



aktiv.

Einar Bergs veg 2C, 7520 HEGRA

**Pen 3-roms selveierleilighet med
lys og god standard - Terrasse på
15 kvm - Garasje - Heis**



Eiendomsmegler

Håvard Geving

Mobil 934 26 363

E-post havard.geving@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stjørdal

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 140,-
Total ink omk.: Kr 3 271 140,-
Felleskostn.: Kr 3 422,-
Selger: Astrid Solem v/Egil Solem

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 75/80 kvm
Tomtstr.: 4607 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 286, bnr. 10
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1704250116

Din nye leilighet?

Aktiv Eiendom v/Håvard Geving presenterer Einar Bergs veg 2 C - en lys og pen 3-roms leilighet i Hegra sentrum. Leiligheten har en flott plassering 3. etasje over Spar-butikken som legger til rette for en svært praktisk hverdag i ordnede og flotte omgivelser.

Verdt å merke seg:

- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad på 7 kvm med gulvvarme
- Nymalt innvendig i flere rom
- Arealeffektiv planløsning
- Takoverbygd terrasse på 15 kvm
- Parkeringsplass i garasjeanlegg på bakkeplan
- Stor felles takterrasse med utemøbler
- 2 soverom på 6,8 og 12,2 kvm
- Bod innvendig samt i kjeller
- Heis i bygget
- Umiddelbar nærhet til butikk m.m.
- TG1-vurdering av takstmann på nært alle punkter
- Stor stue

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	25
Selgers egenerklæring	26
Tilstandsrapport	29
Info sameie	43
Kommunal info	62
Energiattest	68
Nabolagsprofil	71
Budskjema	79

Fakta om eiendommen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, bod, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

15 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer sameiets fellesareal i henhold til sameiets husordensregler og vedtekter.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Bod i kjeller er medregnet som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4607 m²

Tomtebeskrivelse

Flat felleseid tomt for sameiet opparbeidet med romslig parkeringsløsning og adkomst, samt flotte fellesarealer på stor felles takterrasse.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget praktisk beliggenhet over Spar Hegra. Her vil du få unnagjort dagligvarehandelen i etasjen under deg og her finner du også post i butikk. Fra eiendommen er det kort vei til flotte rekreasjonsområder med flere turstier og skiløyper. Her vil du bo landlig, men likevel sentralt, med 10 minutter med bil inn til Stjørdal sentrum og Værnes lufthavn.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på finn.no. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Bygget består av næring i første etasje, og leiligheter i 2., 3. og 4. etasje. Området består ellers av noen næringsbygg og spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Hegra barne- og ungdomsskole og Hegra barnehage ligger i gangavstand fra leilighetsbygget.

Skolekrets

Hegra barne- og ungdomsskole. Videregående skole på Stjørdal.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste kutepunkt for buss finnes bare ca. 100 meter unna ved Hegramo. Ca. 1 kilometer til Hegra stasjon og ca. 15 minutter med bil til Trondheim lufthavn Værnes.

Bygningssakkyndig

Nicholas Lyngmo

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

Innhold

Primærrom:

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang.

Sekundærrom:

Bod.

I tillegg disponerer leiligheten egen bod i kjeller.

Standard

Innvendig rombeskrivelse:

Éntre:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.

Soverom:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Garderobeskap og panelovn.

Soverom:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Garderobeskap og panelovn.

Bod:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Sikringsskapet er plassert på boden. Hyller.

Bad:

Fliser på gulv, fliser på vegg og malt slett himling. Dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg. Innredning med servant, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett. VVB og ventilasjonsanlegg er plassert på badet. Varme i gulv.

Stue:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.

Kjøkken:

Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning med over- og benkeskap. Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer er kombiskap(kjøl/frys), oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Overordnet faglig vurdering av takstmann:

Leiligheten er oppført i 2013 og fremstår i hovedsak i normalt god stand i henhold til alder og forventet bruk. Bygningsmessige løsninger og materialvalg er tidsriktige, og det er utover avvik ved parkett i stuen ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje.

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: Ingen.

Forhold som har fått TG3: Overflater - Det er på alle rom utenom bad parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater gulv.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør. 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.

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er nylig overflatebehandlet og malt i flere rom og fremstår med en pen standard. Utover dette original standard fra byggeår.

TV/Internett/Bredbånd

Basispakke fra Altibox er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger en plass i garasjeanlegg. Felles gjesteparkering.

Solforhold

Leiligheten ligger vendt mot sør med en romslig og takoverbygd veranda som gir gode solforhold. Tilgang til stor felles takterrasse som også legger til rette for full utnyttelse av solforholdene.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

1281121

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inngår i de månedlige felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det praktiseres pt ikke eiendomsskatt i Stjørdal Kommune.

Formuesverdi primær

Kr 674 155

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 696 620

Formuesverdi sekundær år
2024

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene må det påregnes kostnader til innboforsikring, eget strømforbruk samt eventuelle pakkepriser for justering av TV og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Hegra Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Boenheten

Eierbrøk
74/2793

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, renovasjon, vaskehjelp i fellesområde, felles strøm, brøyting, felles forsikring og tv/internett.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 422

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue
Kr 21 638

Andel fellesformue dato
01.01.2026

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Hegramo Torg

Organisasjonsnummer

997544021

Om sameiet

Sameiet Hegramo Torg er et eierseksjonssameie bestående av 2 byggetrinn med leiligheter samt næringsdel i 1. etasje i tillegg til fellesarealer. Sameiet oppleves som ryddig og veldrevet og viser til solid økonomi med gode forutsetninger for videre drift.

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 felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Einar Kjelbergnes

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 286, bruksnummer 10, seksjonsnummer 12 i Stjørdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser i eiendomsrett:

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: TENSIO TN AS

Avtale om overenskomst om plassering av

transformatoranlegg og tilhørende kabelanlegg.
Med flere bestemmelser

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: TENSIO TN AS
Overenskomst om tillatelse til å legge kabel
(gjelder ikke inntakskabler)
Med flere bestemmelser

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: STJØRDAL KOMMUNE
Legging av ny 315 overvannsledning fra kum nr. 33985
og til utløp i Stjørdalselva
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/2793

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 1714 GNR: 286 BNR: 10 FNR: 0 SNR: 9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest gitt av Stjørdal Kommune den 16.12.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.12.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Bevaring kulturmiljø - Kommuneplanens arealdel-endring (5.10.2017)
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass - Kommuneplanens arealdel-endring (5.10.2017)
- Gul sone iht. T-1442 - Kommuneplanens arealdel-endring (5.10.2017)
- Rød sone iht. T-1442 - Kommuneplanens arealdel-endring (5.10.2017)

- Sentrumsformål - Nåværende - Kommuneplanens arealdel-endring (5.10.2017)

Kopi av reguleringsplan med bestemmelser kan ses hos megler.

Adgang til utleie

Seksjoner kan fritt utleies, i henhold til vedtekter. Fremleie skal meldes til sameiets styre.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønske i budskjema. Leiligheten er fraflyttet så snarlig overtakelse er mulig.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (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))

81 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 283 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 285 840 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 140

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.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, markedspakke kr 18 900,-, utleggsgebyr kr 1 750,- og visningspakke kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31 807,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr kr 3 500,-, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet kr 545,-, fotograf kr 4 000,-, kommunale opplysninger 3 722,-, oppgjørshonorar kr 4 750,-, tilstandsrapport kr 15 000,- og utskrift av servitutter kr 290,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Håvard Geving

Eiendomsmegler

havard.geving@aktiv.no

Tlf: 934 26 363

Oppdragstaker

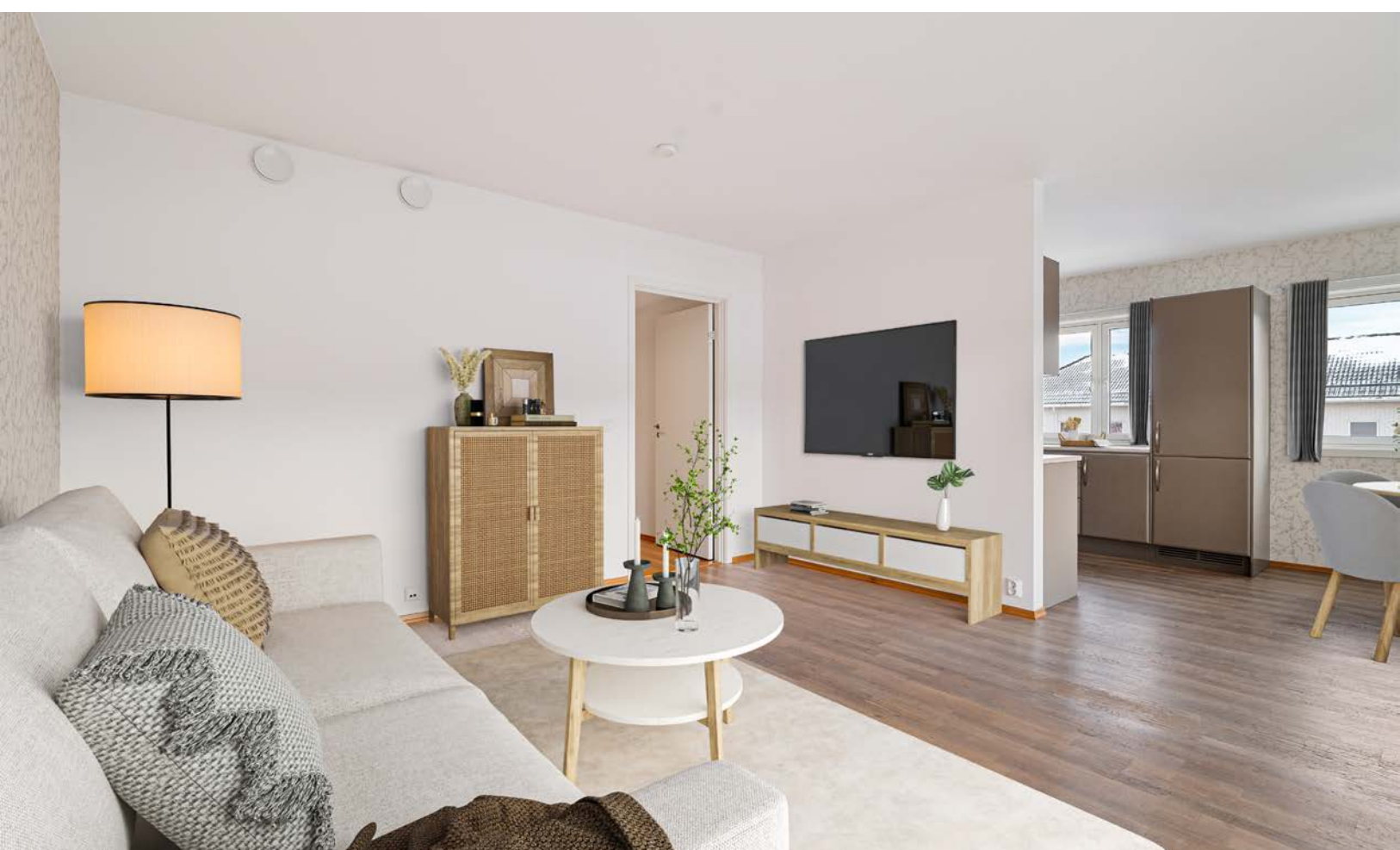
Aktiv Stjørdal AS, organisasjonsnummer 999 079 377

Kjøpmannsgata 7, 7500 Stjørdal

Salgsoppgavedato

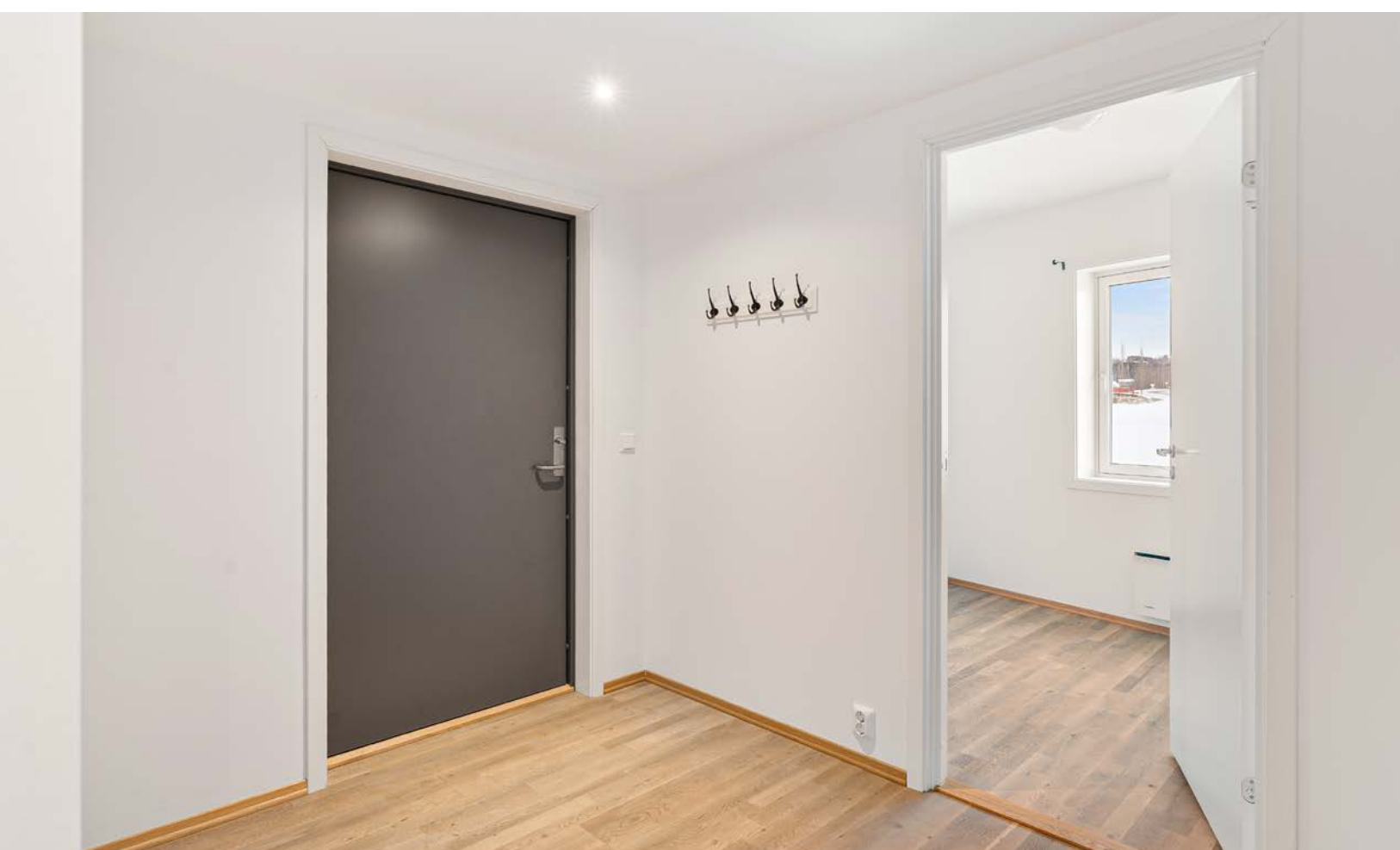
20.01.2026

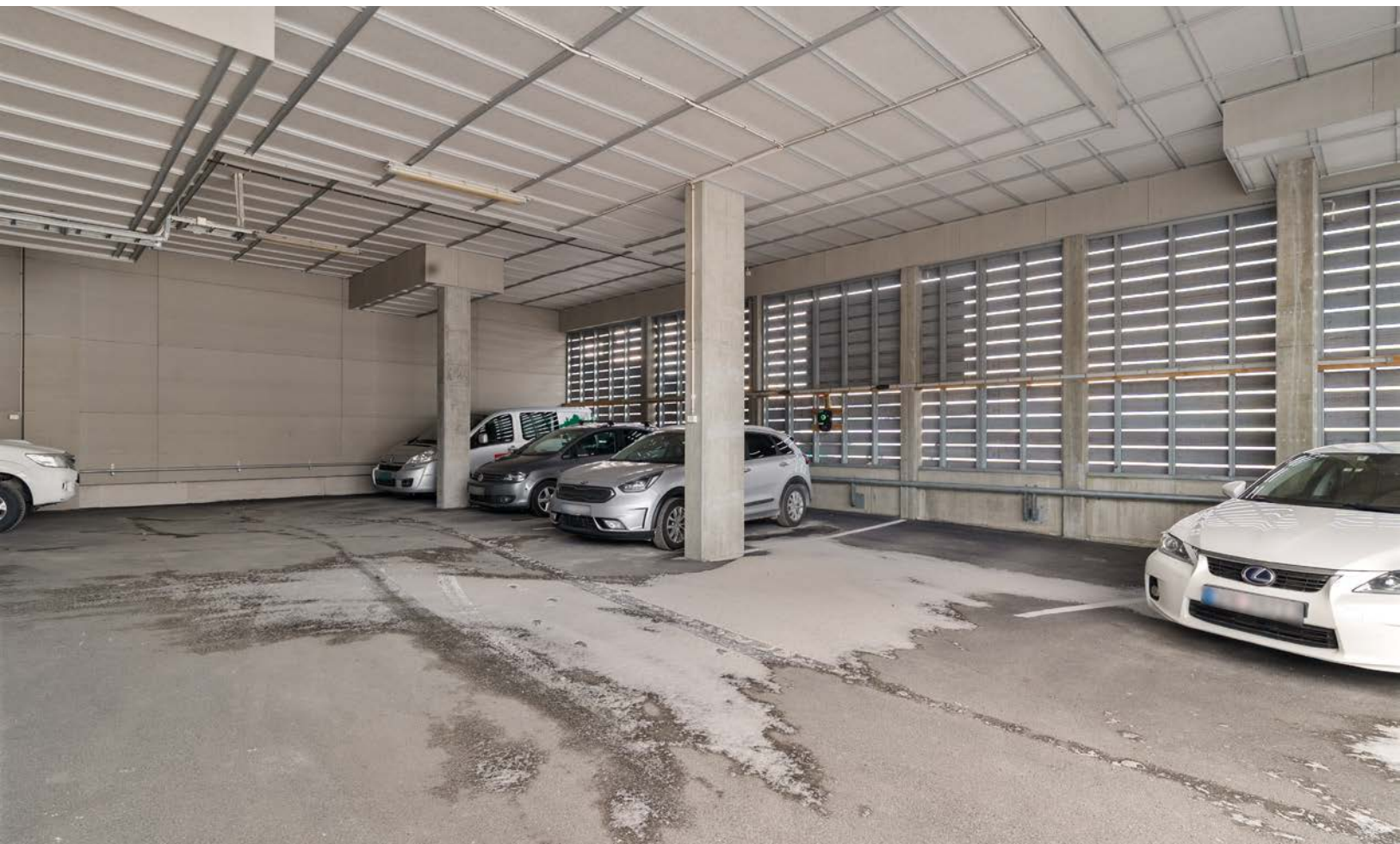








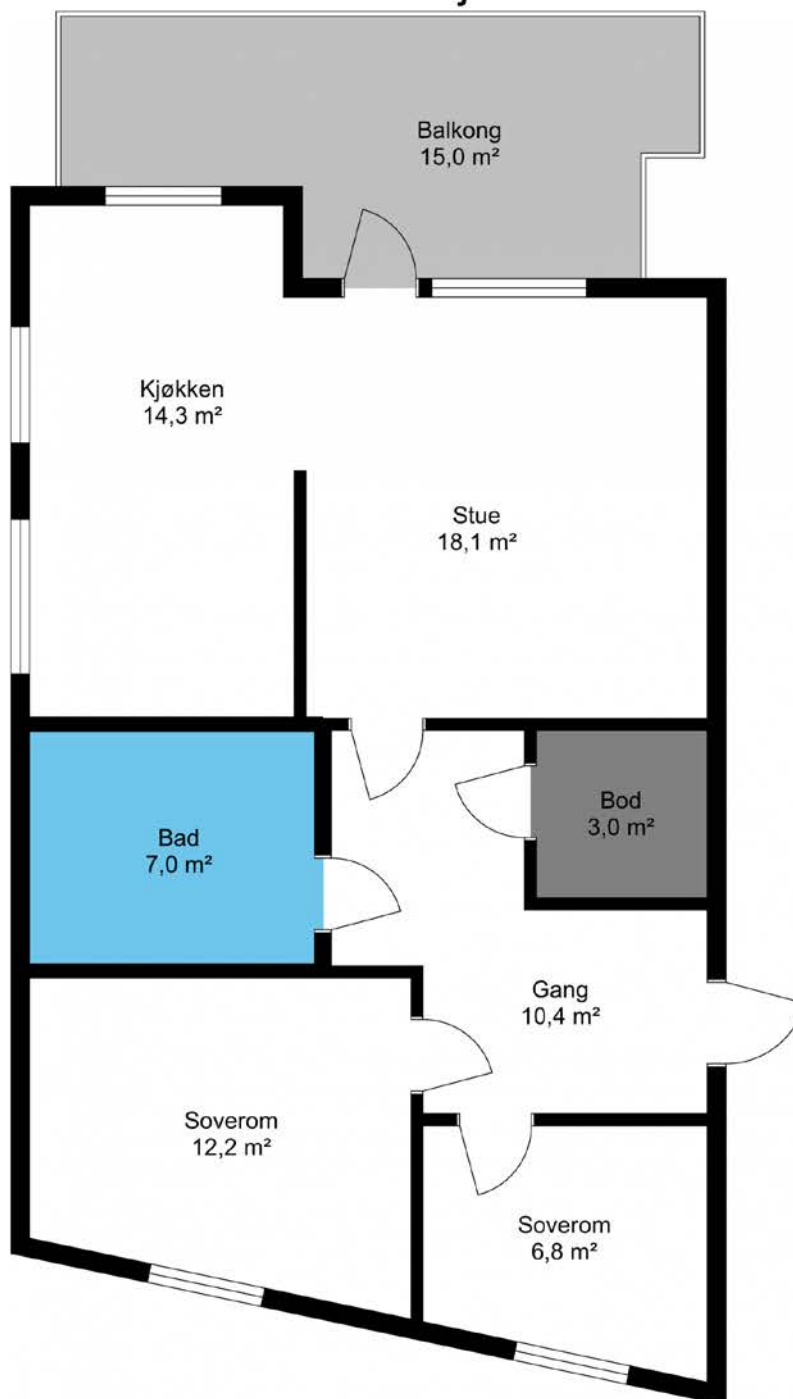






Vedlegg

Einar Bergs veg 2C 3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Lyngmo Eiendom og Takst.

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger og vil alltid være større enn summen av rommenes areal.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



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

Egil Solem

Boligen

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Einar Bergs Veg 2C

7520 Hegra

5035-286/10/0/12

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1704250116

1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

vet ikke om noe feil .



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Einar Bergs veg 2C , 7520 HEGRA
 STJØRDAL kommune
 # gnr. 286, bnr. 10, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 22648-1001

Referansenummer: QO3971

Autorisert foretak: LYNOMO EIENDOM OG TAKST



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.

Lyngmo Eiendom og Takst

Tjenester innen tilstands- og skaderapportering av boliger



Rapportansvarlig

Nicholas Lyngmo

Nicholas Lyngmo

Uavhengig Takstingeniør

nicholas@lyngmo-eiendomogtakst.no

994 90 949

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 er oppført i 2013 og fremstår i hovedsak i normalt god stand i henhold til alder og forventet bruk. Bygningsmessige løsninger og materialvalg er tidsriktige, og det er utover avvik ved parkett i stuen ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

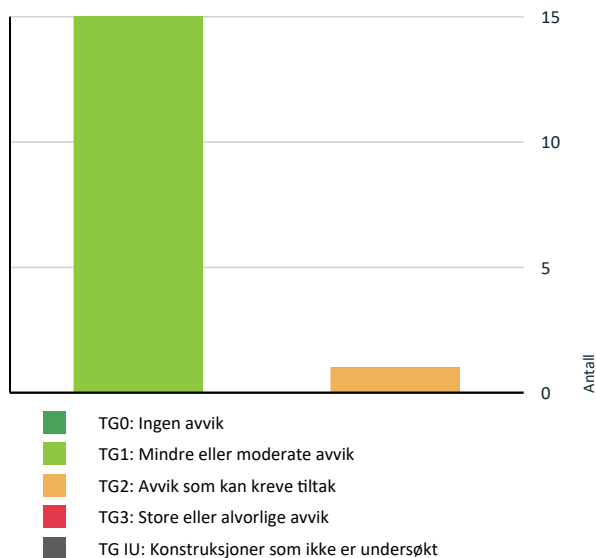
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt tegninger, men disse viser ikke leiligheten med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

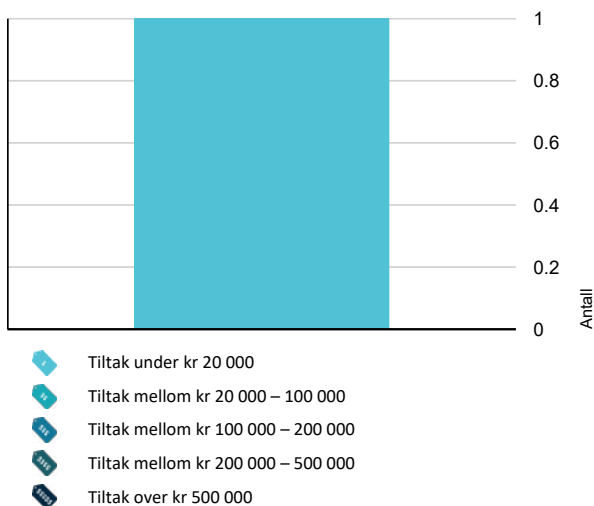
Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner og utvendig fasade er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for takstmann, det anbefales interessenter å undersøke om dette foreligger.

En vedlikeholdsplan er en oversikt over hvilke forbedringer og vedlikehold som trengs i et borettslag eller sameie over en bestemt tidsperiode, som kan være alt fra ett år til ti år.

En vedlikeholdsplan vil gi beboere forutsigbarhet for fremtidig vedlikehold og fellesutgifter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er på alle rom utenom bad parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er på stue stedvis økt slitasjegrad på parkett samt steder med oppsprekking mellom lameller i parketten, muligens på grunn av tidvis større vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for strakstiltak og gulvet fungerer slikt det er i dag, men slitt parkett og sprekker kan føre til mindre motstand mot fukt og fukt kan komme inn i sprekker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskillet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av dører i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Utførelse og løsninger fremstår som funksjonelle, med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med flis og malt slett himling. Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er visuelt tegn til membran i sluket. Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er etablert avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg og det er etablert tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

1 TG 1 Ventilasjon

Det er etablert ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter minst en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på bad og lekkasjesikring er ivarettatt. Dater 2013 og rommer ca 120l.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Selger informerer at det foreligger samsvarserklæring for etablering av det elektriske anlegget.

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?

Ukjent

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

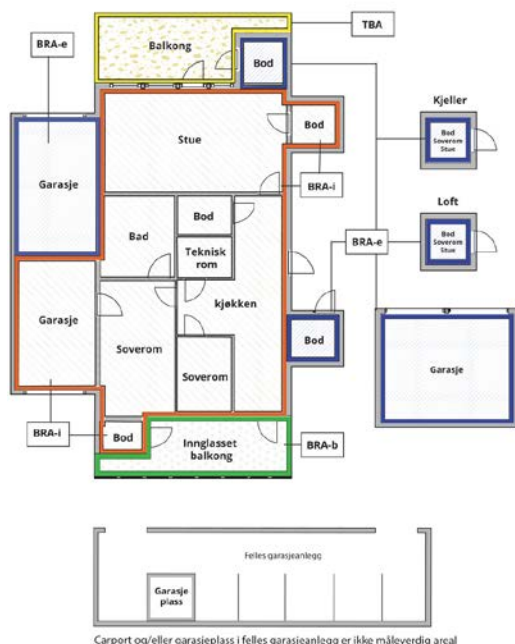
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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	75			75	15
SUM	75				15
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt tegninger, men disse viser ikke leiligheten med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Nicholas Lyngmo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	286	10		12	75 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Einar Bergs veg 2C

Hjemmelshaver

Solem Astrid Gunvor, Solem Johan Georg

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegning	21.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	18.01.2026		Fremvist		Ja
Energirapport	19.01.2026		Fremvist		Ja

Revisjoner

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

1	21.01.2026	
---	------------	--

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.

SAMEIET HEGRAMO TORG

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HEGRAMO TORG

(forslag 6)

§ 1 FORMÅL

Sameiet Hegramo Torg, Gnr: 286 Bnr: 10 i Stjørdal er et eierseksjonssameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Hegramo Torg består av i byggetrinn I, 1 næringsseksjon og 6 boligseksjoner og fellesarealer i Stjørdal kommune, nummerert fra 1 - 7. Evt et byggetrinn II skal også inngå i det etablerte sameiet. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon. Alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjonene med enerett til bruk, er fellesarealer. Boligseksjoner og næringsseksjoner skal ha fri tilgang over tomten (Gnr. 286 Bnr 10) for adkomst til egne innganger og parkeringskjeller. Likeså skal boligseksjoner ha fri tilgang til gjesteparkering i henhold til offentlige bestemmelser. Se § 9.1 for andel av kostnader til vedlikehold. *Næringsseksjonen(e) skal ha parkering etter egen avtale på Gnr 286 Bnr 10 i henhold til kommunale bestemmelser, 1 pr 50m2.*

Fellesareal

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Som fellesareal er således areal til felles bruk i bygget.

Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødvendig eller urimelig måte hindrer eller er til ulempe for andre seksjonseieres bruk av sine seksjoner *eller av fellesarealer*. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelige forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene *i det vesentligste* betjener boligarealene, mens andre deler *i det vesentligste* betjener næringsarealene.

Seksjonseiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendete boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

SAMEIET HEGRAMO TORG

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonsiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttet av sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst 3/4 flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttet av sameiemøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

§ 5.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Sakliste skal medfølge innkallingen.

Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

Sameiemøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 10% av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiemøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
 - a) leder
 - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den uttredende
 - c) 2 varamedlemmer
 - d) revisor

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a) og b) gjelder for to år av gangen. Valg under c) gjelder for ett år ad gangen. Revisor anses valgt inntil ny revisor velges.

Ved første gangs valg, velges ett styremedlem/leder for ett år.

SAMEIET HEGRAMO TORG

§ 5.3 På årsmøtet har hver sameier (seksjon) "stemmevekt" i henhold til den eierbrøk seksjonen har fått ved seksjonering. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. *I henhold til denne bestemmelse har boligseksjonene til sammen 49% stemmevekt,*

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall i henhold til § 5.3 når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter.

§ 5.5 Styrets leder og styremedlemmer skal velges mellom sameiere.

§ 5.6 Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer hvorav ett styremedlem skal representere næringsseksjoner. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine styremedlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevd. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4 Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år ad gangen.

§ 6.5 Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 6.6 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 6.7 Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.8 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års/sameiemøtevedtak.

§ 6.9 Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

SAMEIET HEGRAMO TORG

§ 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen + eventuell andel fellesareal. Særlige utgifter knyttet til bruken av en seksjon kan fordeles særskilt på denne etter nytten eller forbruk. *(Sameiets kostnader skal ved ferdigstillelse av både byggetrinn 1 (og 2) fordeles med 49% på boligseksjonene og 51% på næringsseksjonene. Fram til endelig ferdigstillelse, skal fordelingen for byggetrinn 1 være følgende. Boliger 40% og næring 60%)* På grunnlag av års budsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet - til dekning av disse utgifter.

Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift, feieavgift faktureres og betales særskilt for boliger og næring etter egne målere. Næringsseksjonene har egen renovasjonsordning. Renovasjonsordning for boligseksjonene faktureres og betales særskilt av disse.

Særlige forsikringer som ikke inngår i sameiets bygningsforsikring betales av den dette gjelder. Det samme gjelder økt kostnad til bygningsforsikring som skyldes særlige forhold/bruk hos den enkelte seksjonseier/næringsseksjon.

Bestemmelser om fordeling av drift og vedlikeholdskostnader mellom boligseksjonene og næringsseksjonene kan ikke endres i sameiemøte uten at et flertall både blant boligseksjonsseksjonseierne og blant næringsseksjonsseksjonseierne stemmer for slik endring.

§ 7.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiemøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor *eller kostnaden kan fordeles særskilt etter nytten eller forbruk.*

§ 7.3 Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4 Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet pantsikkerhet i den enkelte seksjon i hht. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og senere endringer.

Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1 Eier av hver enkelt seksjon har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Til hver leilighet er det 1 stk nummerert garasje plass ved ferdigstillelse av byggetrinn II.

§ 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.

§ 8.3 Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.4 Seksjoner kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. *Framleie skal meldes til sameiets styre.*

SAMEIET HEGRAMO TORG

§ 8.5 Næringsdrift i boliger tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål. Seksjon 1 og 14 er seksjonert til næringsformål.

§ 8.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i næringsseksjon, leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen. Ved eventuell ønske om avvik i forhold til forannevnte skal offentlig myndigheters og sameiets styre forutgående godkjenning innhentes, ordinære handelsvarer tillates. Gitte forskrifter skal følges.

§ 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre og/eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuelt utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1 Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leilighet og næringsareal, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene, bygningens konstruksjon eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen. Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen vann- og avløpsledninger samt sterk- og svakstrømskabler fram til avgreining på felles ledninger.

Utvendige arealer vedlikeholdes av eier av *(Gnr 286 Bnr 10)*. *Sameiets andel justeres årlig i henhold til revisor bekreftet regnskap.*

§ 9.2 Det ytre vedlikehold av bygningen, *alle utvendige arealer*, alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak skal derimot besørges og bekostes av sameiet med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytte for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 9.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 9.4 Utvendige arrangement/skilting på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 9.5 Sameiets styre skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholds-fondet fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter *samme fordelingsbrøk som sameiets ordinære driftsutgifter eller etter § 9.2*. Størrelsen på vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiemøtet.

§ 10 MISLIGHOLD

§ 10.1 Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er

SAMEIET HEGRAMO TORG

mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 10.2 Medfører sameiernes oppførsel/virksomhet fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel/virksomhet til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 11.1 om salg.

§ 11 SÆRLIGE FORHOLD

Seksjoner som disponerer parkeringsplass i P-kjeller skal betale en månedlig avgift til drift og vedlikehold av arealet som benyttes til parkering og adkomst.

Sameiet disponerer 1 stk HC-parkeringsplasser. Disse er forbeholdt beboere som kan dokumentere behov for HC-plass. Ved tildeling av HC-plass stilles *opprinnelig* P-plass til sameiets disposisjon. Ved opphør av behov for HC-plass, skal *opprinnelig* P-plass benyttes til parkering for leiligheten. Tildeling av HC-plass foretas av sameiets styre etter søknad.

Spesielle installasjoner knyttet til næringsseksjonen bekostes og vedlikeholdes av denne.

§ 12 ENDRING AV VEDTEKTENE

§ 11.1 Endring av vedtektene kan bare beslutes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves 3/4 flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 11.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 11.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 13 TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 12.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (23. mai 1997) med senere endringer, alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

§ 12.2 Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HEGRAMO TORG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framløpere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, ei-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen form for trafikk til og fra sameiet.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller uløp for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenanser noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenanserer andre. Unngå unødige støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støy mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Baking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjon som er etablert i kommunen. Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FÆSTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantennar, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Protokoll

Årsmøte

Sameiet Hegramo Torg

Onsdag 09.april 2025 kl.18:00 i fellesrom kjeller

1. Valg av møteleder: Ragnar Raaen

2. Valg av referent: Ragnar Raaen

3. Godkjenning av innkalling: Innkalling ble levert innen fristen som er minst åtte og høyst 20 dagers varsel før start av årsmøte. Innkalling ble levert 25.mars. Dette ble Godkjent.

4. Godkjenning av sakliste: Samme sakliste som er brukt ved tidligere årsmøter. Dette ble Godkjent.

5. Registrering av frammøte: Jonny Østerås, Einar Kjelbergnes, Rigmor Kemanci, Karn Marie Kyllø, Bjørn Kyllø, Aase Gressetvold, Liv A. Hembre, Bjørg Schiefloe, Eva Oddny Klefsåsvold, Georg Klefsåsvold, Astrid Solem, Johan Solem, Borgrunn Raaen, Gudmund Raaen, Per Fedje, Tore Valø, Inga Valø, Ella Sætran, Målfrid Fuldseth, Gerd Bremseth, Liv Reidun Moen, Mia Marie Fornes, Terje Almli, Ragnar Raaen

6. Valg av 2 sameiere til å skrive under protokollen: Valgt ble Eva og Georg Klefsåsvold.

7. Årsberetning fra styret: Ble presentert av styreleder. Styreleder leste årsberetningen som viser utviklingen i løpet av det siste året. Årsrapport ble Godkjent.

8. Årsrapport & Regnskap 2024 i revidert tilstand: Forretningsfører gjennomgikk regnskapet og om at det er i samsvar med lover og forskrifter. Regnskapet ble Godkjent.

9. Budsjett for inneværende år: Forretningsfører / Styreleder gjennomgikk budsjettet satt opp for inneværende år. Dette ble Godkjent.

10. Saker styret forelegger: Styret tok opp 5 saker som ble diskutert under årsmøte.

10.1 - Informasjon angående 'Grovt Tyveri' fra leilighet:

Den 08.03-25 erfarte Sameiet et tilfelle av et grovt tyveri som skjedde i en leilighet. Gjerningsmannen utga seg som selger av bilder tegnet med blyant, og ble sluppet inn gjennom hoveddør. Han hadde besøkt flere leiligheter ved byggetrinn-2 før han møtte et eldre ektepar. Han var veldig påtrengende og i dette tilfellet så spurte han om å få låne toalettet. Under besøket så ble det stjålet penger fra lommeboken som lå på stuebordet. Saken ble politianmeldt, men senere henlagt fordi politiet ikke hadde tilstrekkelige opplysninger til å identifisere gjerningspersonen.

Her er noen gode råd angående bruk av og ved åpning av hoveddører;

1. Ikke slipp inn noen ukjente eller selgere hvis noen kommer samtidig inn når dere låser opp hoveddør. Hvis ukjente personer kommer så må dere spørre høflig hvem de skal besøke, og at de må bruke porttelefonen til den leiligheten som skal besøkes.
2. Hvis dere er i leiligheten og ikke gjenkjenner personen som ringer på gjennom porttelefonen, så må dere ikke trykke på så at hoveddøren åpner seg. De vil ringe dere på telefon hvis det er bekjente.
3. Vent til hoveddør låser seg før dere går videre (sirka 5sek), dette så ingen ukjente kan komme seg inn etter at dere har forlatt stedet.
4. Ikke åpne døra og slippe inn personer som kommer for arrangerte innsamlingsaksjoner. Fortell at de skal ringe på hos styreleder (Ragnar Raaen), deretter vil styreleder gå ned og sjekke vedkommende om at de har gyldig innsamlings legitimasjon før de slippes inni bygget.

Styret informerte også om andre sikkerhetstiltak som vil redusere risiko og skape bedre trygghet for sameiet;

10.1.1 - Kameraovervåking

Kameraovervåking vil gi en synlig og effektiv sikring av hoveddører og fellesarealer. Styreleder hadde fått pristilbud fra Lås & Montørservice angående å installere 4 stk. kameraer (1 stk. hoveddør byggetrinn-1, 1 stk. hoveddør byggetrinn-2, og 2 ved garasjer). Dette tilbudet var på kr. 21.483,- (montasje av elektriker kommer i tillegg). Det ble vedtatt under årsmøtet at Sameiet Hegramo Torg skulle ta denne kostnaden og innføre denne sikkerhetsløsningen i 2025.

10.1.2 - Porttelefon med kamera

Med en dørtelefon med kamera kan vi se hvem som ringer på døren. Kameraet aktiveres når noen ringer på døren og du ser via panelet inne i leiligheten hvem det er som ringer på. Dette er en trygg løsning som gir beboerne i sameiet kontroll på hvem som tar seg inn i bygningen. Under årsmøtet så ble det bestemt at denne trygghetsløsningen skulle diskuteres ved en senere anledning.

Styreleder informerte også om regler angående å installere 'kikkhull' i ytterdører (leiligheter). Inngrep i eksisterende branndører som å installere 'kikkhull' **kan ikke** utføres da dette medfører svekkelse i brannmotstand. Dersom man ønsker dette, skal det i utgangspunktet bestilles ny dør (med kikkhull) som er testet og godkjent.

10.2 - Informasjon angående EL Tilsyn og EL Kontroll

Styreleder ga informasjon angående EL Tilsyn og EL Kontroll.

EL Tilsyn er en befaring gjort av det offentlige tilsynsapparatet for EL sikkerhet. Dette er en sjekk av det elektriske anlegget i alle leiligheter og fellesareal. Denne befaringen er gratis og sist den ble gjennomført ved sameiet Hegramo Torg var i 2014, neste befaring av EL tilsynet vil bli gjort i 2034 (hvert 20 år).

EL Kontroll er en avtale sameier inngår med sertifiserte elektrikere/firma som foretar en sikkerhetskontroll av det elektriske anlegget. Normalt ved sameier så blir dette gjort hvert 5 år, og denne befaringen må betales av Sameiet.

Det ble enighet under årsmøtet om at Sameiet utfører EL befaring av fellesarealer i 2026, og inngår avtale med et EL firma om å gjennomføre EL kontroll hvert 5 år fra og med 2029.

10.3 - Informasjon angående riktig bruk av skjøteledning

Skjøteledning er ufarlig ved riktig bruk, men det er mange som bruker dem på feil måte. Ifølge brannstatistikk, bygningsbranner som antas å ha startet av el-årsak er feil bruk av skjøteledning en stor del av årsaks bildet. Styreleder delte ut '6 viktige huskereglene for sikker bruk av skjøteledning' til alle husstander som var til stede under årsmøte. De som ikke var til stede under årsmøte, fikk denne informasjonen tildelt via i postkassen.

10.4 - Informasjon angående Branninstruks

Styreleder delte ut og gikk igjennom innholdet i en branninstruks. En branninstruks er en trinn for trinn-veiledning (Varsle-Redde-Slukke) på hva man skal gjøre dersom man oppdager en brann. Møteplass i tilfelle brann er 'Parkeringsplassen ved Legekontoret'. De som ikke var til stede under årsmøte, fikk denne instruksjonen tildelt via postkassen. Styre informerte også om at det skal bli hengt opp en branninstruks i hver etasje (gang) hvor brannslukningsapparaterne er plassert, 2stk ved byggetrinn-1 og 4stk ved byggetrinn-2. Det er også en branninstruks i hver etasje plassert ved heise dører.

Av hensyn til egen og andres sikkerhet, har alle boenheter i sameiet ansvar om å sjekke om deres brannslukningsapparater er riktig kontrollert;

- Brannslukningsapparater og brannslanger i fellesarealer skal kontrolleres av autorisert personale hvert år.
- Brannslukningsapparater i utleie leiligheter skal kontrolleres av autorisert personale hvert år.
- Brannslukningsapparater i selveier leiligheter skal kontrolleres av autorisert personale hvert 5 år.
- Brannslukningsapparater skiftes ut til ny hvert 10 år.

Hvis det er noen beboere i sameiet som ikke oppfyller disse kravene for brannslukningsapparater, så må de kontakte styreleder som vil organisere at dette blir gjort ifølge forskriftene.

10.5 - Informasjon angående riktig avfallssortering

Grunnet observert feil sortering ved sameiets avfallsdunker, så ble problemet igjen diskutert under årsmøtet.

1. Papp og Papir skal kastes løst i beholderen, og ikke i poser.
2. Blandings emballasje med plast og papir, for eksempel brødposer, konvolutter med plastvindu etc. Denne type emballasje skilles og sorteres hver for seg. Hvis det ikke er mulig å skille dem fra hverandre, kastes denne i restavfallet.
3. Papp observert i plast beholderen, informerte alle om at bare plast skal kastes i denne.
4. Syltetøyglass, hermetikkbokser, glassflasker o.l. skal skylles og kastes løst i glass og metal beholderen.

NB! Sameiet kan få bot eller at renovasjon prisene går opp hvis vi ikke sorterer riktig!

11. Innkomne saker: Følgende innkomne saker/vedlikehold ble diskutert under årsmøte.

- a) Vaske og male yttervegg mot vest (Byggetrinn-2). Det ble vedtatt at dette skal gjøres i 2025.
- b) Vaske yttervegg mot nord (byggetrinn-2). Det ble vedtatt at dette skal gjøres i 2025.
- c) Installere lys og stikk kontakter i garasjer (ved E14). Det ble vedtatt at sameiet tar elektriker og montasje kostnader, mens eiere av garasjer tar ansvar for innkjøp av lysarmatur med sensor. Det ble vedtatt at dette skal gjøres i 2025.
- d) Legge kald asfalt i hjulspor i garasjer (ved E14). Det ble vedtatt at dette skal gjøres i 2025.
- e) Skraping, maling av gjerde som avgrenser området mellom byggetrinn-1 og fellesareal. Det ble vedtatt at dette skal gjøres i 2025.
- f) Forslag om å dekke (tette) åpninger i vegger ved garasjeplasser (byggetrinn-2). Det ble vedtatt at dette skal gjøres i 2025.

12. Valg:

Styreleder: Ragnar Raaen (1 år) – (Gjenvalgt)

Styremedlem: Jonny Østerås (2 år) – (Ny)

Styremedlem: Terje Almli (1 år igjen)

Varamedlem: Tore Valø (1 år igjen)

Varamedlem: Carl Markus Lund (2 år) – (Ny)

Valgkomite: Liv Reidun Moen (2 år) – (Gjenvalgt)

Valgkomite: Gudmund Raaen (1 år igjen)

Navn: Eva Oddny Klefsåsvold

Signature: *Eva Oddny Klefsåsvold*

Navn: Georg Klefsåsvold

Signature: *Georg Klefsåsvold*

Navn Møteleder: Ragnar Raaen

Signature: *Ragnar Raaen*

Navn Styremedlem: Terje Almli

Signature: *Terje Almli*

rsrapport for 2024

- rsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		881 856	757 252
Sum driftsinntekter		881 856	757 252
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	70 394	75 131
Annen driftskostnad	2, 3	670 941	580 816
Sum driftskostnader		741 335	655 947
Driftsresultat		140 521	101 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		-1 456	-1 363
Annen finanskostnad		-921	0
Netto finansposter		-535	-1 363
Ordinært resultat før skattekostnad		139 986	99 942
Resultat		139 986	99 942
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		139 986	99 942

Sameiet Hegramo Torg

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	2 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>392 603</u>	<u>252 514</u>
Sum omløpsmidler		<u>392 603</u>	<u>254 514</u>
Sum eiendeler		<u>392 603</u>	<u>254 514</u>

Sameiet Hegramo Torg

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	315 030	175 044
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Skyldige offentlige avgifter		1 355	962
Annen kortsiktig gjeld		76 218	78 508
Sum kortsiktig gjeld		<u>77 573</u>	<u>79 470</u>
Sum gjeld		<u>77 573</u>	<u>79 470</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>392 603</u>	<u>254 514</u>

31. desember 2024
Hegra, .

Ragnar Raaen
styreleder

Terje Almli
styremedlem

Målfrid Fuldseth
styremedlem

Noter til regnskapet for 2024**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2024
Lønninger	61 591
Arbeidsgiveravgift	8 803
Sum	<u>70 394</u>

Ytelser til ledende personer

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note 3 - Driftskostnader

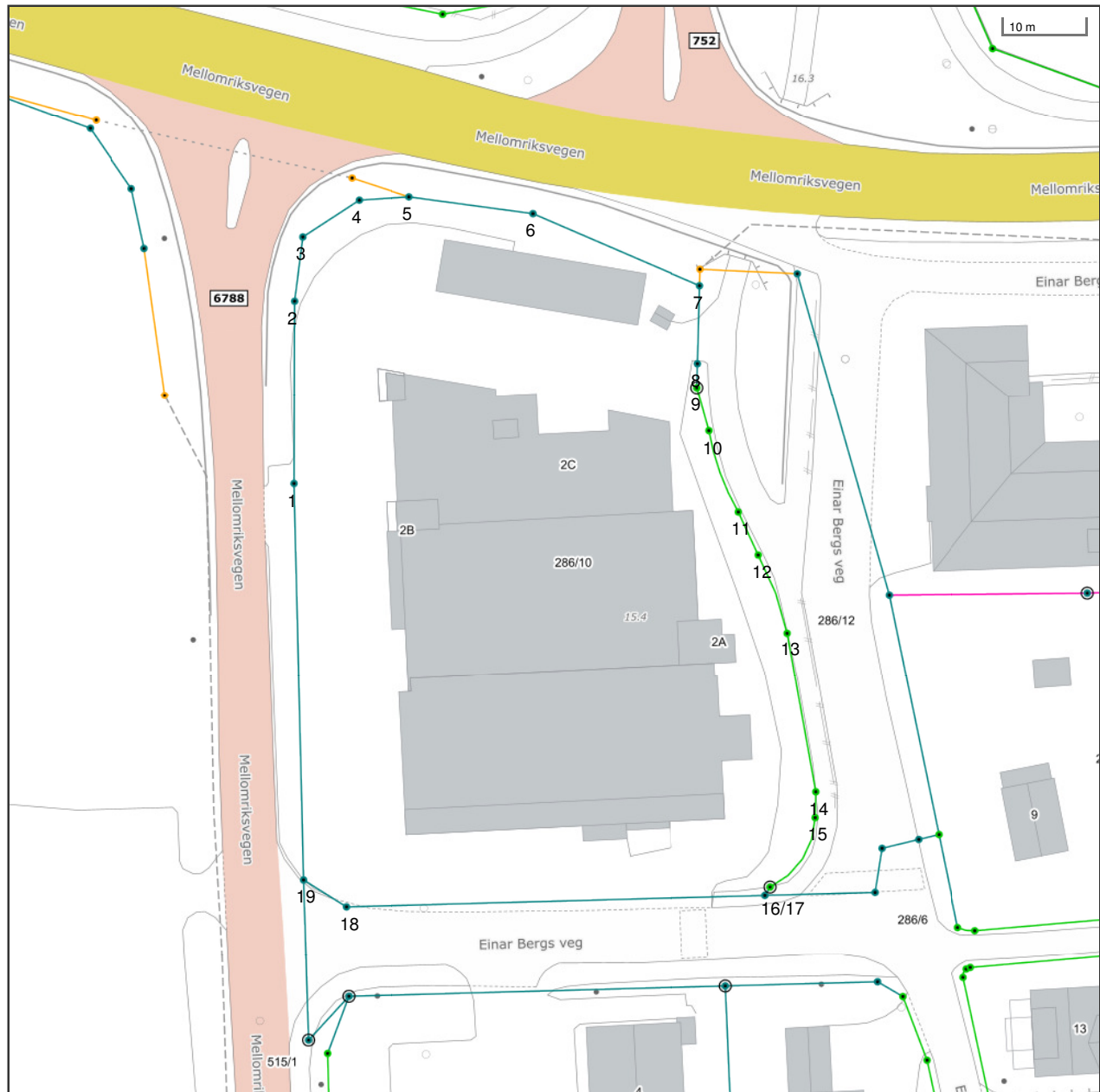
	2024	2023
Renovasjon vann, avløp og olje	169 610	148 034
Lys NTE	76 653	65 431
Andre kostnader lokaler	73 304	42 232
TV Basis	114 960	145 090
Heiskostnader	89 430	59 993
Kontortjenester	68 437	47 500
Forsikringspremie	78 547	72 536
Bank og kortgebyr	1 456	1 363
Sum	<u>672 397</u>	<u>582 179</u>

Note 4 - Egenkapital

	2024	2023
Årets resultat	139 986	99 942
Disponible midler fra foregående år	0	39 129
Årets resultat	<u>139 986</u>	<u>99 942</u>
	<u>139 986</u>	<u>139 071</u>
<i>Disponible midler 31.12</i>		
Omløpsmidler	392 603	254 514
Kortsiktig gjeld	<u>-77 573</u>	<u>-79 470</u>
	<u>315 030</u>	<u>175 044</u>



Eiendomskart for eiendom 5035 - 286/10/12



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 $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● 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	4 607,10 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 7038974,404999999 Øst 605351,7684452003

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7038982,39	605319,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,40	
2	7039004,67	605318,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,29	
3	7039012,54	605319,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,90	
4	7039017,25	605326,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,21	
5	7039017,85	605332,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,15	
6	7039016,31	605347,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,29	
7	7039008,2	605368,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,23	
8	7038998,68	605368,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,52	
9	7038995,73	605368,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,95	
10	7038990,49	605370,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,49	
11	7038980,72	605374,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,57	30,39
12	7038975,57	605376,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,76	
13	7038966,17	605380,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,19	33,14
14	7038946,89	605384,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,72	
15	7038943,73	605384,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,16	42,06
16	7038935,09	605379,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,63	9,35
17	7038934,05	605378,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,20	
18	7038930,96	605327,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	51,25	
19	7038934,07	605322,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,17	



STJØRDAL KOMMUNE

Enhet arealforvaltning

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
1503.28.98367 (m/KID)
1503.28.98448 (u/KID)

NO 939 958 851 MVA

Arkideco AS
Innherredsv 57B
7503 STJØRDAL

Deres ref:

Vår ref:
2008/5509-91
Bes oppgitt ved henvendelse.

Saksbehandler:
Ivar Skjelstad

Dato:
16.12.2014

286/10 Hegramo senter - nybygg boliger byggetrinn 2 - ferdigattest

Saken er behandlet som vedtaksnr. 851/14 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Etter fullmakt fra kommunestyret i sak 18/96 og videre delegering til avdelingssjef areal i brev datert 06.01.97, utstedes det under henvisning til plan- og bygningslovens § 21-10, ferdigattest for byggetrinn 2 m/14 leiligheter på Hegramo senter, gnr 286 bnr 10.

Tidligere saksnr.: Delegert sak 766/08, 907/09, 662/10, 925/11, 951/12, 953/13

Tiltakshaver: Hegre Eiendom AS, Hegre østre, 7520 Hegra

Søker: Arkideco AS, Innherredsv 57B, 7503 STJØRDAL

Ansvarlig for utførelsen: Bakco AS, Primahus Entreprenør AS, Rørteknikk AS, Røset AS, OTIS AS, Erling Arnfinn Kvål AS

Det er innsendt gjennomføringsplan for utførelse for tiltaket, og det er ingen mangler ved bygget. Kantsteinsetting mellom parkeringsplass vest for bygget mot fylkesveg 26, er utført i hht. godkjenning gitt av Statens vegvesen datert 20.10.2014. Av dette brevet framgår det også at Statens vegvesen nå har gitt permanent godkjenning av avkjørslen fra fylkesveg 26 med beliggenhet nærmest E14.

I forhold til reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.1 er det gitt følgende opplysninger fra ansvarlig søker:

- *Overvannsledning er omlagt, ferdigmelding levert kommunen, og overtagelsesbefaring med Etat kommunalteknikk er gjennomført. Fortau og innkjørsler langs Einar Bergs veg er opparbeidet, overtagelsesbefaring med Etat kommunalteknikk er gjennomført. Skiltplan er levert utbygger fra kommunen, og skilt er satt opp.*
- *Midlertidig avkjørsel fra fv. 26 er Statens vegvesen godkjent som permanent avkjørsel, og løsning med kantstein mot Fv er prosjektert og utført av Kvål.*

Ansvarlig søker oppsummerer at det nå ikke skal være noe hinder for å utstede ferdigattest.

Kommunens kommentar til kjøremønster:

Det er gitt tillatelse til å opparbeide avkjørsel direkte fra fylkesveg 26 vest for inngangsområdet til forretningsarealet i bygget i tillegg til eiendommens opprinnelige avkjørsel fra Einar Bergs

postmottak@stjordal.kommune.no

www.stjordal.kommune.no

veg i sør. Statens vegvesen har i brevet datert 20.10.2014 gitt en anbefaling om å organisere den interne trafikken på eiendommen slik at den går i én retning, dvs. innkjøring i Einar Bergs veg og utkjøring i avkjørslen nærmest E14. Dette for å unngå venting på venstresving og fare for tilbakeblokkering inn på E14.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter, jfr. pbl. § 20-1. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Anniken Hastadklev
Fagleder byggesak/sign

Ivar Skjelstad
avd.ing.
74 83 39 03

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ikke leders signatur.

Kopi til:

Etatsadministrasjonen
Enhet kommunalteknikk
Innherred Renovasjon
Hegre Eiendom AS

v/Beate Berg
v/Bjørnar Fossen
Russerv. 10
Hegre østre

7650
7520

Verdal
Hegra



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	286	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Einar Bergs veg 2C, 7520 HEGRA								

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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0-0-2017		
Navn	Kommuneplanens arealdel-endring		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	05.10.2017		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/2099/KPA%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2020182211.pdf		
Delarealer	Delareal	4 607 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	
	Delareal	4 607 m ²	
	KPHensynsonenavn	H130	
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	
	Delareal	306 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	

Delareal	4 607 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende
Områdenavn	S5

Delareal	3 497 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0-0-2023
Navn	Kommuneplanens arealdel-2022
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4-043
Navn	Hegramo 286/10- forretning/bolig/kontor
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5035/dokumenter/2790/1216377051212.pdf
Delarealer	Delareal 65 m ²
	Formål Gate m/fortau
	Delareal 4 283 m ²
	Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Delareal 233 m ²
	Formål Annen veigrunn
	Delareal 26 m ²
	Formål Kommunalteknisk virksomhet



Adresse

Einar Bergs veg 2C, 7520 HEGRA

Dato for energimerking
19.01.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-247552

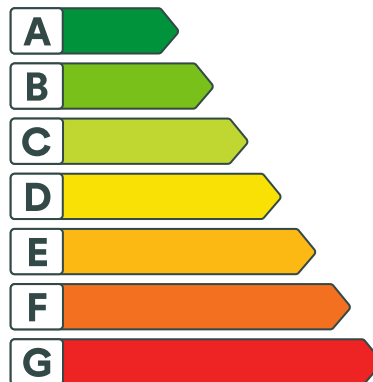
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
300339756

Gårdsnummer
286

Bruksnummer
10

Seksjonsnummer
12

Bruksenhetsnummer
H0301


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
2013

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
75,0 m²

Oppvarmet bruksareal
75,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjon
Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
114,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
127,23 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 543 kWh



Einar Bergs veg 2C, 7520 HEGRA



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Einar Bergs veg 2C - Nabolaget Hegra - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Hegramo Linje 670	1 min 0.1 km
Hegra stasjon Linje R71	12 min 1.1 km
Trondheim Værnes	16 min

Skoler

Hegra barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km
Hegra ungdomsskole (8-10 kl.) 160 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	10 min 9.9 km
Aglo videregående skole 8 klasser	21 min 20.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

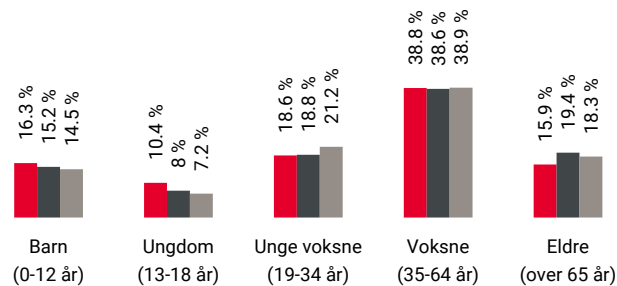
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegra	1 182	524
Stjørdal kommune	24 287	10 882
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hegra barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min 0.7 km
Sagatun barnehage (1-5 år) 17 barn	8 min 8 km
Skjelstadmark barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 8.1 km

Dagligvare

Spar Hegra Post i butikk, PostNord	1 min 0 km
---------------------------------------	---------------



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



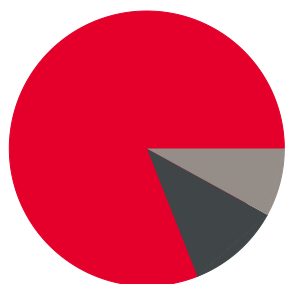
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽	Hegra barne- og ungdomsskole	2 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.1 km	
⚽	Prestgårdsskogen - Ballbinge	14 min	🚶
	Ballspill	1.1 km	
🚴	Fitnesspoint Stjørdal	11 min	🚗
🚴	Feel24 Stjørdal	11 min	🚗

Boligmasse



81% enebolig
11% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Domus Kjøpesenter Stjørdal

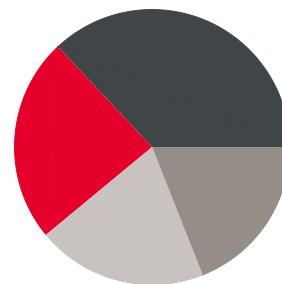
11 min 🚗



Apotek 1 Stjørdal

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



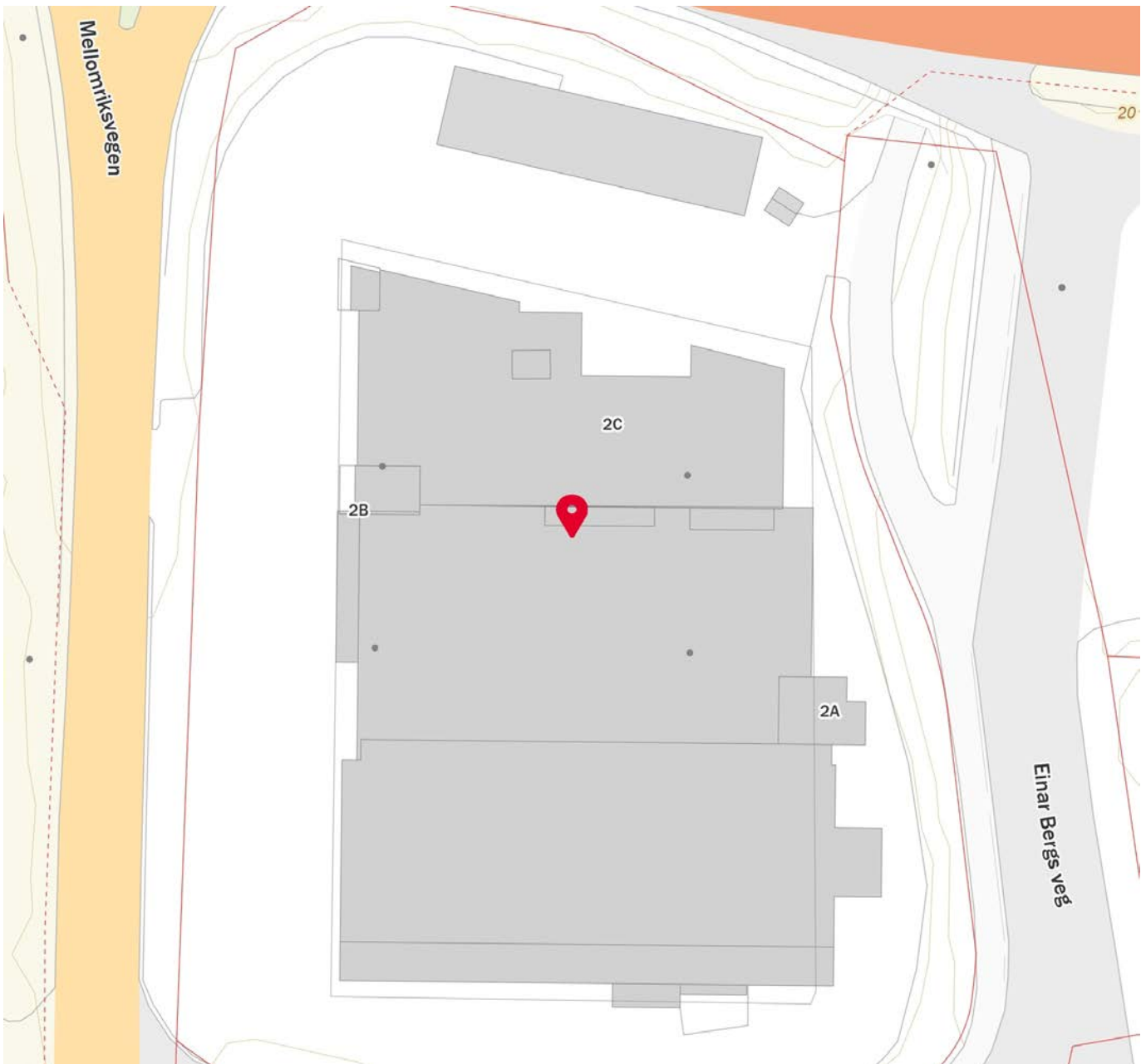
0%

43%

Hegra
Stjørdal kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eieendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Einar Bergs veg 2C
7520 HEGRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håvard Geving

Telefon: 934 26 363
E-post: havard.geving@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre