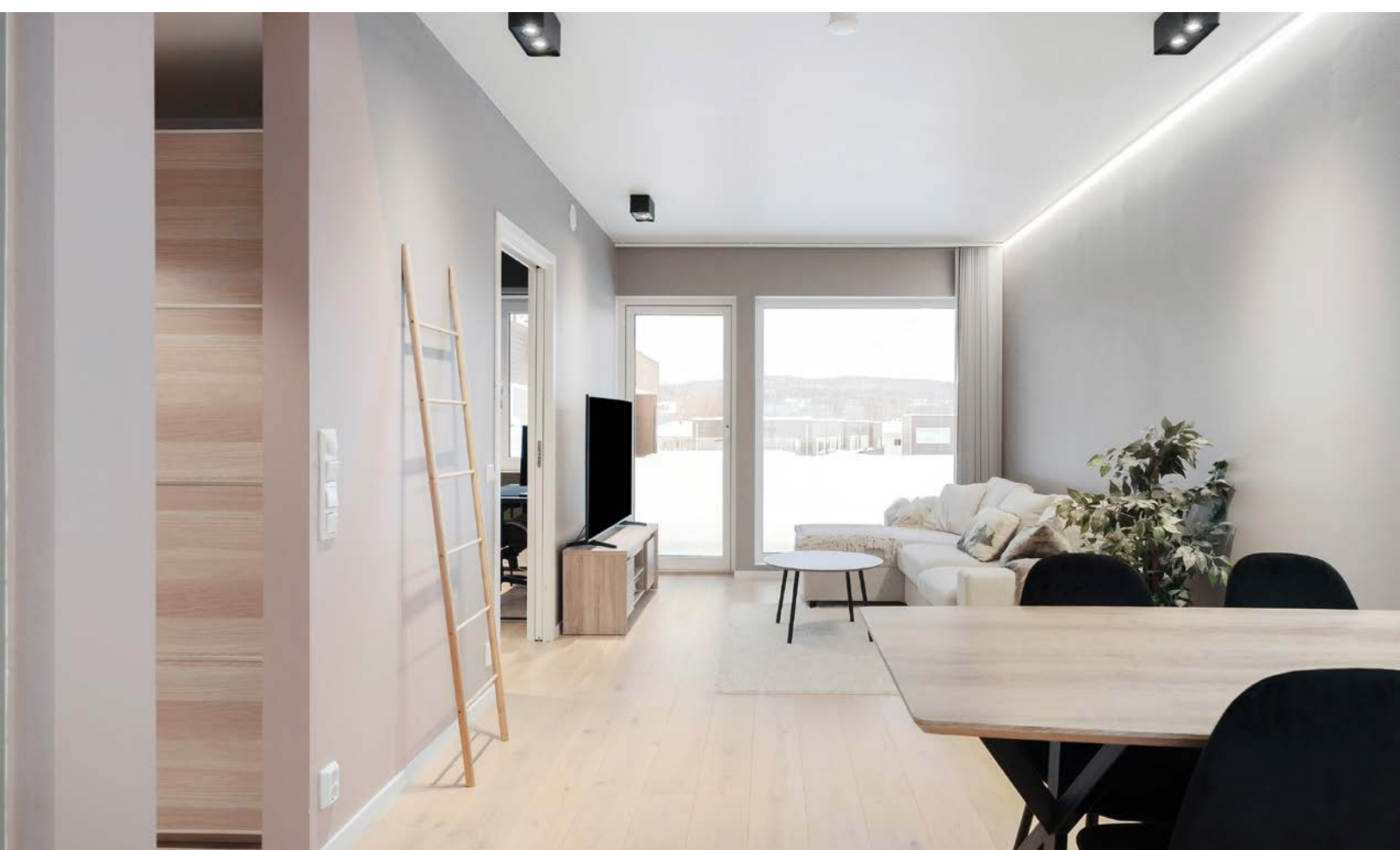


skov









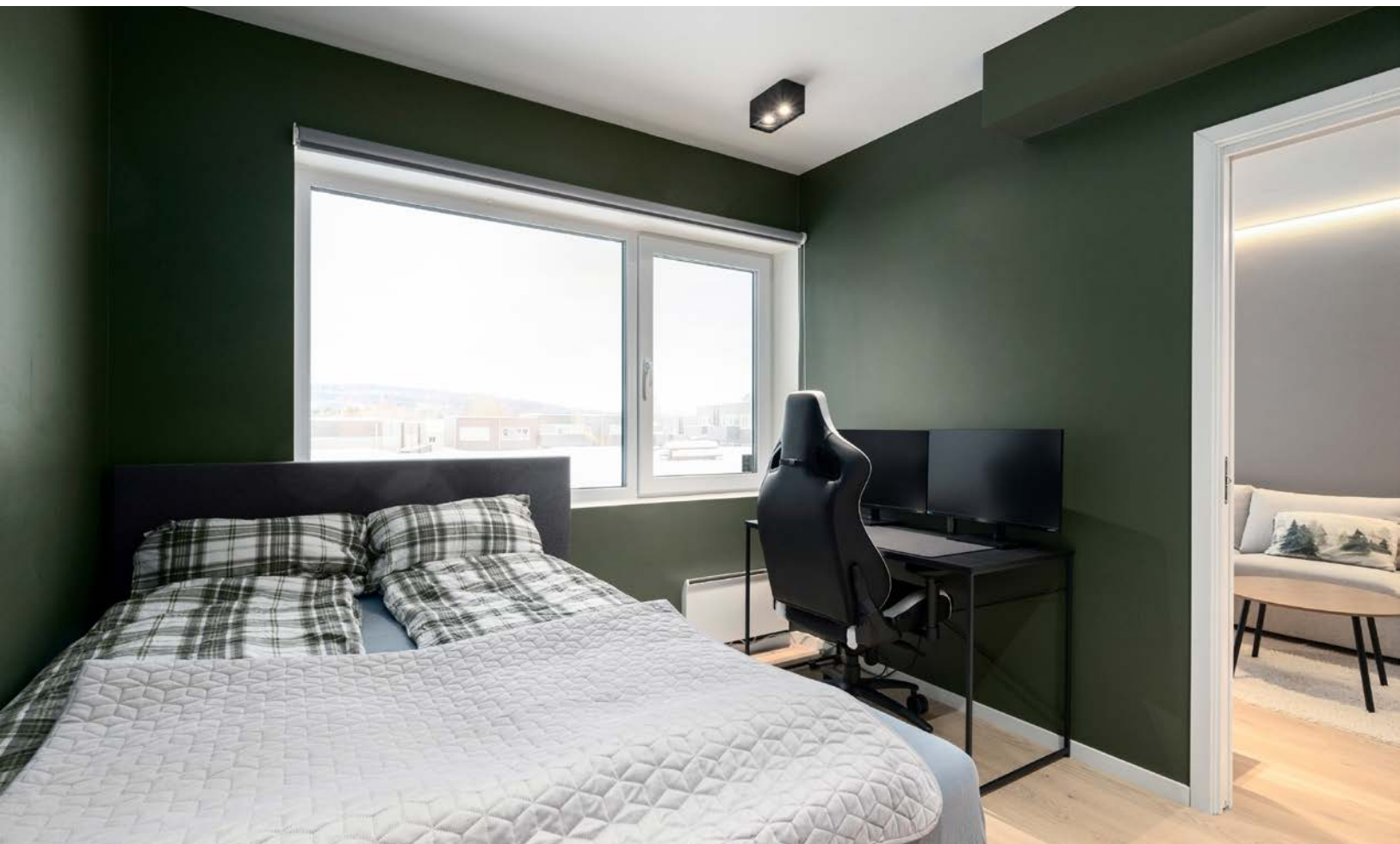






























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hjeramoen 16D , 2072 DAL

 EIDSVOLL kommune

 gnr. 92, bnr. 161, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 22078-1000

Referansenummer: JH5463

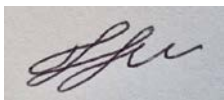
Autorisert foretak: Vestrum taksering AS



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.

Vestrum taksering AS

Rapportansvarlig



Thomas Togstadhagen Vestrum
Ekstern Takstingeniør
thomas@vestrumtaksering.no
922 99 739



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

Leiligheten fremstår med normal slitasje og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble registrert eller avdekket behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av PVC med 3-lags isolerglass produsert i 2019.

Vinduene ble visuelt undersøkt. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

På befaringsdagen registreres innvendig kondensering nedre del av glass og karm på vinduer, hjemmelshaver opplyser at dette forekom med perioden der aggregat til balansert ventilasjonsanlegg var defekt, etter utbedring av aggregat slik at balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt har denne kondenseringen forsvunnet, ifølge hjemmelshaver.

Ytterdør av tre som er brann spesifisert fra byggeår.
Terrassedør med 3-lags isolerglass produsert i 2019.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Terrassedør kan med fordel justeres for optimal gange og unødig slitasje.

TG2 vurderes da det bemerkes kondensering og mørkere partier nedre del mot gulv, spesielt på inngangsdør men også terrassedør. Ved fuktsøk av overflate gulv nærmest dører indikeres noe forhøyede fuktverdier.

Markterrasse på 10m² med adkomst fra terrassedør stue. Oppført med hellestein på mark.

TG2 vurderes da hellestein fremstår ujevn av de visuelt synlige overflater på befaringsdag. Området er delvis tildekt av snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser på bad, laminat øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, malte overflater øvrige rom
Tak/himling: Malte overflater

Etasjeskille/gulv på grunn er ikke undersøkt, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Dersom slik undersøkelse ønskes gjennomført, må potensielle kjøpere selv sørge for nærmere undersøkelser ved å engasjere fagkyndig person for vurdering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Alder: Badet er fra byggeåret.
Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var visuelt synlig under befaringen.

Badet er et prefabrikkert baderomsmodul, det er ikke fremlagt teknisk godkjenning som dokumentasjon på våtrom.

En prefabrikkert baderomsmodul er et ferdigprodusert bad som lages helt eller delvis i fabrikk, og deretter transporteres til bygget, heises og monteres.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vegger og tak/himling fremstår i normalt god stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder.
Gulvet er flislagt.

TG2 vurderes da det er ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv mot sluk. Bemerket hulrom (bom) under en flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 21mm.

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

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for våtrom.

Forventet levetid for membran er 20år.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

TG2 vurderes da det bemerkes hakk/avskalling av overflate i fremkant av servant.

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dørblad for lufttilførsel. Luftespalte kan med fordel økes slik at spalte blir minimum 10mm.

Det var ikke mulig eller hensiktsmessig å ta hull i tilstøtende vegg for kontroll av våtrommet, da badet er utført som en prefabrikkert baderomsmodul. Hulltaking i slike konstruksjoner vurderes som lite egnet og kan innebære inngrep i en lukket, prefabrikkert løsning. Kontroll er derfor begrenset til visuelle observasjoner og fuktsøk med egnet måleverkøy av tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale fuktverdier.

Vurderingene er basert på tilgjengelige observasjoner på befaringsdagen samt alder. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. Ytterligere undersøker må gjøres.

Innredning og vegger fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje.

Gulv med stedvis knirk forekommer.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner på befaringsdagen der det indikeres normale fuktverdier.

Avtrekk over platetopp funksjonstestet med ark og fungerer etter hensikten.

Gjennomføringer er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner på befaringsdagen som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjon er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser i kobling i fordelerskap.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon. Hjemmelshaver opplyser at aggregat er defekt på befaringsdagen. Det registreres mengder med is på utvendig rist for tilluft til aggregat. Det registreres kondensdannelser nedre del av vindu/dører i leilighet som vil blant annet påvirkes av defekt ventilasjon.

Hjemmelshaver har etter befaring, tatt kontakt med fagkyndige for å utbedre avvikene som var med ventilasjonen.

Hjemmelshaver viser til faktura fra Robyvent med beskrivelse: Utbedring av ventilasjon, Ny vifte ferdig monter - tilluft, Rens av ventilasjonskanaler - (inkl. demontering av ventilfeste samt rengjøre og funksjonsteste, brannspjeld med smeltesikring. Og rengjøring av kombiboks ute), Tillegg - ny avtrekksventil på bad, Avtrekksventil 125mm hvit plast (hentet og montert), Ny vifte som er montert på tilluft har 5 års garanti fra 17.02.2026. Det var antydninger til at vifte på avtrekk begynte å lage noe mer lyd enn vanlig.

Basert på utbedringer vurderes ventilasjon til TG1. CTC varmtvannsbereider på 108 liter plassert under kjøkkenbenk. Varmtvannsbereider er kun begrenset visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20år. Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i entre med 11 kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til

kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Romerike Elektro AS der gjelder nyanlegg med beskrivelse: Installasjon i leiligheter og parkeringskjeller.

Det gis ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomtearealet er tildekket av snø på befaringsdagen og derfor ikke inspisert og beskrevet.

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

[Gå til side](#)

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres basert på visuell inspeksjon.

Risiko:

Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke avdekkes. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivået.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

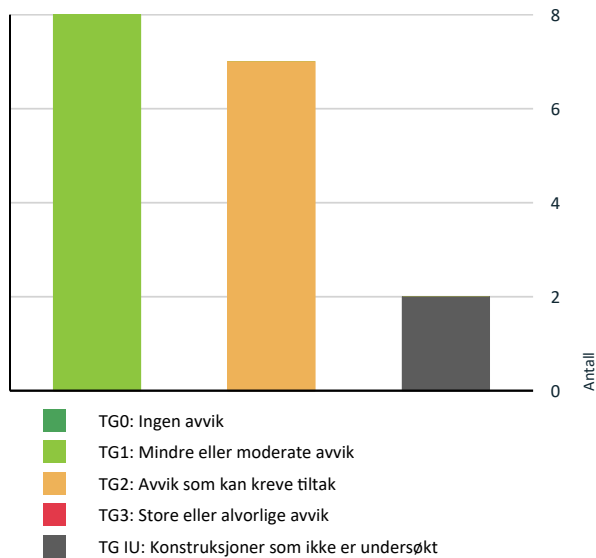
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, varmekilder, tekniske anlegg eller hvitevarer. Det er ikke utført målinger av retningsavvik gulv/vegger/tak/himling eller isolasjonsmengde.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Loft (konstruksjonsoppbygging)
Yttervegger
Krypekjeller
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene, med mindre hjemmelshaver opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen. Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom sameiets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i sameiet kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Leiligheten fremstår i normalt stand og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble registrert eller avdekket behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av PVC med 3-lags isolerglass produsert i 2019.

Vinduene ble visuelt undersøkt. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Punkterte glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

På befaringsdagen registreres innvendig kondensering nedre del av glass og karm på vinduer, hjemmelshaver opplyser at dette forekom med perioden der aggregat til balansert ventilasjonsanlegg var defekt, etter utbedring av aggregat slik at balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt har denne kondenseringen forsvunnet, ifølge hjemmelshaver.

TG 2 Dører

Ytterdør av tre som er brann spesifisert fra byggeår.
Terrassedør med 3-lags isolerglass produsert i 2019.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Terrassedør kan med fordel justeres for optimal gange og unødig slitasje.

TG2 vurderes da det bemerkes kondensering og mørkere partier nedre del mot gulv, spesielt på inngangsdør men også terrassedør. Ved fuktsøk av overflate gulv nærmest dører indikeres noe forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Årsak:

TG2 vurderes da det bemerkes kondensering og mørkere partier i nedre del mot gulv, spesielt ved inngangsdør og terrassedør. Ved fuktsøk av gulvoverflate nærmest dørene indikeres noe forhøyede fuktverdier. Forholdet er forenlig med fuktpåvirkning over tid.

Risiko:

Kondens og forhøyede fuktverdier kan utvikle seg til videre fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir økt risiko for nedbrytning av materialer og fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på gulv og tilknyttede bygningsdeler, samt økt behov for vedlikehold og utbedring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes årsak til kondens og fuktpåvirkning, samt nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på 10m² med adkomst fra terrassedør stue. Oppført med hellestein på mark.

TG2 vurderes da hellestein fremstår ujevn av de visuelt synlige overflater på befaringsdag. Området er delvis tildekt av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da hellestein fremstår ujevn på visuelt tilgjengelige flater på befaringsdagen. Området er delvis tildekt av snø, og vurderingen er derfor begrenset til synlige partier.

Risiko:

Ujevnheter kan utvikle seg til økt risiko for snublefare og videre setninger i underlaget over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet og økt behov for vedlikehold eller justering av dekke.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig når området er snøfritt.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser på bad, laminat øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, malte overflater øvrige rom
Tak/himling: Malte overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da det er registrert knirk ved gange på laminatgulv. Stedvis er endeskjøter montert med for liten avstand, noe som ikke samsvarer med anbefalt utførelse. Det registreres mørkere partier med forhøyede fuktindikasjoner i gulvoverflaten i nærheten av ytterdører. Videre registreres en sprekk i veggoverflate ved terrassedør.

Risiko:

Knirk kan utvikle seg til videre deformasjon av gulvets skjøter. Forhøyede fuktindikasjoner gir økt risiko for nedbrytning av gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon og levetid på gulv og overflater, samt økt behov for utbedring.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør undersøkes årsak til fuktindikasjoner og vurderes tiltak for å sikre korrekt montering og redusere risiko for videre skadeutvikling.



TG 1J Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv på grunn er ikke undersøkt, da dette ikke er et krav i henhold til forskrift til avhendingslova. Dersom slik undersøkelse ønskes gjennomført, må potensielle kjøpere selv sørge for nærmere undersøkelser ved å engasjere fagkyndig person for vurdering.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Alder: Badet er fra byggeåret.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var visuelt synlig under befaringen.

Badet er et prefabrikkert baderomsmodul, det er ikke fremlagt teknisk godkjenning som dokumentasjon på våtrom.

En prefabrikkert baderomsmodul er et ferdigprodusert bad som lages helt eller delvis i fabrikk, og deretter transporteres til bygget, heises og monteres.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vegger og tak/himling fremstår i normalt god stand og vurderes å ha normal slitasje etter alder.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

TG2 vurderes da det er ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv mot sluk. Bemerktes hulrom (bom) under en flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 21mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Årsak:

TG2 vurderes da fallforhold på gulv mot sluk ikke er tilfredsstillende. Det bemerkes hulrom (bom) under en flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel er målt til 21 mm.

Risiko:

Manglende tilfredsstillende fall og bom under flis kan utvikle seg til at vann ikke ledes effektivt til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert funksjon i våtrommet og økt behov for oppfølging.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes tiltak for å etablere tilfredsstillende fall mot sluk.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for våtrom.

Forventet levetid for membran er 20år.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

TG2 vurderes da det ikke foreligger dokumentasjon for våtrommets utførelse. Forholdet har karakter som tilsier at det ikke kan verifiseres om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Risiko:

Manglende dokumentasjon kan føre til at skjulte avvik i tettesjikt, fallforhold eller utførelse ikke er kjent. Forholdet gir økt risiko for at eventuelle feil først avdekkes ved skade eller senere inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til våtrommets tekniske tilstand og levetid, med betydning for kjøpers vurdering av risiko og fremtidige kostnader.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør vurderes ytterligere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

TG2 vurderes da det bemerkes hakk/avskalling av overflate i fremkant av servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Årsak:

TG2 vurderes da det bemerkes avskalling av overflate i fremkant av servant. Skaden er forenlig med alder og bruksslitasje.

Risiko:

Avskalling i overflaten kan utvikle seg til videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt behov for vedlikehold eller utskifting av berørt komponent.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes reparasjon eller utskifting basert på skadeomfang og funksjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Luftspalte under dørblad for lufttilførsel. Luftspalte kan med fordel økes slik at spalte blir minimum 10mm.

ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig eller hensiktsmessig å ta hull i tilstøtende vegg for kontroll av våtrommet, da badet er utført som en prefabrikkert baderomsmodul. Hulltaking i slike konstruksjoner vurderes som lite egnet og kan innebære inngrep i en lukket, prefabrikkert løsning. Kontroll er derfor begrenset til visuelle observasjoner og fuktsøk med egnet måleverktøy av tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale fuktverdier.

Vurderingene er basert på tilgjengelige observasjoner på befaringsdagen samt alder. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. Ytterligere undersøker må gjøres.

Innredning og vegger fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje.

Gulv med stedvis knirk forekommer.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner på befaringsdagen der det indikeres normale fuktverdier.

ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over platetopp funksjonstestet med ark og fungerer etter hensikten.
Gjennomføringer er ikke inspisert, ytterligere undersøkelser må eventuelt foretas.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner på befaringsdagen som er kontrollert.

Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjon er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser i kobling i fordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

TG2 vurderes da det registreres rustdannelser i kobling i fordelerskap.

Risiko:

Rustdannelser i koblinger kan utvikle seg til svekket tetthet og gir økt risiko for lekkasje og vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert driftssikkerhet i vanninstallasjonen og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig. Det bør foretas kontroll av koblinger og vurderes nødvendige tiltak for å sikre tett og funksjonell installasjon.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG1 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon. Hjemmelshaver opplyser at aggregat er defekt på befaringsdagen. Det registreres mengder med is på utvendig rist for tilluft til aggregat. Det registreres kondensdannelser nedre del av vindu/dører i leilighet som vil blant annet påvirkes av defekt ventilasjon.

Hjemmelshaver har etter befaring, tatt kontakt med fagkyndige for å utbedre avvikene som var med ventilasjonen.

Hjemmelshaver viser til faktura fra Robyvent med beskrivelse: Utbedring av ventilasjon, Ny vifte ferdig monter - tilluft, Rens av ventilasjonskanaler - (inkl. demontering av ventilfeste samt rengjøre og funksjonsteste, brannspjeld med smeltesikring. Og rengjøring av kombiboks ute), Tillegg - ny avtrekksventil på bad, Avtrekksventil 125mm hvit plast (hentet og montert), Ny vifte som er montert på tilluft har 5 års garanti fra 17.02.2026. Det var antydninger til at vifte på avtrekk begynte å lage noe mer lyd enn vanlig.

Basert på utbedringer vurderes ventilasjon til TG1.



TG1 Varmtvannstank

CTC varmtvannsbereider på 108 liter plassert under kjøkkenbenk. Varmtvannsbereider er kun begrenset visuelt inspisert. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20år.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i entre med 11 kurser ihht. kursoversikt. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Romerike Elektro AS der gjelder nyanlegg med beskrivelse: Installasjon i leiligheter og parkeringskjeller.

Det gis ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

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.
2020 Installert byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ingen annen informasjon er opplyst.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om tilleggsarbeider elektrisk.

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, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlige 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?

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.



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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres basert på visuell inspeksjon.

Risiko:

Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke avdekkes. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivået.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

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

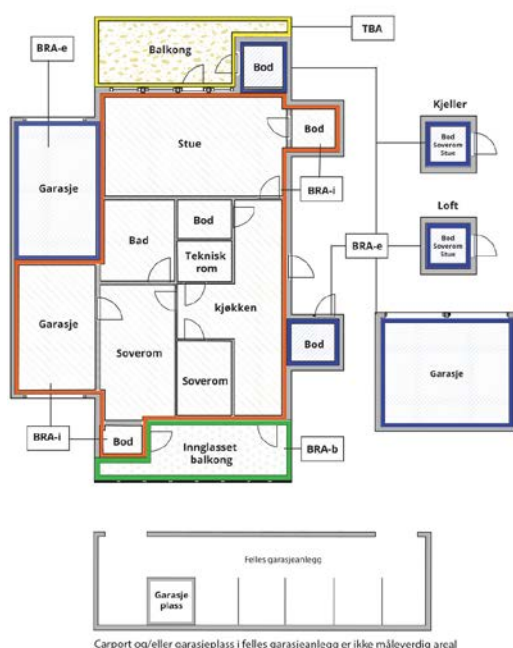
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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	49	3		52	10
SUM	49	3			10
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken/stue, soverom, entré	Bod	

Kommentar

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at utv. bod er plassert i fellesarealer i rom under terreng. Det er ikke kontrollert om boder tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret

har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer

forøvrig er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det fremkommer av forrige tilstandsrapport:

- Det lakk fra vannlås på badet. Rørlegger som sameiet samarbeider med var og fikset dette.
- Funnet en sprekk i taket.
- Tidligere eier av leiligheten har bygd på planker på siden av terrassen for mindre innsyn.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Thomas Togstadhagen Vestrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	92	161		26		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hjeramoen 16D							
Hjemmelshaver Vestli Kim							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Dal i Eidsvoll kommune, et rolig område med nærhet til både natur og nødvendige servicetilbud.

Adkomstvei

Privat adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp

Offentlig kloakk

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke innhentet eller fremlagt.

Om tomten

Asfalterte adkomst og internveier. Uteområde med grøntarealer av plen.

Brannceller

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, som åpning av bygningsdeler. Slike inngrep er ikke foretatt under befaringen. Forholdet har karakter som tilsier at branncelleinndelingen ikke kan verifiseres ut fra tilgjengelige observasjoner.

Risiko:

Manglende verifisering kan føre til at eventuelle svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner ikke blir avdekket. Forholdet gir økt risiko for at brannspredning mellom brannceller ikke er tilstrekkelig begrenset.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre usikkerhet knyttet til bygningens brannsikkerhet og kan få betydning for kjøpers vurdering av sikkerhetsnivå og behov for videre undersøkelser.

Anbefalte tiltak:

Forholdet må vurderes nærmere av fagkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

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

Kim Vestli

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Hjeramoen 16D

2072 Dal

3240-92/161/0/26

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1206260001 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?

♦ **Ja**



Byttet vifte på ventilasjonsanlegget 17/02/2026 + full service på kanaler og system.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Romerike Bygg og Ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vifte på anlegget, service og alt av kanaler er rensset.

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

Har opplevd tidligere at toppplate på kjøkken har slått seg av. Slo av og på sikring så funknet den igjen.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

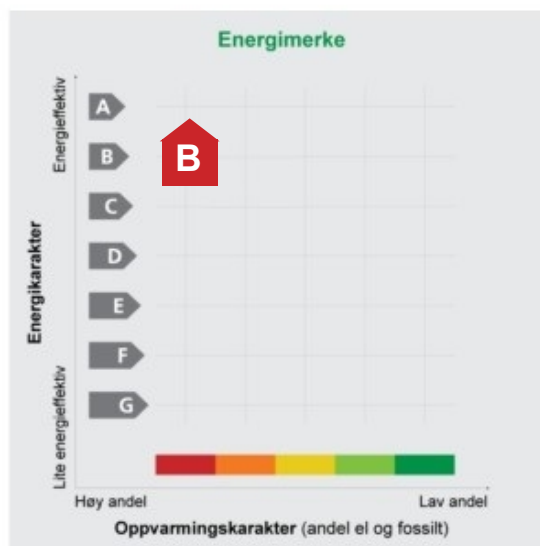
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Adresse	Hjeramoen 16D
Postnr	2072
Sted	DAL
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	92
Bnr.	161
Seksjonsnr.	26
Festenr.	0
Bygn. nr.	300795309
Bolignr.	H0101
Merkenr.	fe921856-f462-45f5-8119-adadfd494c0d
Dato.	02.02.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk 8,492 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8,492 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Helhetskroll As
Munkedamsveien 45D
0250 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	20/7484 - 70	Endre Sandland	14.11.2023

Gbnr. 92/161 - Hjeramoen 2A-G, 4A-E, 8A-F, 10A-B, 12A-E, 14A-C, 16A-F, 18A-F, 20A-F, 22A-D, 24A-G, 26A-B, 28A-H, 30A-D - Ferdigattest for 3 leilighetsbygg.

Ansvarlig søker:	Helhetskroll AS
Tiltakshaver:	Skarpsno Bolig AS

Vedtak

Ferdigattest for 3 leilighetsbygg med til sammen 88 boenheter, samt tilhørende garasjeanlegg/utearealer, gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.

Søknad om ferdigattest er mottatt 03.11.23.
Rammetillatelse ble gitt 05.09.18.
Endringstillatelse for økning av antall leiligheter med en (fra 87 til 88), ble gitt 27.03.20.
Midlertidig brukstillatelser ble gitt 06.04.20, 24.06.21 og 08.12.21.

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

Klageadgang

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

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
3207.32.37091
Org.nr.
964 950 113

E-post
Internett
www.eidsvoll.kommune.no

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

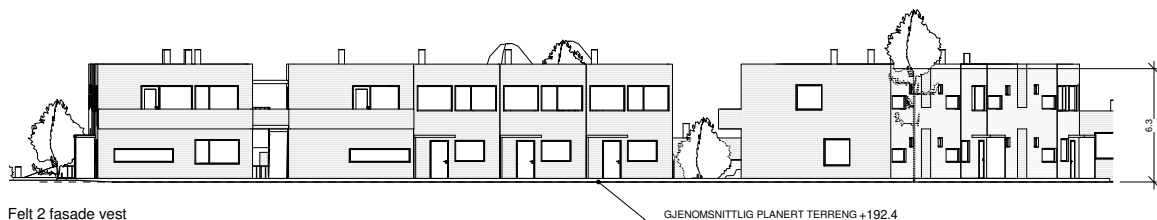
Kopi til

Skarpsno Bolig As

Kirkegata 55

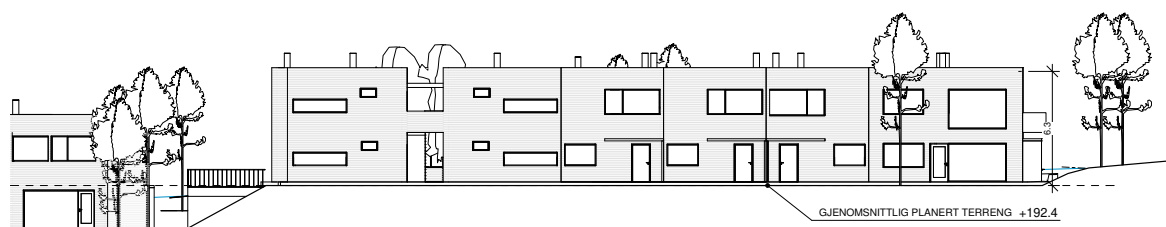
2609

Lillehammer



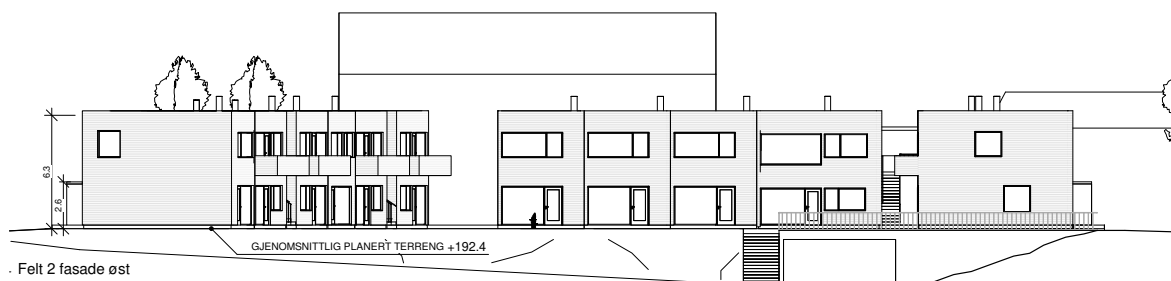
Felt 2 fasade vest

GJENOMSNITTIG PLANERT TERRENG +192.4



Felt 2 fasade nord

GJENOMSNITTIG PLANERT TERRENG +192.4



Felt 2 fasade øst

GJENOMSNITTIG PLANERT TERRENG +192.4

OVERSIKT FASADER



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE

RAMMESØKNAD

DATO

05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A 3) 1:100 (A 1)

SIGN. / KONTR.

MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS

A-403

FASADER FELT 2

PROS.NR 589

MO GÅRD

adresse

BYGGHERRE

SKARPSNO VIRVELVIND AS

LIE ØYEN ARKITEKTER

RAMMESØKNAD 18

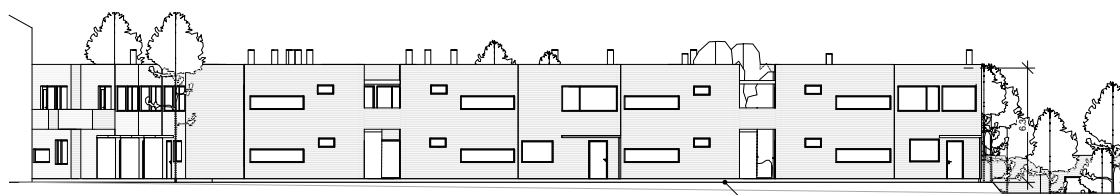
0505 0505 0505

05 050505

Org.nr: Foretaksregisteret NO 946 756 853 853

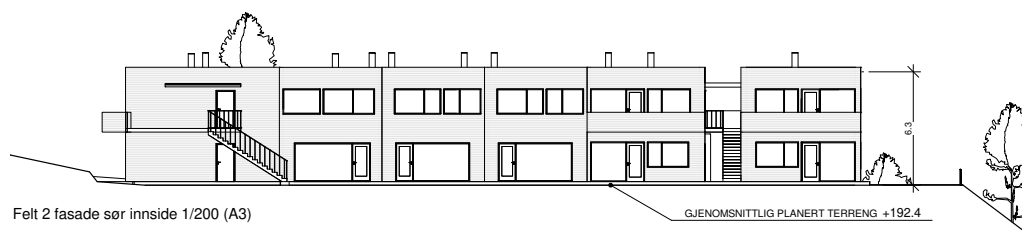
www.lieoyen.no

post@lieoyen.no



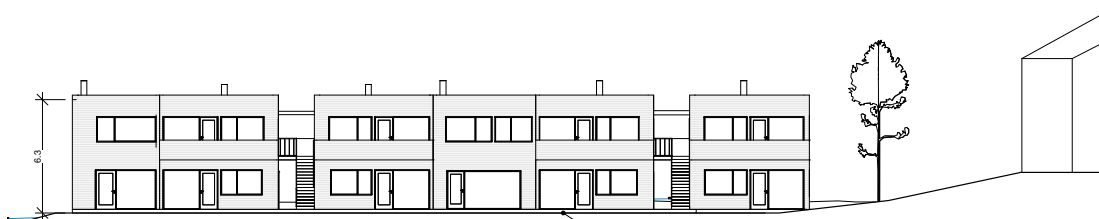
Felt 2 fasade sør 1/200 (A3)

GJENOMSNITTLIG PLANERT TERRENG +192.4



Felt 2 fasade sør innside 1/200 (A3)

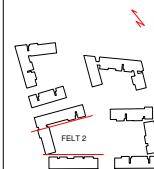
GJENOMSNITTLIG PLANERT TERRENG +192.4



Felt 2 fasade nord innside 1/200 (A3)

GJENOMSNITTLIG PLANERT TERRENG +192.4

OVERSIKT FASADER



rev.	beskrivelse	dato	sign.

rev. beskrivelse dato sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A 3) 1:100 (A 1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS

A-404

FASADER FELT 2

PROSJEKT NR. 589

MO GÅRD

adresse

BYGGHERRE

SKARPSNO VIRVELVIND AS

LIE ØYEN ARKITEKTER

AKTUELT: 04/01/18
04/01/18 04/01/18
04/01/18 04/01/18
04/01/18 04/01/18

Org.nr: Foretaksregisteret NO 946 756 853 MVA

www.lieoyen.no

post@lieoyen.no



OVERSIKT FELT 2

rnc	bactericidal		date	sign

rev.	beskrivelse	dato	sign.
	FASE		
	RAMMESØKNAD		
	DATO		
	05/06/18		
	MÅLESTOKK		
	1:200 (A3) 1:100 (A1)		
	SIGN. / KONTR.		
	MR / TG		

TEGN.NR. - REV.INDEKS

A-205

FELT 2_1.ETG

PROSJEKT NR 589
MO GÅRD
adresse

BYGGHERRE

LIE ØYEN ARKITEKTER
BALDERS GATE 26
0263 OSLO NORGE
Tlf. 22550121

Foretaksregisteret NO 946 736 953 MVA

www.lieoyen.no
post@lieoyen.no



OVERSIKT FELT 2



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE

RAMMESØKNAD

DATO

05/06/18

MÅLESTOKK

1:200 (A3) 1:100 (A1)

SIGN. / KONTR.

MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS

A-206

FELT 2_2.ETG

PROS.NR 589

MO GÅRD

adresse

BYGGHERRE

LIE ØYEN ARKITEKTER

KHARISTE GÅRDS 126

8345 GJØLLA NEDRE

NO 2055021

Org.nr: Foretaksregisteret NO 946 756 855 MVA

www.lieoyen.no

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 92/161,167,227,231

AREAL: 3806m², 3074m², 4411m², 2139m²

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

10/12-2018

Dato: 03.05.2018

SKAADEN ARKITEKTUR

Målestokk: 1:1000

Ekv.distanse 1m

Høydereferanse NN 2000



TEGNFORKLARING

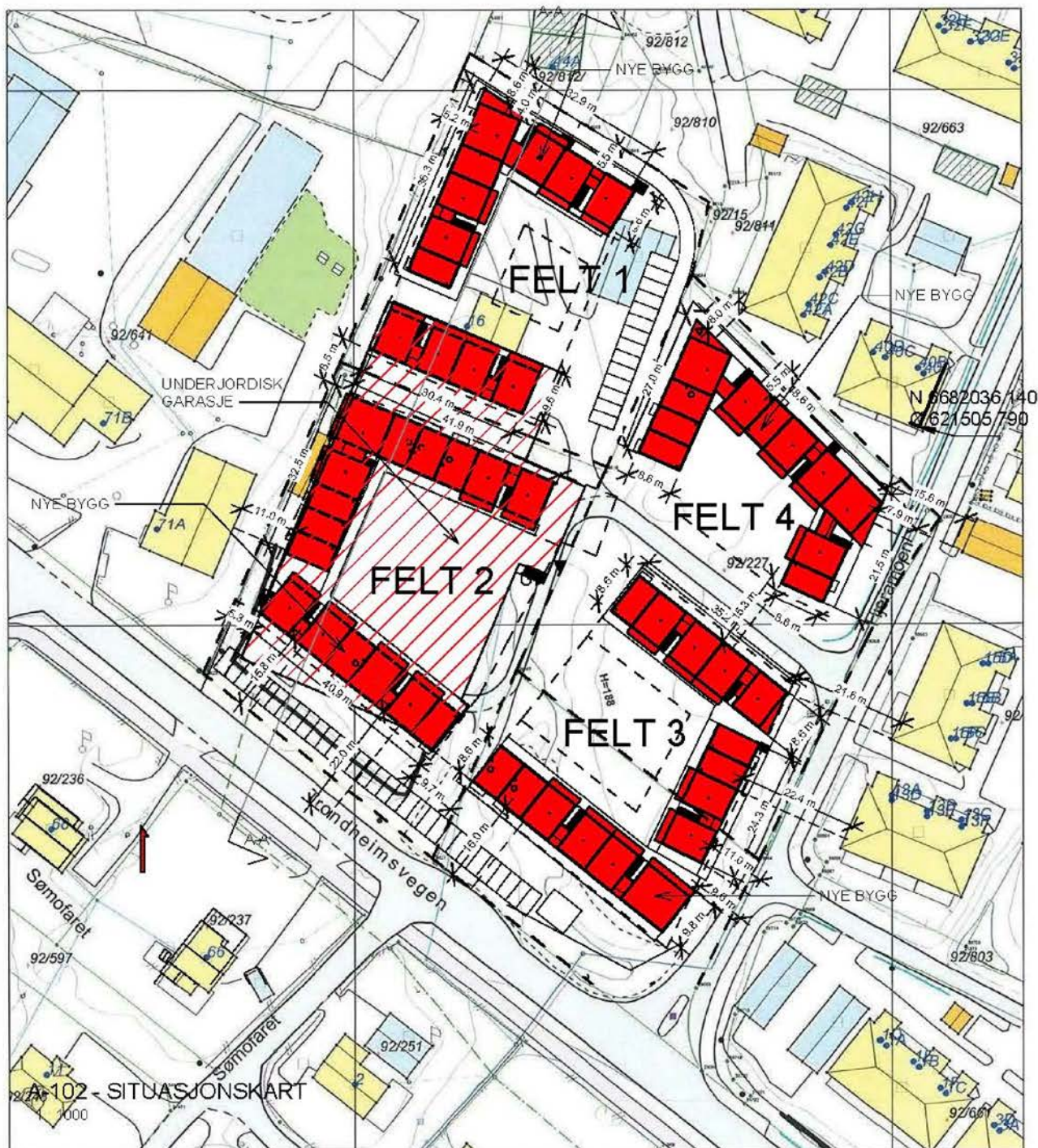
- Nøyaktig eiendomsgrænse
- Unøyaktig eiendomsgrænse
- Vannledning
- Privat vannledning
- Ledning ute av drift

- Spillvann
- Privat spillvann
- Øvervann
- Gjerde
- Høyspent ledning
- Naturvernomsråde

- Planomriss regulering
- Byggegrense
- Senterlinje reg.veg
- PBL Godkjent tiltak
- Kvikkleireområde konsekvensklasse 2
- Forminne
- Høyspent mast
- Septiktank
- Lysstolpe
- Kum
- Ubestemt tre
- Sluk
- Seftra/registerert bygg

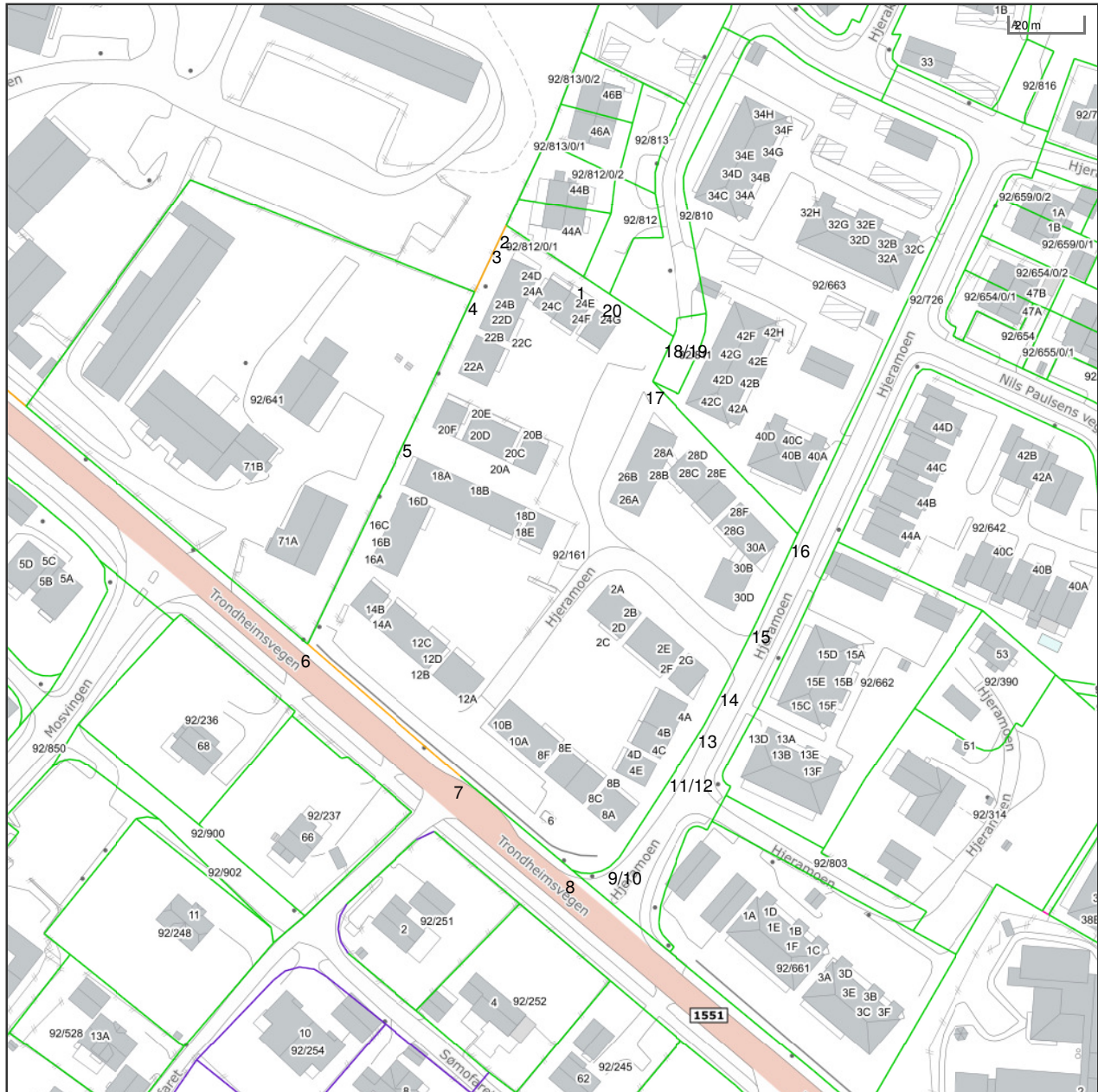
Ekstisterende bygninger vises med inklusiv takflate

Kommunen er ikke ansvarlig for kartets unøyaktighet og ufullstendighet. Tiltaket tegnes inn her.





Eiendomskart for eiendom 3240 - 92/161//26



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	12 894,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6682002,28	Øst	621409,78

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6682092,4	621443,46	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,39	
2	6682105,66	621422,09	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,15	
3	6682101,58	621420,27	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,47	
4	6682087,34	621414,15	9 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	15,50	
5	6682048,31	621397,46	9 cm	Jord (JO)	Rør (54)	42,45	
6	6681990,43	621371,9	9 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	63,27	
7	6681955,92	621414,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	54,96	
8	6681931,55	621445,65	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,41	
9	6681932,81	621455,85	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,76	10,03
10	6681935,4	621458,32	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,60	9,79
11	6681958,27	621472,1	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,70	
12	6681961,65	621474,13	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,94	
13	6681972,08	621480,26	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,10	
14	6681983,55	621485,86	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,76	
15	6682000,91	621493,79	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,09	
16	6682024,55	621503,93	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,72	
17	6682064,68	621463,07	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	57,27	
18	6682077,07	621468,32	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,46	
19	6682078,02	621466,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,94	
20	6682087,98	621450,59	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,88	



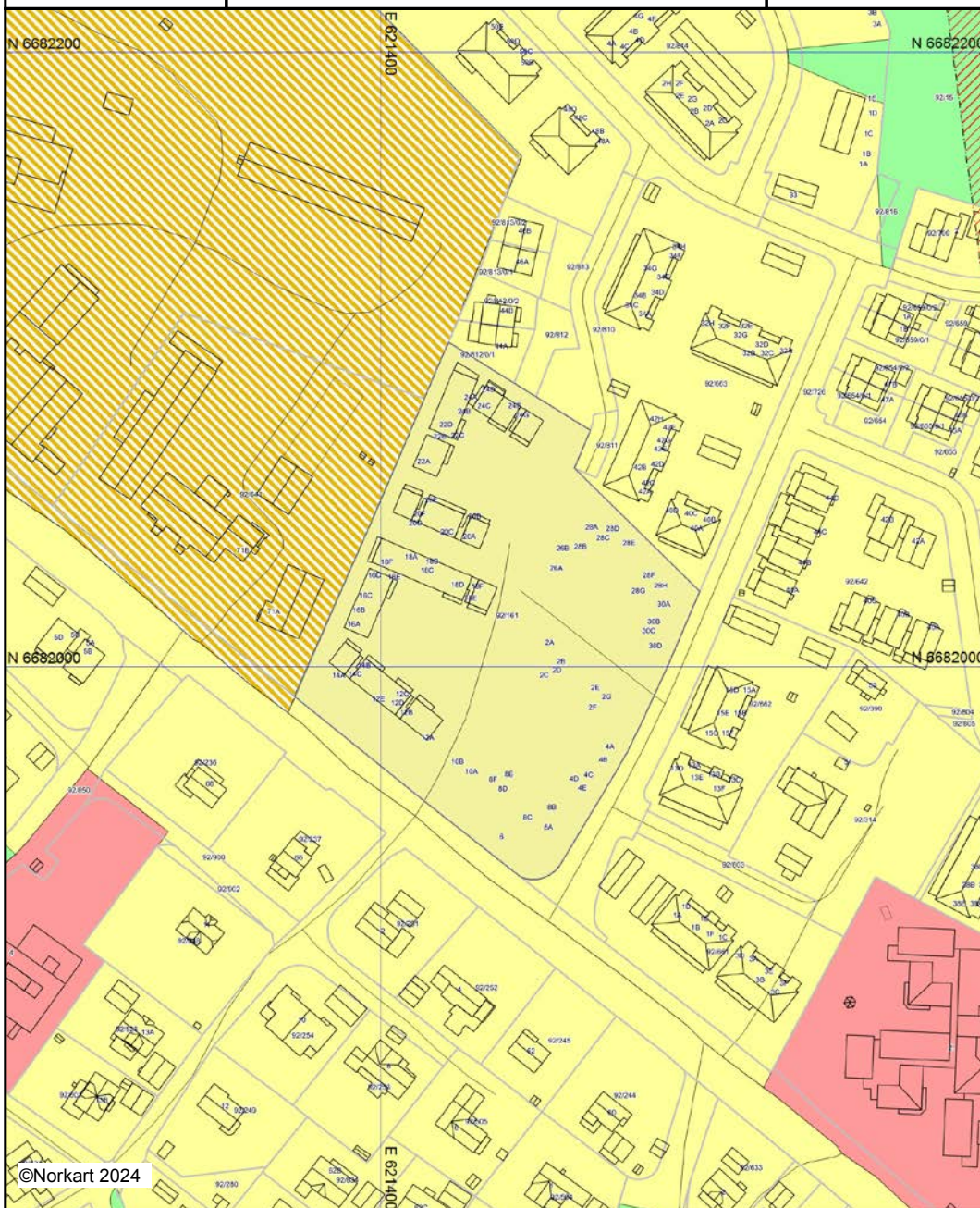
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/161/0/26
Adresse: Hjeramoen 16D
Utskriftsdato: 16.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

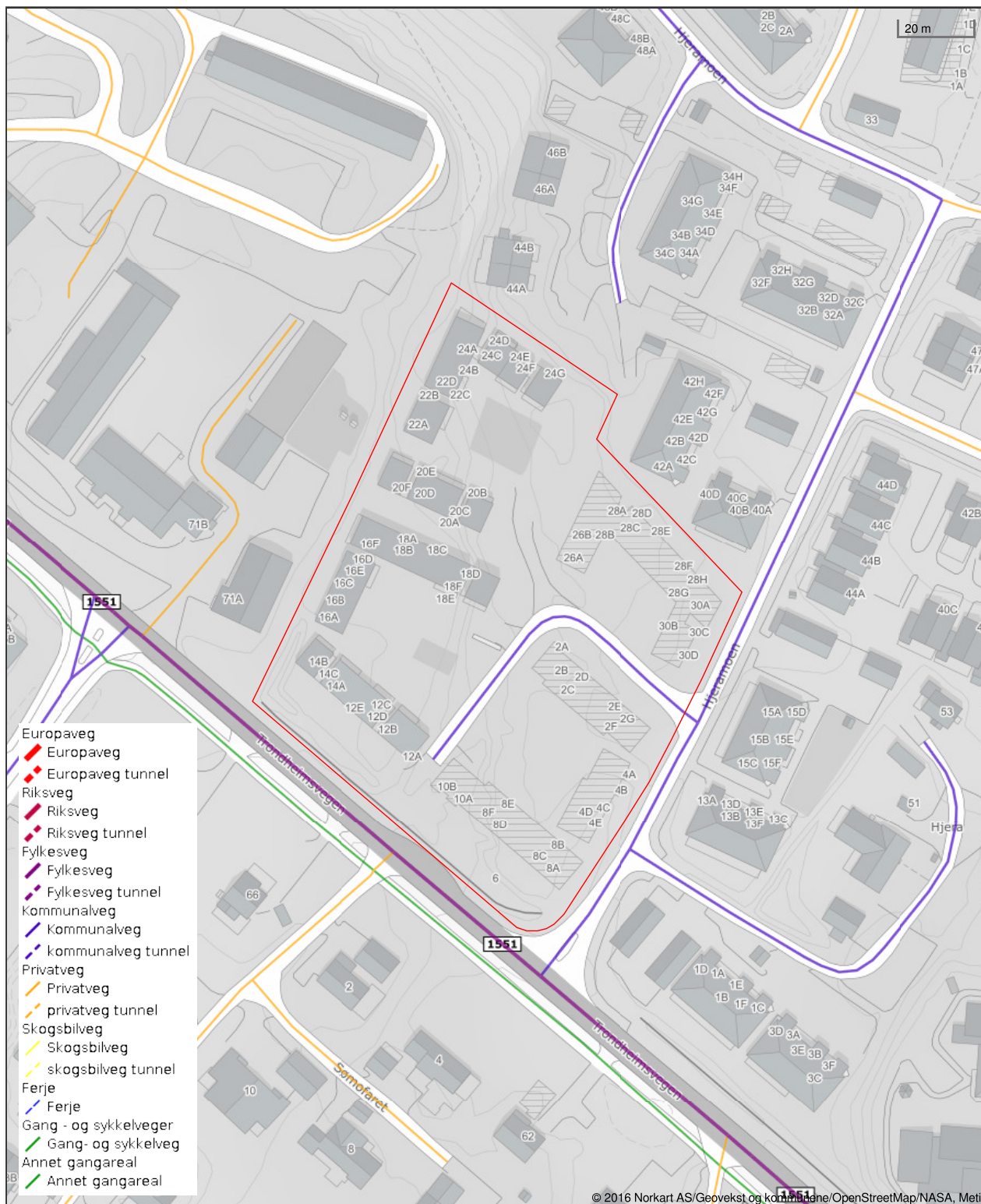


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

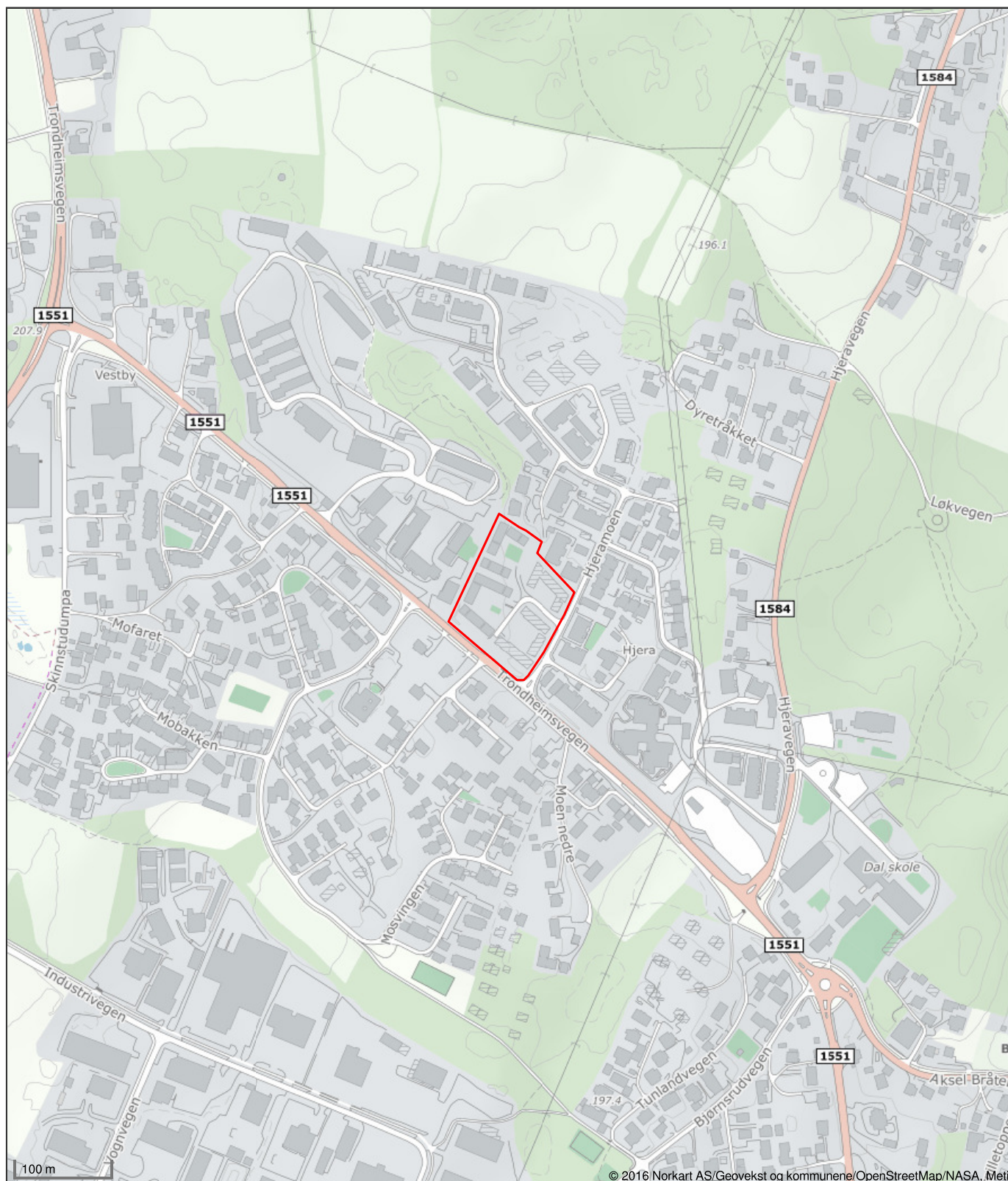
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)*
 Grense for restriksjonsområde
- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*
 Boligbebyggelse - nåværende
 Tjenesteyting - nåværende
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*
 Grønnstruktur - nåværende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

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 92/161//

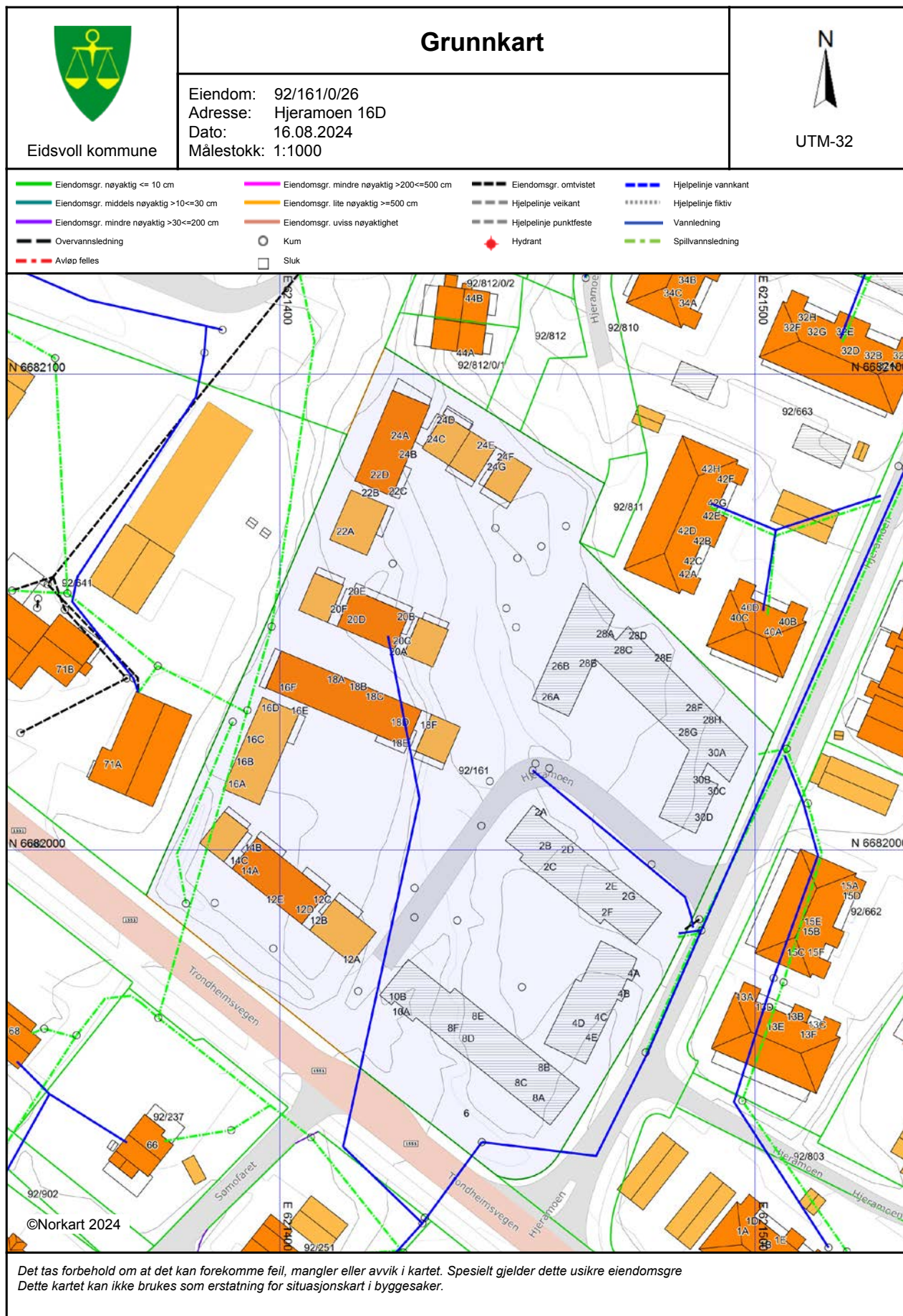


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart for eiendom 3240 - 92/161//



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.



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i>	Abc	Påskrift bredde
 Frittliggende småhusbebyggelse	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
 Konsentrert småhusbebyggelse		
 Blokkbebyggelse		
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>		
 Kjøreveg		
 Gate med fortau		
 Annen veggrunn		
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>		
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 3)</i>		
 Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 4)</i>		
 Felles avkjørsel		
 Felles gangareal		
 Felles parkeringsplass		
 Felles lekeareal for barn		
 Felles grøntanlegg		
 Annet fellesareal for flere eiendommer		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 5)</i>		
 Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 6)</i>		
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		
 Energianlegg		
 Renovasjonsanlegg		
 Lekeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 7)</i>		
 Veg		
 Gang/sykkelveg		
 Annen veggrunn - tekniske anlegg		
 Parkeringsplasser med bestemmelser		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>		
 Grønnstruktur		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>		
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
 Planens begrensning		
 Planens begrensning		
 Faresonegrense		
 Formålsgrense		
 Formålsgrense		
 Eiendomsgrense som skal oppheves		
 Byggegrense		
 Byggelinje		
 Planlagt bebyggelse		
 Bebyggelse som forutsettes fjernet		
 Regulert senterlinje		
 Frisiktslinje		
 Regulert kant kjørebane		
 Regulert støyskjerm		
 Målelinje/Avstandslinje		
 Stenging av avkjørsel		
 Avkjørsel		
Abc		Påskrift feltnavn
Abc		Påskrift feltnavn
Abc		Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc		Påskrift areal
Abc		Påskrift utnytting
Abc		Påskrift utnytting



DAGBOKFØRT

05.10.90 08892

SØRENSKRIVEREN I
EIDSVOLL

A273

S K J Ø T E

Olga Bøhnsdalen født 11. september 1905

som sitter i uskifte efter før avdød ektefelle Håkon
Bønsdalen, skjøter og overdrar herved til

Odd Johan Johansen født 13. august 1942

mine eiendommer

gnr. 92 bnr. 167

gnr. 92 bnr. 232

gnr. 92 bnr. 591

alle beliggende i Eidsvoll Herred.

Kjøpesummen er kr. 500.000,- som er avgjort på
omforenet måte.

Eiendommene er overtatt av kjøperen.

For de kjøpte eiendommer gjelder det at de skal ha
veirett over gnr. 92 bnr. 161.

Eidsvoll, den 20/9-1990.

.....
Olga Bøhnsdalen
sign.

Undertegnede bekrefter at Olga Bøhnsdalen har
undertegnet dette skjøte i mitt nærvær og at hun er
myndig.

.....
Jan C. Paulsen
sign.

TINGLYST
26 AUG. 1992
EIDSVOLL
SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR.

ERKLÆRING

Olga og Håkon Böhnsdalens dødsbo Adv. Ola Skanke

Undertegnede *Box 131, 2051, Jersheim* som eier av eiendommen
... *Wulfskra* gnr. *92* bnr. *161* i Eidsvoll,
samtikker i at Eidsvoll kommune anlegger *kloakkledning*
med tilhørende kummer over eiendommen. Traceen fremgår av vedlagte
kartskisse og/eller påvist ved befaring.

Erstatning for skader og ulemper anlegget måtte føre med seg, skal søkes
ordnet i minnelighet mellom grunneier og kommunen.

Oppgjør finner sted så snart som mulig etter at anlegget er fullført.
Oppnås ikke enighet om fastsettelse av erstatningen skal tvisten avgjøres
ved voldgift. Voldgiftens skal bestå av 3 personer hvorav partene oppnevner
en hver og tredje personen er sorenskriveren i Eidsvoll.

Erstatning etter oppgjør / 19. *92* .. beløper seg til
kr. *445,-* en gang for alle.

Når ledningen(ene) er lagt skal kommunen ha tinglyst rett til å ha den (de)
liggende over eiendommen med kummer hvor sådanne blir lagt. Kommunen skal
ha uhindret adgang til når som helst å foreta nødvendig graving, reparasjon
og ettersyn av ledningen(ene).

Skjer det herunder skader på eiendommen, skal erstatningen fastsettes som
foran nevnt.

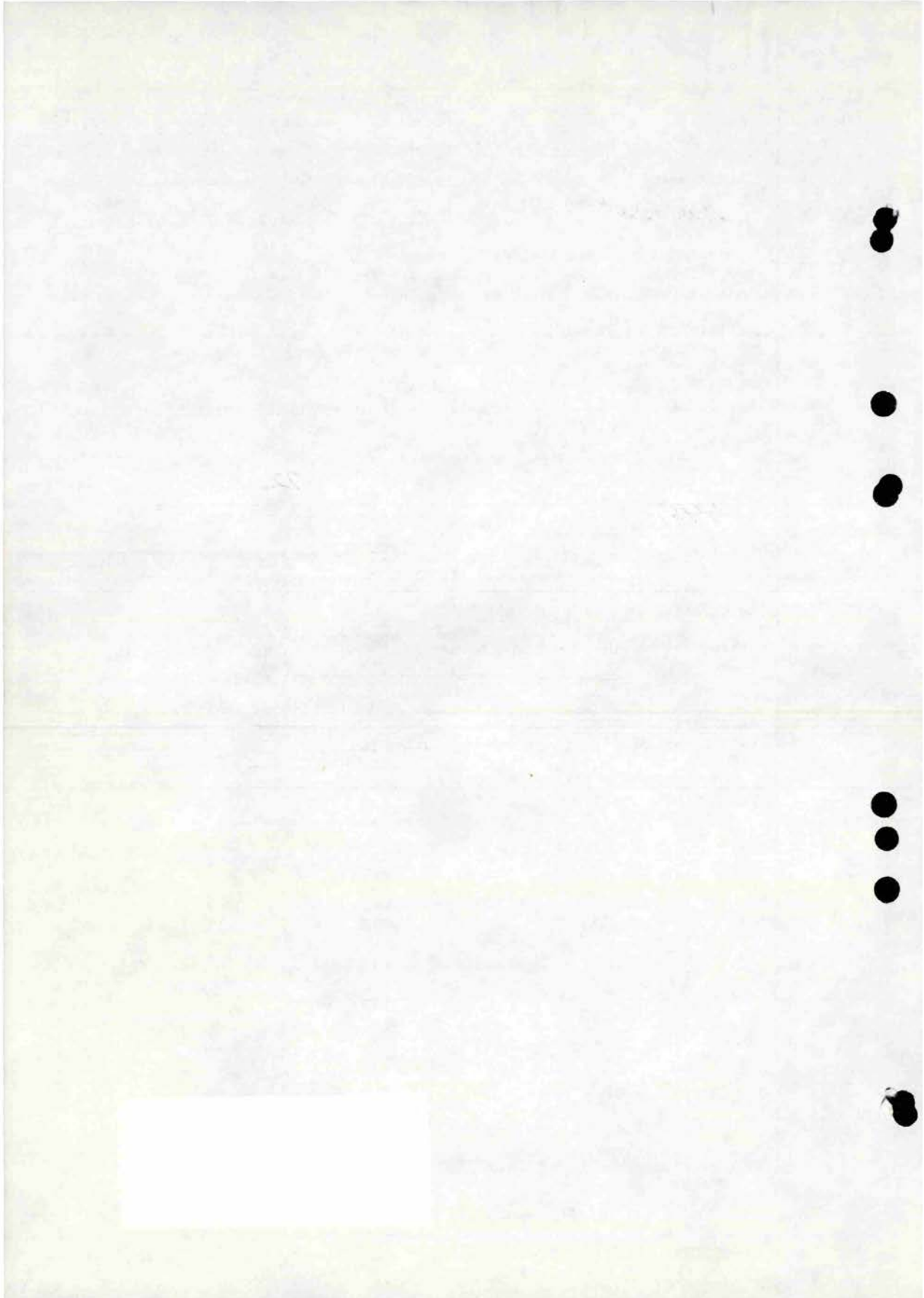
Eieren er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og
disponering av grunnen bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for trykk,
forskyvninger eller endringer av grunnforholdene.

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom. Eidsvoll kommune betaler
omkostningene hermed.

Jersheim gen. *27.3.1992*
Ola Skanke
Grunneier *bobeskyer.*
advokat.

Til vitterlighet:


Doknr: 6341 Tinglyst: 26.08.1992 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST

21 SEPT. 1992

EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 7053

ERKLÆRING

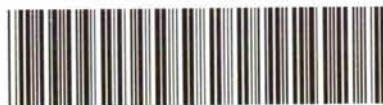
Eieren av gnr.92 bnr. 227 og 231 i Eidsvoll skal ha tinglyst
veirett over eiendommen gnr. 92 bnr. 161 i Eidsvoll.

Dersom eiendommene gnr. 92 bnr. 227 og 231 blir bebygd skal
kostnadene med vedlikeholdet av veien dekkes forholdsmessig etter
bruken for eiendommene gnr.92 bnr.167, gnr.92 bnr.161 og gnr.92
bnr.227 og 231.

Eidsvoll den 15.9.92

Olga og Håkon Bønsdalens dødsbo av Eidsvoll
v/ Eidsvoll skifterett - bo nr. 167/92

Halldis Winje
Dommerfullmektig



Doknr: 7053 Tinglyst: 21.09.1992 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr.: 1169480 Tinglyst: 04.10.2019
STATENS KARTVERK

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Skarpsno Virvelvind AS
(nedenfor kalt Grunneier)Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 92 og bnr. 231 i Eidsvoll kommune, med eiendomsadresse: Hjeramoen 14 er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 07.08.2019
Nettstasjon nr.:E0625

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

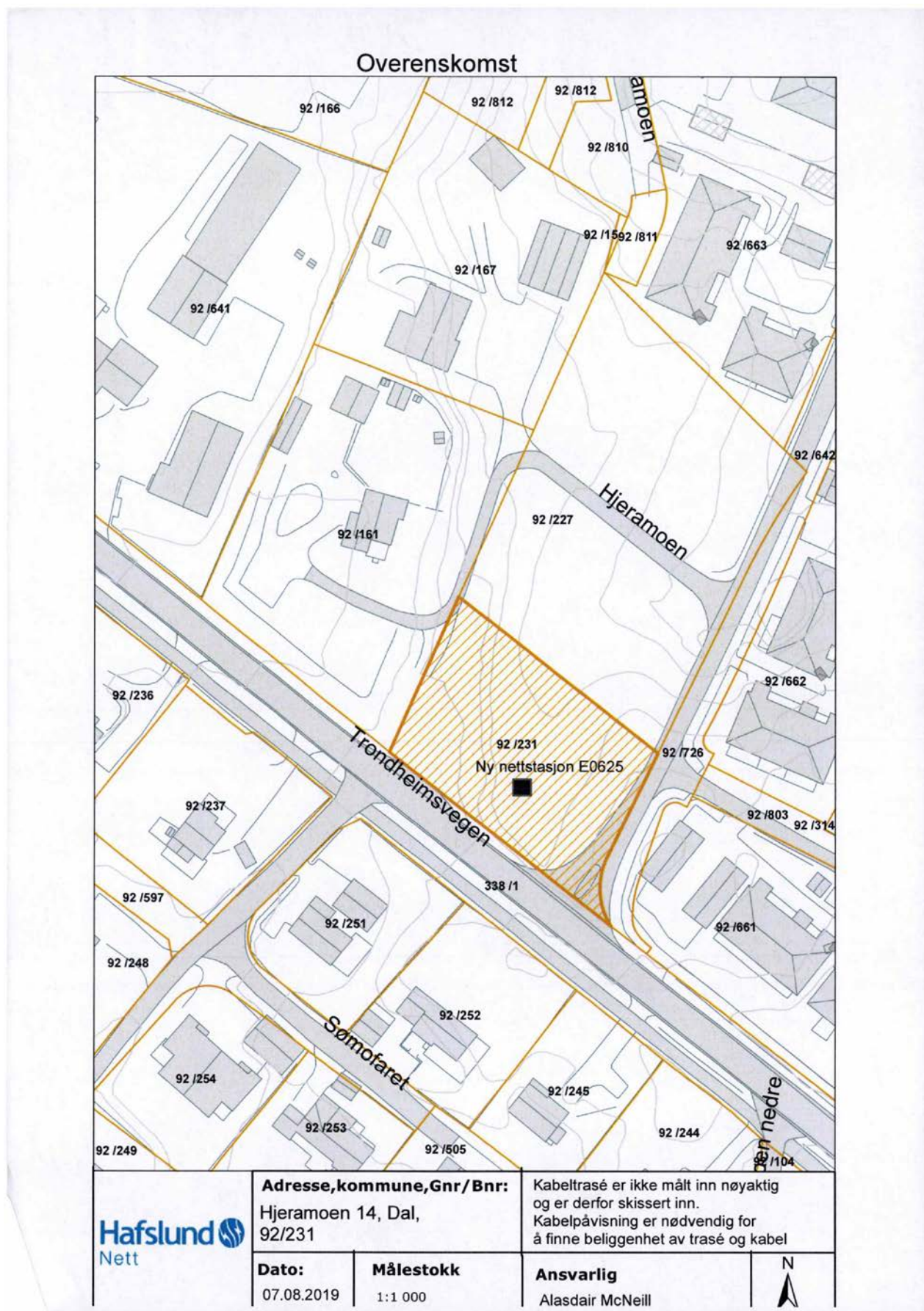
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Hamar	Dato:	18/8-19	Sted:	Oslo	Dato:	07.08.2019
-------	-------	-------	---------	-------	------	-------	------------

Skarpsno Virvelvind AS		Hafslund Nett AS	
NO 919 720 379 MVA		NO 980 489 698 MVA	
Grunneier 1 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	PER TORE TEUSUM	(Blokkbokst.):	BERIT LETTING
Foretaksnr./ personnr.:	For Skarpsno Virvelvind		
Grunneier 2 signatur:		Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	ALASDAIR MCNEILL
Foretaksnr./ personnr.:			



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Eidsvoll</i>	Kommunens adresse <i>PB-90, 2081 Eidsvoll</i>	Kontaktperson <i>Liv S. Solberg</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Skarpsno Virvelvind AS	Fødselsnr./Org.nr. 919720379	E-postadresse alexander@skarpsnovirvelvind.no	
Adresse Fjordvegen 43	Postnummer 2312	Poststed Ottestad	Telefonnummer 99549297

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3035	Kommunens navn EIDSVOLL KOMMUNE	Gårdsnr. 92	Bruksnr. 161	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919720379	Skarpsno Virvelvind AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	63		13	B	48		25	B	48		37	B	48	
2	B	63		14	B	48		26	B	48		38	B	48	
3	B	85		15	B	48		27	B	48		39	B	48	
4	B	48		16	B	48		28	B	70		40	B	70	
5	B	48		17	B	64		29	B	70		41	B	70	
6	B	48		18	B	64		30	B	70		42	B	70	
7	B	48		19	B	85		31	B	48		43	B	85	
8	B	70		20	B	85		32	B	48		44	B	64	
9	B	48		21	B	85		33	B	48		45	B	64	
10	B	48		22	B	48		34	B	48		46	B	48	
11	B	48		23	B	64		35	B	48		47	B	48	
12	B	48		24	B	48		36	B	48		48	B	70	
Sum tellere: 4953				Nevner: 4953											

Dato <i>13-20</i>	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
----------------------	--

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål

B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)

N = næringsseksjon

SB = samleseksjon bolig

SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)

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

Tilleggsareal

Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.

B = tilleggsareal i bygning

G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)

BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	48		85	B	70		109				133				157			
62	B	48		86	B	70		110				134				158			
63	B	48		87	B	70		111				135				159			
64	B	48		88				112				136				160			
65	B	48		89				113				137				161			
66	B	48		90				114				138				162			
67	B	70		91				115				139				163			
68	B	70		92				116				140				164			
69	B	48		93				117				141				165			
70	B	48		94				118				142				166			
71	B	48		95				119				143				167			
72	B	48		96				120				144				168			
73	B	76		97				121				145				169			
74	B	76		98				122				146				170			
75	B	48		99				123				147				171			
76	B	48		100				124				148				172			
77	B	48		101				125				149				173			
78	B	48		102				126				150				174			
79	B	48		103				127				151				175			
80	B	48		104				128				152				176			
81	B	85		105				129				153				177			
82	B	85		106				130				154				178			
83	B	48		107				131				155				179			
84	B	48		108				132				156				180			
Sum tellere:		4953			Nevner =		4953												

Dato 4/3-20	Innsenderens underskrift 
----------------	---

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

4/3-20

Innsenderens underskrift

Redd Havn

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato 4/3-20	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Per Tore Teksum
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

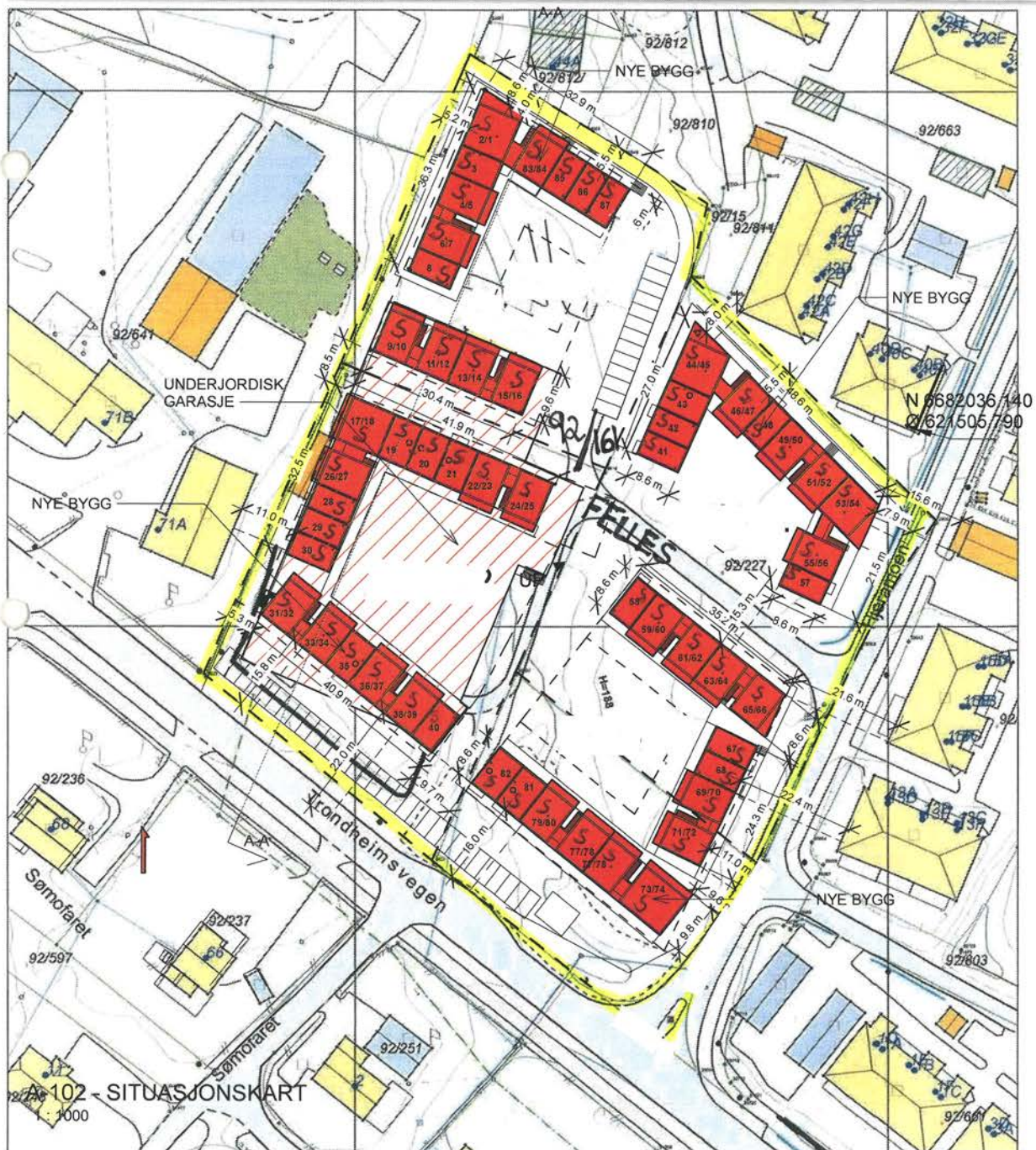
Kommunenr. 3035	Kommunens navn Eidsvoll	Gårdsnr.	Bruksnr. 92	Festenr. 161
Dato 6/3-20	Underskrift Luv S. Solberg	Stempel EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning		

Dato 4/3-20	Innsenderens underskrift 
----------------	---

Kommune: 3035 Eidsvoll

Gnr: 92

Bnr: 161





rev.	beskrivelse	dato	sign.
	FASE		
	RAMMESØKNAD		
	DATO	05/06/18	
	MÅLESTOKK	1:200 (A3) 1:100 (A1)	
	SIGN. / KONTR.	MR / TG	
	TEGN.-NR. - REV.INDRGS		
	A-205		

FELT 2_1.ETG

PROS.J.NR 589

MO GÅRD.

address:

1000

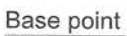
BYGGERRE

LIE ØYEN ARKITEKTER
BOLIGENS GATE 26
0663 OSLO-NORMA
NR. 22500121



PLANFELT 2_1.ETG

71837





Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613142831
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
919720379	SKARPSNO VIRVELVIND AS		Fjordvegen 43, 2312 OTTESTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3035	92	161

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	92	161	0	1	63 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	2	63 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	3	85 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	4	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	5	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	6	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	7	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	8	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	9	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	10	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	11	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	12	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	13	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	14	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	15	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	16	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	17	64 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	18	64 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	19	85 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei

07.04.2020 13.42

Side 1 av 4



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	92	161	0	20	85 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	21	85 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	22	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	23	64 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	24	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	25	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	26	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	27	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	28	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	29	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	30	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	31	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	32	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	33	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	34	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	35	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	36	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	37	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	38	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	39	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	40	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	41	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	42	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	43	85 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	44	64 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	45	64 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	46	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	47	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	48	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	49	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	50	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	51	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	52	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei

07.04.2020 13.42

Side 2 av 4



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	92	161	0	53	59 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	54	59 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	55	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	56	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	57	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	58	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	59	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	60	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	61	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	62	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	63	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	64	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	65	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	66	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	67	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	68	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	69	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	70	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	71	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	72	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	73	76 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	74	76 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	75	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	76	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	77	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	78	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	79	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	80	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	81	85 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	82	85 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	83	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	84	48 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	85	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei

07.04.2020 13.42

Side 3 av 4



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	92	161	0	86	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	92	161	0	87	70 / 4953	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Torild Emilsen Bråthen

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HJERATUNET

Vedtatt i årsmøte

den 06.04.2022

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hjeratunet og har gårdsnummer 92 og bruksnummer 161 i Eidsvoll kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.04.2020

Sameiet består av 88 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

- 2.1. Bebyggelsen og tomten Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

- 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Stat og kommune kan til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner.

Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer i garasjen, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter 3 sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

- 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong, eller lignende
- k) takterrasser som ligger som en tilleggsdel til boliger på plan 2

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasser eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

- 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

- 5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av **bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.**

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Mindretallsvern Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.
- d) behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha inntil 5 medlemmer, og inntil 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Ordensregler for Hjeratunet Sameie

Versjon 4 06.04.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Hjeratunet. Sameieren er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000.

- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

Utover disse tidspunkter skal det avtales med berørte naboer.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at balkongen og blindkjelleren ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen.

- at garasjens dører og port er låst.

- at det i garasjen ikke lagres søppel og lignende som trekker til seg skadedyr.

- at det pga brannfare ikke benyttes grill oppvarmet med kull, kun gass/EI.

Ytre bygningsmessige endringer, som for eksempel oppsett av platting, levegg, bod etc. krever skriftlig søknad til styret. Det gjelder også ved ønske om montering av varmepumpe. Dersom en borettsshaver foretar endringer som nevnt ovenfor uten styrets godkjenning, kan styret fatte vedtak om riving.

Godkjente søknader av alle typer skal iverksettes senest 2 mnd. etter godkjenning fra styret og gjennomføres innen rimelig tid fra oppstart. Hvis dette ikke overholdes, må det søkes styret på nytt for tillatelse.

4. Fellesarealer

Lagets fellesareal er det til daglig styret som rår over, sommer som vinter her under alt grunnareal laget eier og som ikke er bebygd.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Dette skal sorteres iht gjeldende regler. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer, unntatt arealet som hver enkelt andelseier har bruksrett til, holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler og annet fritidsutstyr kan imidlertid plasseres utenfor den enkelte sameiers/beboers enhet.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

- Uønskede gjenstander utover ovenfor nevnte saker vil bli fjernet for eiers regning.

5. Kjøring og parkering

Garasje eller oppmerkede plasser skal brukes. Kjøring/ parkering på gang- sykkelveger og snuplasser er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Kjøretøy som er parkert utenfor oppmerkede plasser er ikke tillatt, for eksempel ved søppelcontainere, plener osv. Disse vil bli tauet bort for eiers regning.

Feilparkerte biler som medfører at tjenester ikke kan bli utført på fellesområdene, som søppeltømming etc vil bli forelagt regning til om dette medfører ekstra regning til sameiet. Avskilte kjørteøy kan kun oppbevares på eier egen plass i garasje, ikke på andre parkeringsplasser.

Høyeste tillatte hastighet inne på området er 20 kmh.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet men beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.

- Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
- Kondensvann fra inne delen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren

-Alle kostnader som gjelder vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.

- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.

- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.

- Opplysninger som skal vedlegges søknaden:

- ♣ Varmepumpens spesifikasjoner
- ♣ Merke
- ♣ Leverandør
- ♣ Utvendige mål
- ♣ Utvendig lydnivå
- ♣ Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Hjeratunet
30. april 2025

Sted: Best Western Hotell Letohallen
18:00



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk. De av dere som ikke kan møte på årsmøtet, kan levere ferdig utfyllt fullmakt til styrets e-post adresse: post@sameiehjeratunet.no. Skjema ligger vedlagt nederst.



Til eiere i Sameiet Hjeratunet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for årsmøte:

30.04.2025

Tidspunkt:

18:00

Sted:

**Best Western Leto Arena – kolonivegen 43,
2072 Dal**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 5.1. Valg av styreleder for 1-2 år
- 5.2. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3. Valg av 2 varemedlemmer for 1 år
- 5.4. Valg av valgkomite for 1 år

6. INNKOMNE SAKER

- 6.1 Felles innkjøpsavtale av filter – forslagsstiller styret
- 6.2 Maling av utvendig fasade – forslagsstiller styret



2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Henrik Short	På valg:	2025
Styremedlem	Martin Simonsen	På valg:	2026
Styremedlem	Vegard Englund	På valg:	2026
Styremedlem	Silje Ramberg Særensen	På valg:	2025
Varamedlem	Inger Irgesund	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/sht>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøy Revisjon AS

Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 92002602

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Styrets arbeid i 2024/2025.

I perioden 12.04.24 t.o.m. 30.04.25 har styret hatt totalt 11 styremøter hvor av noen har vært fysisk, noen har vært på teams og telefon. Vi har behandlet til sammen ca. 30 saker samt flere saker som omhandler daglig drift/innhente tilbud fra entreprenører etc.

Vi vil gjennomgå det som har vært saker i 2024

Årsmøte blir gjennomført 30. april 2025.



Vi har jobbet videre med å opprettholde driftsavtaler slik at sameiet skal bli person uavhengig på enkelte gjøremål, som snøbrøyting, service på garasjeport, service på sprinkel, avtale med elektriker og rørlegger er nylig kommet på plass.

Facebook kommunikasjon
Vedlikehold av fellesarealer

Befaring/reklamasjon med utbygger mhp ferdigstilling av utenomhusarealer
Reklamasjon og utbedring av lysarmaturer i P-kjeller.
Oppfølging mot byggesak/kommunen mhp avklaringer flere saker overbygg over inngang etc.

Styret har arbeidet med:

- Arbeidet aktivt og tett opp mot utbygger for å forsøke å få ferdigstilt utvendig fellesareal. Styret opplever fortsatt at det er vanskelig å få utbygger til å ta ansvar for dette.
- Gjennomført befaring av hele uteområdet med utbygger
- Besvare søknader fra beboere
- Hentet inn flere tilbud på malerarbeid for fasade.
- Oppdatere serviceavtaler med rørlegger og elektriker samt gode priser.
- Rengjøring av garasje
- Det er hentet inn ulike tilbud for bedre belysning rundt oversiktstavle.
- Dialog med vaktmester og evt. Andre potensielle leverandører av enkelte tjenester, for å gjøre fellesarealene våre bedre for allmenheten.

Oppsummering:

- Styret har da i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Arbeid i tiden som kommer:

- Styret vil sette sammen en arbeidsgruppe som vil se på muligheten for kameraovervåkning grunnet den siste tidens hendelser med sparking i dører og andre uhyggelige hendelser. Dette vil da kun overvåke gangpassasjer og fellesområder, men kan medføre at enkelte beboere vil bli filmet ved bevegelse i disse områdene. Skilter vil naturligvis bli montert dersom dette blir aktuelt. **Årsak:** Det har i den siste tiden forekommet flere hendelser med sparking i dører, vinduer og generelt en rekke ubehagelige hendelser. Styret har ingen annen måte å få bukt på disse problemene enn ved kameraovervåkning eller at hver enkelt fornærmede politianmelder forholdet.



Kostnad: Dette er uvisst men foreløpig er kostnaden 0,- da vi kun skal undersøke muligheten og hvilke muligheter vi har i forhold til hvor vi kan overvåke og ikke.

- Arbeidet med drift og vedlikehold av sameiet er noe vi holder på med til daglig, og det kommer stadig tilbakemeldinger om ting som kan gjøres annerledes og bedre. Vannsuging i garasje under vinterhalvåret er noe som ble satt i gang vinteren som var, men hyppigheten er noe uforutsigbar da dette handler om mengder snø som kommer. Derfor vil styret ta dette med selskapet som til nå har hjulpet oss og ha tett dialog frem mot og under vinteren.
- Styret vil sende ut informasjon når det er på tide med dugnad for fellesområdene. Dette var først tenkt som et forslag som skulle stemmes over, men dette er noe alle borettslag og sameier har så vi gjør dette på den samme måten. Dette passer naturligvis ikke for alle, men de som kan stiller opp.
- Styret vil fortsette arbeidet med å få malt tunet som nevnt i forslag **6.2**

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Hjeratunet

Org.nr. 925 038 857

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

SAMEIET HJERATUNET Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 168	1 189 440	1 410 200	1 480 000
Innkrevde TV / Bredbånd-kostnader	2	504 768	475 200	504 200	510 000
Sum inntekter		1 914 936	1 664 640	1 914 400	1 990 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	90 000	40 000	60 000	90 000
Personalkostnader	3	12 690	6 440	8 500	13 000
Revisjonshonorar		11 260	10 000	11 300	11 900
Forretningsførerhonorar		179 604	157 960	168 000	186 000
Styreportal		22 967	21 980	23 200	23 000
Andre tjenester		0	42 438	0	0
Avskrivning eiendeler	4	31 330	31 330	0	0
Drift og Vedlikehold bygninger		3 388	43 964	30 000	50 000
Drift og Vedlikehold garasje	5	88 953	92 656	50 000	60 000
Serviceavtaler - brannvern - sprinkleranlegg		67 212	21 157	21 200	22 000
Kommunale avgifter - vann og avløp		-853	11 179	12 800	12 800
Snøbrøyting / strøing		74 375	59 613	45 000	45 000
Vaktmestertjenester		263 475	286 014	316 200	325 000
TV-Signaler / Bredbånd		492 412	478 334	504 200	510 000
Strøm fellesområder		82 809	89 344	65 000	120 000
Forsikringpremie		291 552	269 014	379 200	346 000
Nyanskaffelser	6	5 990	11 124	0	0
Andre driftskostnader	7	112 381	80 181	66 200	67 000
Bankgebyr		5 589	3 813	3 900	6 000
Kontingent Huseiernes Landsforbund		3 100	2 900	3 100	3 400
Sum driftskostnader		1 838 233	1 759 440	1 767 800	1 891 100
Driftsresultat		76 703	-94 800	146 600	98 900
Finansinntekter	8	23 870	26 980	1 700	20 000
Resultat av finansposter		23 870	26 980	1 700	20 000
Årsresultat		100 573	-67 820	148 300	118 900
Overføringer					
Overført annen egenkapital	9,10	100 573	-67 820		

**SAMEIET HJERATUNET****Balanse 2024**

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Snøfreser	5	11 637	15 516
Infrastruktur EI-Bil lading	5	219 604	247 055
Sum anleggsmidler		231 241	262 571
<u>Fordringer</u>			
Restanser felleskostnader		9 035	29 720
Forskuddsbetalt til leverandør		148 278	138 927
Sum fordringer		157 313	168 647
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd	9	728 974	613 519
Sum bankinnskudd og kontanter		728 974	613 519
Sum eiendeler		1 117 528	1 044 738
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	10	1 050 041	949 468
Sum opptjent egenkapital		1 050 041	949 468
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 002	29 912
Leverandørgjeld		21 185	36 608
Annen påløpt kostnad		8 301	0
Annen kortsiktig gjeld		0	28 750
Sum kortsiktig gjeld		67 488	95 270
Sum gjeld		67 488	95 270
Sum egenkapital og gjeld		1 117 528	1 044 738

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 30.mars 2025



SAMEIET HJERATUNET

Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Sameiekostnader inntektsføres månedlig.

	2024	2023
Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader		
Felleskostnader	1 410 168	1 189 440
TV / Bredbånd	504 768	475 200
Sum innkrevde sameiekostnader	1 914 936	1 664 640

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn/honorar	90 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	5 640
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	800
SUM	102 690	46 440

Sameiet har ingen ansatte. Honorar er utbetalt til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Varige driftsmidler

Anskaffelseskost pr. 01.01.	293 901
Tilgang i året	0
Avgang i året	
Anskaffelseskost pr. 31.12.	293 901
 Akk. Avskrivninger	62 660
Balanseført verdi 31.12.	231 241
 Årets ordinære avskrivning	31 330

Driftsløsøre, inventar og lignende av varig verdi er bokført til kostpris og avskrives over antatt levetid.
Snøfreser avskrives med 20 % over 5 år
EL-Bil Anlegg avskrives med 10 % over 10 år

**Note nr. 5 - Drift og vedlikehold garasje 2024**

Periodisk kontroll av porter	7 225
Byttet lamper og kontrollert brannvarsling	31 264
Rep. av port som sporet av	12 033
Tilkoblet detektorsone	2 288
Serviceavtale vifter	2 750
Justert kraft på garasjeport	5 964
Rengjøring garasjeanlegg	18 750
Feilsøking EL-Bil ladere	8 680
Sum	88 953

Note nr. 6 - Nyanskaffelser 2024

Gressklipper bensindrevet	5 990
Sum	5 990

Note nr. 7 - Andre driftskostnader

Det er bokført kr. 112.381,- som andre driftskostnader i år 2024.

Det er bl. annet årlig domeneavgift, bensin til redskaper, hagegjødsel, service snøfres, husnummerskilt, leie lokale til årsmøte og beboermøte, div. verktøy, strøsand og snøsmelt, brukerrettigheter 24SO, porto, kopier etc.

Note nr. 8 - Finansinntekter 2024

Renteinntekter DNB	23 870
Sum finansinntekter	23 870

Note nr. 9 - Disponible midler 2024 2023

Disponible midler pr. 01.01.	686 897	1 017 288
Årets resultat	100 573	-67 820
Fradrag for kjøp av snøfreser	0	19 395
Fradrag for installasjon EL-Bil Anlegg	0	274 506
Årets avskrivninger	31 330	31 330
Sum disponible midler pr. 31.12.	818 799	686 897

Note nr. 10 - Egenkapital 2024 2023

Annen egenkapital 01.01.	949 468	1 017 288
Årets resultat	100 573	-67 820
Sum egenkapital pr. 31.12.	1 050 041	949 468

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Hjeratunet

Org.nr. 925 038 857

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskapRegistrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129 05 44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Hjeratunet

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjeratunet som viser et overskudd på NOK 100 573. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
31.03.2025

**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 31. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
31.03.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til årsmøtet i 2025. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **totalt kr. 165.000,-**

Det ble vedtatt på årsmøtet i 2024 at styreleder Henrik Short skal motta **kr. 75.000,-** i styrehonorar for perioden 2024 til 2025 ut over øvrige styremedlemmers godtgjørelse.

Honorar til restreende styremedlemmer foreslås derfor til kr. 90.000,-.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

Sameiet har ingen valgkomite og styret har ved minst to anledninger oppfordret seksjonseiere til å melde sin interesse for styreverv i sameiet. Styret har så langt ikke mottatt forslag på styremedlemmer eller ønske fra seksjonseiere om å delta i styret. Det er årsmøtet som velger styremedlemmer samt varamedlemmer.

Det skal velges styreleder for 1-2 år og 2 styremedlemmer for 2 år. Iflg vedtektene skal det også velges inn 2 varamedlemmer. I tillegg hadde det vært en fordel om sameiet hadde 2 personer til å sitte i valgkomiteen.

5.1 Valg av styreleder

Sittende styreleder – **Henrik Short** – har sagt seg villig til å påta seg vervet som styreleder for 1 år mot et honorar på kr. 80.000,-.

Dersom årsmøtet ønsker Henrik Short som styreleder følger det at det ved neste årsmøte kun skal vedtas honorar til resterende styre.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Som styremedlem for ____ år foreslås _____

Som styremedlem for ____ år foreslås _____

Som styremedlem for ____ år foreslås _____

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år foreslås _____

Som varamedlem for 1 år foreslås _____

5.4 Valg av valgkomité

Som medlem i valgkomiteen for 1 år foreslås _____

Som medlem i valgkomiteen for 1 år foreslås _____



6. INNKOMNE FORSLAG

Alle innkomne forslag er vurdert av styret, styrets innstilling står under hvert forslag.

6.1. FELLES INNKJØPSAVTALE AV FILTER

Forslagsstiller: styret

Felles innkjøpsavtale for filter til Ventilasjonsaggregat, hver seksjon vil få et sett filter pr. år vederlagsfritt. Dette betales i sin helhet av sameiet. Med bakgrunn i at det er sameiets forsikring som gjelder ved feil på ventilasjonsanlegget mener styret at dette vil være et godt tiltak. Veil. Utsalgspris er 57 000,- styrets rabatt er 35%. Dette vil da koste sameiet 37 000,- kr. Pr. år.

Fremgangsmåte vil bli at styret melder ifra på ulike medier om når det er på tide med filterbyte og dele ut filtre etter vi har mottatt disse.

6.2. MALING AV UTVENDIG FASADE

Forslagsstiller: styret

Maling av utvendig fasade. Styret har hentet inn tilbud på dette arbeidet. Styret anser det som nødvendig da det kun er malt et strøk ved oppføring.

Bakgrunn:

Bygningene i Hjeratunet ble oppført i to byggetrinn:

-Trinn 1 (Bygg 1 og 2) : Ferdigstilt våren 2020

-Trinn 2 (Bygg 3 og 4) : Ferdigstilt høsten 2022

Alle bygg er kun malt én gang. For å sikre god beskyttelse og forlenge levetiden til treverket, anbefaler styret at det males to strøk utvendig i løpet av 2025.

Styret har hentet inn pris fra 2 maler firmaer. Begge har vært på befaring, og kommet med tilbud.

**Tilbudsinnhenting**

Firma:	Master Malerservice	Respons Håndverk og Service AS
Malingstype:	Flugger 05 Wood Tex (15 års holdbarhet)	Gjøco Herregård Maximal (12 års holdbarhet)
Antall strøk:	2	2
Forarbeid:	Vask, skraping, grunning, maskering	Samme
Reparasjoner:	Enkle tiltak, uten garanti	Skruing – ca. kr 50000,- inkl mva
FDV- dokumentasjon	Ja	Ja
Totalpris (inkl. mva)	kr 5 001 697,-	kr 3 675 000,-

Respons Håndverk og Service AS er kr 1 326 697,- rimeligere inklusive mva.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler å inngå avtale med Respons Håndverk og Service AS for maling av fasade med 2 strøk i 2025.

Finansiering

Prosjektet skal fullfinansieres med lån, som tas opp av sameiet – ikke av den enkelte seksjonseier privat. Lånet vil øke felleskostnadene i en gitt periode.

Basert på en rente på 7 %, er beregnet økning i felleskostnadene per måned per boenhet:

Nedbetalingstid	Månedlig økning per boenhet	Total kostnad per boenhet
5 år	kr 826.93	kr 49615.50
7 år	kr 630.29	kr 52944.44

(Alle summer er avrundet og inkluderer mva. Nøyaktig sum per måned kan avvike noe, siden vi ennå ikke har søkt finansiering.)

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at fasadene i Hjeratunet skal males med 2 strøk i 2025, og at oppdraget tildeles Respons Håndverk og Service AS til en kostnad på kr 3 675 000,- inkl. mva.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp nødvendig lån og gjennomføre prosjektet.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



Romerike Eiendomsmegling AS
E-post: sondre.svarstad@aktiv.no

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Hjeratunet

08.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.01.2026

Boligselskap: Sameiet Hjeratunet
Organisasjonsnr: 925 038 857
Gnr./bnr: 92 / 161
Eier(e): Kim Vestli
Seksjonsnr: 26
Adresse: Hjeramoen 16D, 2072 Dal

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/sht/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/sht/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 92002602
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 1.314,- pr. md.
TV/Internett kr 485,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 1.799,- pr. md.

Felleskostnadene inkl:

Forretningsførsel, vaktmestertjenester, forsikring, drift- og vedlikehold, fellesanlegg, TV/Internett og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 7 930	0

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 08.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	161	Festenr.		Seksjonsnr.	26
Adresse	Hjeramoen 16D, 2072 DAL								

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	2 021,76 kr
Eiendomsskatt	2 894,15 kr
Renovasjon	5 441,00 kr
Vann	1 715,52 kr
Sum	12 072,43 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr avløp 15% mva	15%	1 Boenhet	2759.08	1/1	0 %	2 759,08 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	24.5 m3	43.24	1/1	0 %	1 059,38 kr
Forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	49 m3	43.24	1/1	0 %	2 118,76 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-3 m3	43.24	1/1	0 %	-129,72 kr
Grunngebyr vann 15% mva	15%	1 Boenhet	1943.96	1/1	0 %	1 943,96 kr
Vannmålerleie 3/4" 15% mva	15%	1 stk	294.40	1/1	0 %	294,40 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	24.5 m3	31.28	1/1	0 %	766,36 kr
Forskudd vanngebyr 15% mva	15%	49 m3	31.28	1/1	0 %	1 532,72 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15 % mva	15%	-3 m3	31.28	1/1	0 %	-93,84 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - bolig	0%	1447300 prom	2.00	1/1	0 %	2 895,00 kr
					Sum	13 146,10 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 16.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	161	Festenr.		Seksjonsnr.	26
Adresse	Hjeramoen 16D, 2072 DAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8SEN0120641785	109	30.10.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	30

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

Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER for

Detaljregulering for gbnr. 92/161, 92/231, 92/227 og 92/167 – «Mo gård»

-Plan ID 023729300-

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| • Planen er datert: | 07.02.2017, sist rev.: 26.02.2018 |
| • Bestemmelsene er datert: | 07.02.2017, sist rev.: 26.02.2018 |
| • Vedtatt av kommunestyret: | 10.04.2018 |

FORMÅL

§1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål iht. plan og bygningsloven av 27.06.2008 § 12-5:

Nr. 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (lav blokk), BBB1-BBB3
- Lekeplass, f_BLK1-3
- Renovasjonsanlegg, f_BRE
- Energianlegg, f_BE1
- Garasjeanlegg for bolig, f_BG

Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Vei, f_SV1-2
- Annen veigrunn-tekniske anlegg, f_SVT
- Gang sykkelveg, f_SGS
- Parkeringsplasser, f_SPP1-2

NR. 3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur, f_G

§2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§2.1 Følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

- Opparbeiding av parkeringsplasser og garasjeanlegg for boliger.
- Opparbeiding og møblering av felles lekeplasser.
- Oppføring av tilhørende sportsboder til boligene.
- Tekniske anlegg (veg, gang- og sykkelveg, VA-anlegg) skal være ferdig opparbeidet.

§2.2 Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer som er godkjent av kommunen. Dette gjelder også for evt. omlegging av eksisterende VA-anlegg. Overvann håndteres lokalt, og skal i hovedsak føres til terreng. Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdistribusjon i gjeldende teknisk forskrift. Dersom utbyggingen deles opp i delfelt skal det først utarbeides en overordnet VA – rammeplan som grunnlag for detaljprosjektering av de enkelte feltene.

§2.3 Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016 og teknisk forskrift i plan- og bygningsloven NS8175- klasse C, før kommunen kan gi brukstillatelse/ferdigattest for boliger i gul støysone. Ved bebyggelse langs med Trondheimsvegen tillattes det soverom og stue kun mot den stille siden.

§3. FELLESBESTEMMELSER

- §3.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges utomhusplan 1:500 for hele reguleringsområdet. Hvis området bygges ut i form av byggetrinn skal det fremkomme av planen hvilke delområder som omsøkes, og det skal vedlegges en utomhusplan 1:200 for det aktuelle delområdet. Utomhusplanen skal inneha alle nødvendige funksjoner for å tilfredsstille behov for det aktuelle delområdet.

Utomhusplanen skal fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering og høyder
- Evt. gjerder, skjermvegger, hekker og beplantning
- Atkomstforhold
- Areal for parkering og boder
- Utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser
- Veier og gang- og sykkelvei.

- §3.2 Som en del av byggesøknaden skal det inngå en estetisk redegjørelse som beskriver tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning.

- §3.3 Matjord disponeres etter anvisning fra jordbruksmyndigheten. Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse skal det leveres en masseforvaltningsplan som beskriver hvordan jordmassene i planområdet skal håndteres og disponeres. I planen skal det legges spesiell vekt på gjenbruk av matjorda til jordbruksformål. Planen skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen.

§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

§4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (lav blokk) (BBB1-3)

- Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser på områder definert med betegnelse BBB1 – BBB3 (boligbebyggelse – blokkbebyggelse (lavblokk)). På området tillates boligbebyggelse og maks 88 boenheter.
- Innenfor området BA, tillates maks utnyttelse BYA på 40 %.
- Boligbebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Det tillates maks gesimshøyde 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved avtrappende bebyggelse som følger terreng gjelder gjennomsnittlig gesimshøyde i forhold til gjennomsnittlig terreng.
- Ved innkjøring til parkeringskjeller tillates synlig kjelleretasje på inntil 2,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Arealet skal begrenses til inn- og utkjøring til parkeringsanlegg, samt tilstrekkelig areal for terrengbearbeidelse.
- Det skal avsettes 40 m² uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. Dette arealet kan ligge innenfor BA (bebyggelse og anlegg). 6 m² av uteoppholdsarealet skal være privat.

§4.2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (f_BG)

- Det tillates parkeringsanlegg på 1 plan under bakken. Parkeringsanlegget skal ligge innenfor formål garasje for bolig-/fritidsbebyggelse. Det tillates maks utnyttelse BYA på 100%. Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. boenhet, areal til sportsboder og innendørs sykkelparkering. Dekket over parkeringsanlegget skal brukes iht. plankart og kan benyttes som uteoppholdsareal og lekeplass.

§4.3 Lekeplass (f_BLK1-3)

- Det skal avsettes min. 800 m² lekeareal for pr. 50 boenheter (BLK1), 500 m² pr. 30 boenheter (BLK2) og 200 m² pr. 30 boenheter (BLK3). Lekearealene er felles for alle boligene i planområdet. Arealene skal opparbeides parkmessig med utemøbler, beplantning og lekeapparater som minimum inkluderer sandkasse, lekeapparater til klatring og balanselek, huskestativ og noe fast dekke.

§4.4 Energianlegg (f_BE1)

- Nettstasjon kan plasseres iht. gjeldende regelverk innenfor formål (BE) Energianlegg. Tiltak må ta høyde for og hensyn til de anlegg som er nødvendig for at nettselskap kan drifte og etablere seg. Nettstasjonen skal plasseres slik at den er tilgjengelig med kranbil, minst 5 m fra bebyggelse og minimum 3 m fra veikant.

§4.5 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

- Avfallshåndtering skal være nedgravet løsning (molok eller lignende). Avfallshåndteringen skal plasseres innenfor formål bebyggelse og anlegg (BA) Renovasjonsanlegg, som angitt på plankart iht. gjeldende veileder i Eidsvoll kommune.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

§5.1 Atkomstvei, sekundær atkomstvei, anlegg (f_SV)

- Vei (f_SV1) skal oppføres iht. plankart. Arealet er avsatt til vei med fortau på minst en side.
- Vei (f_SV2) skal opparbeides som en asfaltert vei og ha en samlet bredde 4 m, i hht. plankart.
- I frisiktsoner skal det ikke være beplantning, gjerder e.l. over 0,5 m som hindrer den frie sikten.
- Det skal etableres støyskjerm iht. plankart med høyde på inntil 2,5 m. Ved utforming av støyskjermen skal det legges vekt på estetisk kvalitet og tilpasning til omgivelser og bebyggelse.
- Garasjer, boder eller tekniske anlegg kan være plassert 1 m fra regulert intern vei, og 1 m fra eiendomsgrense.

§5.2 Gang- og sykkelvei (f_SGS)

- Gang- og sykkelveg (f_SGS) skal opparbeides iht. plankart. Arealet som er avsatt til gang- og sykkelveien skal ha en samlet bredde på 3 m. Det skal opparbeides en asfaltert gang- og sykkelvei med minimum bredde på 2,5 m, med 0,25 m grusskulder på hver side.

§5.3 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_SVT)

- Det skal avsettes areal til trafikkdel mellom vei og planområdet. Avsatt areal skal ha en bredde på 4 m.

§5.4 Parkeringsplasser (f_SPP1-2)

- Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Minst 1 parkeringsplass skal være i garasje eller innendørs, mens resterende 0,5 parkeringsplass kan stå på terreng innenfor eget formål.
- Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i nærheten av hver enkelt inngangsdør. 1 plass for sykkelparkering per boenhet skal være under tak, i fellesanlegg, alternativt i anlegg under bakken.

§6. GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

§6.1 Grønnstruktur (f_G)

- Formålet skal sikre grønnstruktur mellom gang- og sykkelstien og eiendommen i nord.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 16.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	161	Festenr.		Seksjonsnr.	26
Adresse	Hjeramoen 16D, 2072 DAL								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under bakken
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 6 m ² KPRestriksjoner Utfyllende Bestemmelser
	Delareal 6 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig Områdenavn a_KBA_F
	Delareal 12 889 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn a_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023729300	
Navn	Del av Mo gård, gbnr. 92/161	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.04.2018	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023729300/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	353 m ²
	Formål	Veg
	Feltnavn	f_SV2
	Delareal	1 813 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BBB1
	Delareal	4 403 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BBB3
	Delareal	199 m ²
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	f_BLK3
	Delareal	824 m ²
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	f_BLK1
	Delareal	36 m ²
	Formål	Energianlegg
	Feltnavn	f_BE1
	Delareal	520 m ²
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	f_BLK2
	Delareal	165 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	o_SVT
	Delareal	487 m ²
	Formål	Parkeringsplasser
	Feltnavn	f_SPP2
	Delareal	995 m ²
	Formål	Parkeringsplasser
	Feltnavn	f_SPP1
	Delareal	40 m ²
	Formål	Renovasjonsanlegg
	Feltnavn	f_BRE
	Delareal	48 m ²
	Formål	Grønnstruktur (utgått)
	Feltnavn	f_G1
	Delareal	277 m ²
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Feltnavn	f_SGS

Delareal	2 380 m ²
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn	BBB2

Delareal	353 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	f_SV1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023729300						
Navn	Del av Mo gård, gbnr. 92/161						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	10.04.2018						
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023729300/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>3 878 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>f_BG</td></tr></table>	Delareal	3 878 m ²	Formål	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	Feltnavn	f_BG
Delareal	3 878 m ²						
Formål	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse						
Feltnavn	f_BG						

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Nabolagsprofil

Hjeramoen 16D - Nabolaget Dal/Hjera - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Movegen Linje 430, 432	2 min 0.2 km
Dal stasjon Linje R13	16 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	4 min 2.6 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	7 min 4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 15.8 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K E6 Dal Trucks	12 min
IONITY Dal	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

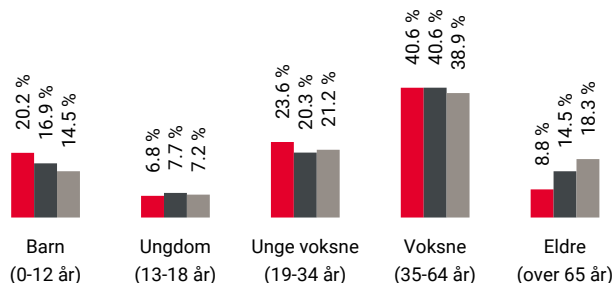
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 78 barn	2 min 0.2 km
Dal barnehage (0-5 år) 118 barn	14 min 1 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	6 min 0.5 km
Coop Prix Dal Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene 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 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Dal skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
⚽ Letohallen	19 min	🚶
Aktivitetshall, squash	1.7 km	
🚴 InterPadel Letohallen	19 min	🚶
🚴 Puls Letohallen	19 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

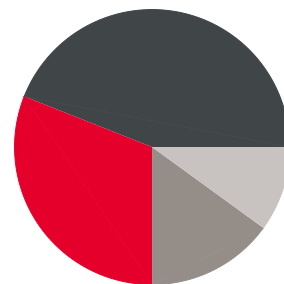
6 min 🚗



Vitusapotek Råholt

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



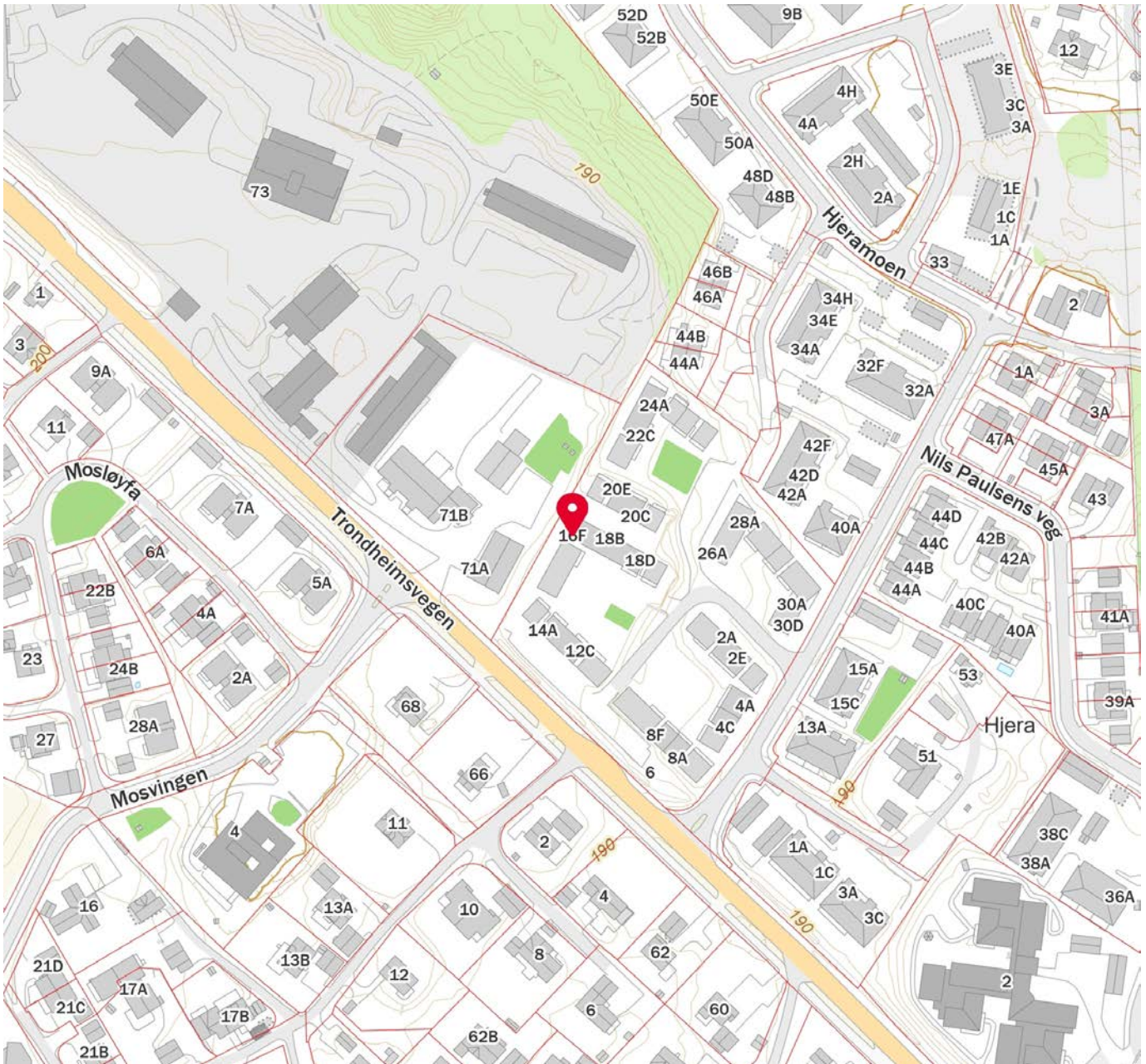
0%

43%

Dal/Hjera
Råholt
Norge

Sivilstand

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





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. AVTREKKSVENTILATORER 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 landbrukseieendom, 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.



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: Hjeramoen 16D
2072 DAL**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 videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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