HJERAMOEN 28F

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering 06.06.2025 16:59:41
Megleropplysninger
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Vedtekter og husordensregler
Energiattest
Årsmøtedokumenter
Byggetegninger
Regulering og ferdigattester
Ferdigattest
Kommunale gebyrer 2025
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING 06.06.2025 16:59:41



Meglers verdivurdering

HJERAMOEN 28 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 06.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hjeramoen 28 F, 2072 DAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 92 BNR 161 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 3240
EIDSVOLL GRUNNKRETS HJERA NEDRE

Verdivurdert til

2 890 000

-	2 890 000	58 980
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	2 m²	0 m²	10 m²	49 m²	0 m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	1 680
Formue	7 930
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hjeramoen 42 A 70 m² 2013	2. etg	2 sov	22.11.2024	3 000 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**42 857**
2	Hjeramoen 24 D 63 m² 2020	2. etg	1 sov	28.08.2023	3 150 000	**2 925 000**	0	2 925 000	**46 429**
3	Hjeramoen 24 G 49 m² 2020	2. etg	1 sov	24.04.2024	2 700 000	**2 730 000**	0	2 730 000	**55 714**
4	Hjeramoen 24 A 63 m² 2020	1. etg	1 sov	29.02.2024	2 890 000	**2 910 000**	0	2 910 000	**46 190**
5	Hjeramoen 18 F 49 m² 2020	1. etg	1 sov	19.09.2024	2 750 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**56 122**

Tilbaketrukket, men samtidig sentralt på Dal i Eidsvoll finner du Hjeramoen 28F, en lys og innbydende 2-roms med sol store deler av dagen.

Leiligheten byr på en rekke kvaliteter, blant annet en flott stue med utgang til en solrik, sydvestvendt markterrasse. Videre finnes et lekkert kjøkken i tilknytning til stuen, et delikat baderom med opplegg for vaskemaskin, og et romslig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. I tillegg medfølger en garasjeplass samt bod i felles anlegg.

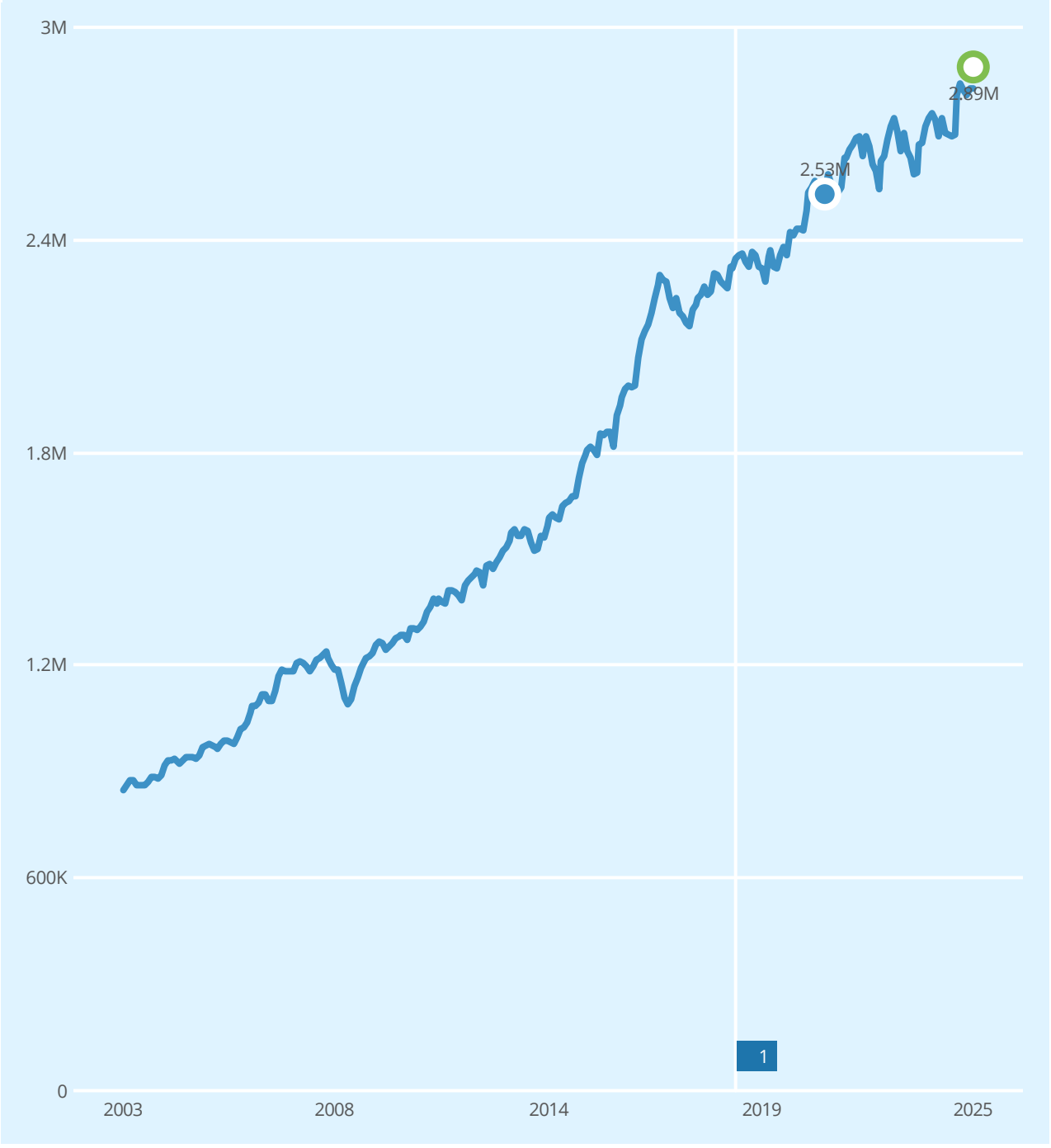
Leiligheten har en flott beliggenhet, kort gange fra dagligvare, buss, og skoler. Toget fra Eidsvoll Verk stasjon tar deg til Oslo på 30 minutter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.07.2021		29.07.2021	-	2 530 000	-	2 530 000

Leiligheter til salgs i HJERA NEDRE grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3 312 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
21
dager

Leiligheter solgt i HJERA NEDRE grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

3.1M
3 029 000 Prisantydning i snitt
2 998 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 980 Hjeramoen 28 F Totalpris 2 890 000
51 386 EIDSVOLL kommune i snitt siste 3 mnd
46 941 HJERA NEDRE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

MEGLEROPPLYSNINGER

PrivatMegleren Grünerløkka
E-post: milan.pejic@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Hjeratunet**

24.04.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.04.2025

Boligselskap:	Sameiet Hjeratunet
Organisasjonsnr:	925 038 857
Gnr./bnr:	92 / 161
Eier(e):	Shala Rishsenfidsuraky
Seksjonsnr:	49
Adresse:	Hjeramoen 28F, 2072 Dal

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

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.195,– pr. md.
TV/Internett	kr 485,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 1.680,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 7 930	kr -

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250092

Selger 1 navn
Shahla Rishsefidsuraky

Gateadresse
Hjeramoen 28F

Poststed	Postnr
Dal	2072

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250092

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250092

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shahla Rishsefidsuraky	f29b92c78212da62712a9429494dc1e18127dc02	04.04.2025 14:36:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250092

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TILSTANDSRAPPORT

TAKSERING NORGE

HJERAMOEN 28 F, 2072 DAL

Gnr: 92 Bnr: 161 Seksjon: 49
3240 Eidsvoll kommune.
Eierseksjon i småhus

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	29/04/2025
Utskriftsdato:	13/05/2025
Oppdragsnummer:	98717
Referansenr:	



JOAKIM KOLLSHAUGEN
jk@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98717

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i garasjeanlegg.
Leiligheten ligger i 1. etasje med terrasse.

Leiligheten disponerer ifølge eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport.

Bygningen har støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2021, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Utvendig kledning
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Shahla Rishsefidsuraky
Takstmenn:	Joakim Kollshaugen
Befaring/tilstede:	Eier: Shahla Rishsefidsuraky , Takstmann: Joakim Kollshaugen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon i småhus

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3240 Eidsvoll Gnr: 92 Bnr: 161 Seksjon: 49
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	12894.7 m^2
Eierbrøk seksjon:	48 / 4956
Hjemmelshaver:	Shahla Rishsefidsuraky
Adresse:	Hjeramoen 28 F, 2072 DAL

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/04/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	28/04/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet i småhus

Bygningsdata

Byggeår 2021

Arealer NS3940:2023 (m²)

	BRA (bruksareal)				
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasjeanlegg	0	2	0	2	0
1. etasje	49	0	0	49	10
Sum bygning:	49	2	0		10
			Sum BRA:	51	

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Garasjeanlegg		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Fordeling P-/S-rom

P-rom: 49 m². S-rom: 0 m².

Leilighet i småhus

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Støpt plate på mark i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles utvendig trapper i metallkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Ringeklokke.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke fremvist FDV dokumentasjon for boligen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Gulv på grunn

Beskrivelse:

Bygningen er oppført med støpt plate på mark.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: stue og soverom.
Krysslaser er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering:

Fuktindikator er benyttet på betong i bod, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Terrengforhold rundt bygningen

Beskrivelse: Terreng bestående av tilnærmet flate plenarealer og asfalterte overflater.

Tilstandsvurdering: Det tas forbehold om at drenering er utført i forhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det tilnærmet flatt rundt bygget. Boligen er av nyere dato, og overvann er håndtert via drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet er derfor vurdert til å gi lav økning av risiko, og det er derfor gitt TG 1.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er enkelte spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig terreng faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet.

Musebånd bak kledningen har mistet noe av sin hensikt, da den er klemt inn mot ytterveggen, og dekker dermed ikke hele mellomrommet mellom vegg og kledning. Dette øker risikoen for inntrenging av mus i konstruksjonen.

TG 2 er gitt etter nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2020.
Entrédør i brannklasse EI-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt hvit skyvedør til soverom.
Glatt innvendig dør til bad.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminatplate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositttmateriale. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse belagt med heller, med adkomst fra stue, ca. 10 m^2.
Stikkontakt og utebelysning.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i soverom og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2020, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.
Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir og vurdert ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Det anbefales på generelt grunnlag å rense ventiler jevnlig, samt ha aggregatet skrudd på til enhver tid for å opprettholde luftutvekslingen i boligen. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré/gang. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget. TG 2 er gitt etter nevnt forhold. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. Aktuell forskrift ved oppføring er TEK17.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dokumentasjon for utførelse av badet er ikke fremvist. Bad som bygges nye etter 01.01.2013 har krav om uavhengig kontroll iht. plan- og bygningsloven. Dokumentasjon for uavhengig kontroll er ikke fremvist.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette. Sluk i rustfritt stål. Sluk i rustfritt stål.
Tilstandsvurdering:	Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for oppføring. TG: 1

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne, og ikke fremvist dokumentasjon på annen godkjent løsning. Dette medfører risiko for at eventuelle lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og kan føre til vannskader, og det er derfor gitt TG 2. Det anbefales at det etableres spalte for å avdekke eventuelle lekkasjer. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking - Fuktundersøkelser i tilliggende konstruksjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner hvor det ikke er egnet for hulltaking. Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER

FOR SAMEIET HJERATUNET

Vedtatt i årsmøte

den 06.04.2022

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 88 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Stat og kommune kan til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner.
Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

7.14. Inhabilitet

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

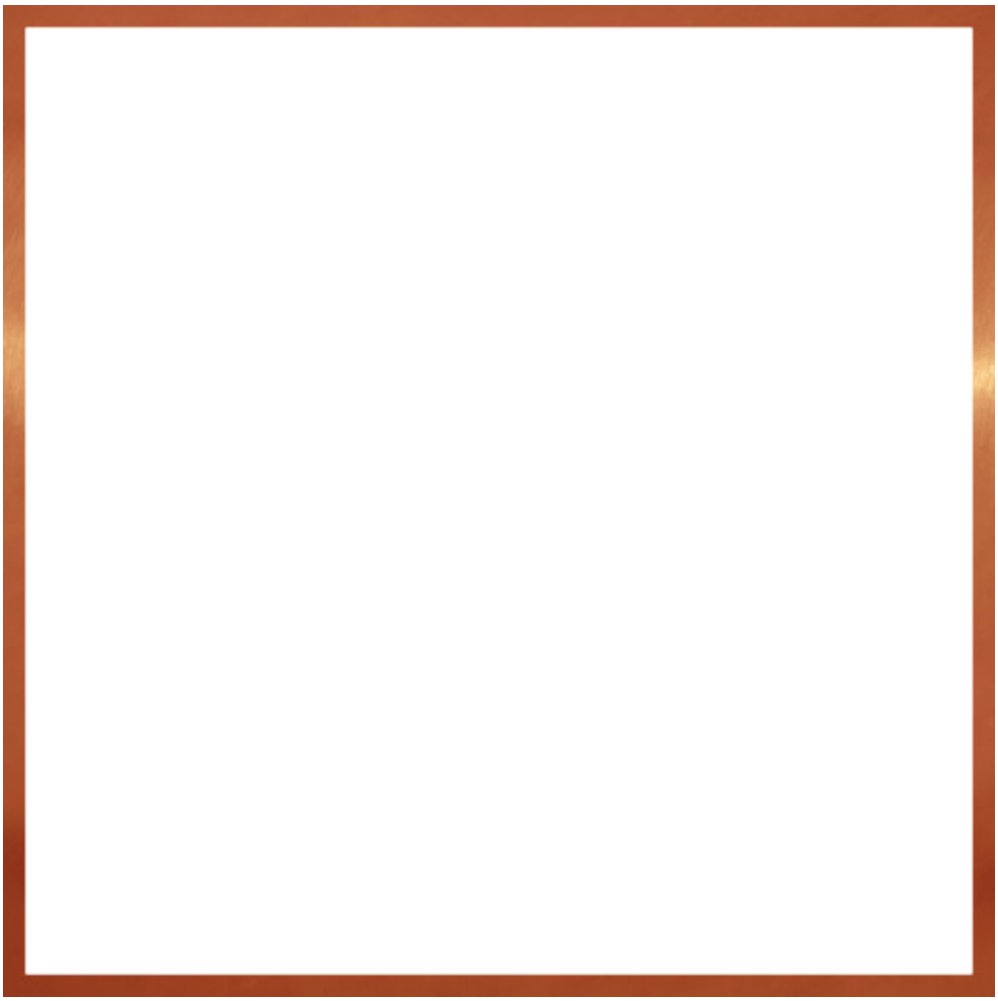
10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

Bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.



Ordensregler for Hjeratunet Sameie

Versjon 4 06.04.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Hjeratunet. Sameieren er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

- på hverdager klokken 0700-2000.

- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

Utover disse tidspunkter skal det avtales med berørte naboer.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

- at garasjens dører og port er låst.

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

- at det pga brannfare ikke benytter grill oppvarmet med kull, kun gass/El.

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

Garasje eller oppmerkede plasser skal brukes. Kjøring/ parkering på gang- sykkelveger og snuplasser er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
Kjøretøy som er parkert utenfor oppmerkede plasser er ikke tillatt, for eksempel ved søppelcontainere, plener osv. Disse vil bli tauet bort for eiers regning.
Feilparkerte biler som medfører at tjenester ikke kan bli utført på fellesområdene, som søppeltømming etc vil bli forelagt regning til om dette medfører ekstra regning til sameiet.
Avskiltede kjøretøy kan kun oppbevares på eier egen plass i garasje, ikke på andre parkeringsplasser.
Høyeste tillatte hastighet inne på området er 20 kmh.

6. Dyrehold

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

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe:

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

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

• Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig

• Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.

• Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.

• Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

•Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

• Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.

•Kondensvann fra inne delen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren

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

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

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

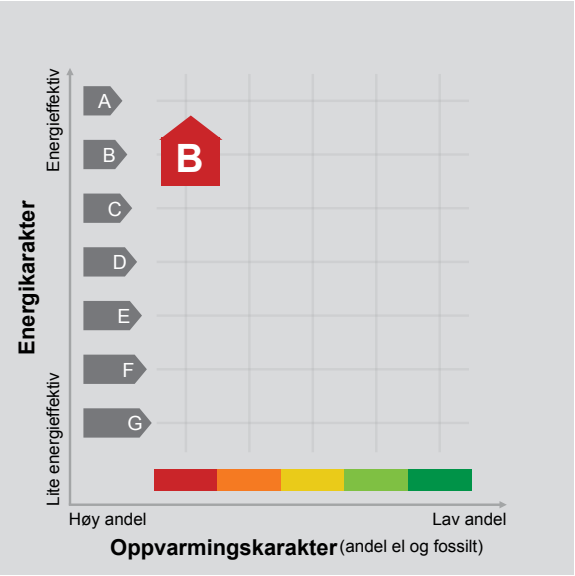
- Opplysninger som skal vedlegges søknaden:

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hjeramoen 28F
Postnummer	2072
Sted	DAL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	49
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300795235
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131127
Dato	05.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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.Kjøl - 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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.

ÅRSMØTEDOKUMENTER

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Hjeratunet
30. april 2025

Sted: Best Western Hotell Letohallen
18:00

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Hjeratunet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for årsmøte:	**30.04.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Best Western Leto Arena – kolonivegen 43, 2072 Dal**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **5.1.** Valg av styreleder for 1-2 år
   - **5.2.** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **5.3.** Valg av 2 varemedlemmer for 1 år
   - **5.4.** Valg av valgkomite for 1 år
6. **INNKOMNE SAKER**
   - **6.1** Felles innkjøpsavtale av filter – forslagsstiller styret
   - **6.2** Maling av utvendig fasade – forslagsstiller styret

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/sht

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

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 92002602

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

Styrets arbeid i 2024/2025.

I perioden 12.04.24 t.o.m. 30.04.25 har styret hatt totalt 11 styremøter hvor av noen har vært fysisk, noen har vært på teams og telefon. Vi har behandlet til sammen ca. 30 saker samt flere saker som omhandler daglig drift/innhente tilbud fra entreprenører etc.
Vi vil gjennomgå det som har vært saker i 2024

Årsmøte blir gjennomført 30. april 2025.

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

Facebook kommunikasjon
Vedlikehold av fellesarealer

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

Styret har arbeidet med:

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

Oppsummering:

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

Arbeid i tiden som kommer:

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

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

SAMEIET HJERATUNET
Resultatregnskap 2024

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

SAMEIET HJERATUNET

Balanse 2024

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

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 30.mars 2025

SAMEIET HJERATUNET

Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Sameiekostnader inntektsføres månedlig.

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

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

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

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

Note nr. 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold garasje	**2024**
Periodisk kontroll av porter	7 225
Byttet lamper og kontrollert brannvarsling	31 264
Rep. av port som sporet av	12 033
Tilkoblet detektorsone	2 288
Serviceavtale vifter	2 750
Justert kraft på garasjeport	5 964
Rengjøring garasjeanlegg	18 750
Feilsøking EL-Bil ladere	8 680
Sum	**88 953**

Note nr. 6 - Nyanskaffelser	**2024**
Gressklipper bensindrevet	5 990
Sum	**5 990**

Note nr. 7 - Andre driftskostnader

Det er bokført kr. 112.381,- som andre driftskostnader i år 2024.
Det er bl. annet årlig domeneavgift, bensin til redskaper, hagegjødsel, service snøfres, husnummerskilt, leie lokale til årsmøte og beboermøte, div. verktøy, strøsand og snøsmelt, brukerrettigheter 24SO, porto, kopier etc.

Note nr. 8 - Finansinntekter	**2024**
Renteinntekter DNB	23 870
Sum finansinntekter	**23 870**

Note nr. 9 - Disponible midler	**2024**	**2023**
Disponible midler pr. 01.01.	**686 897**	**1 017 288**
Årets resultat	100 573	-67 820
Fradrag for kjøp av snøfreser	0	19 395
Fradrag for installsjon EL-Bil Anlegg	0	274 506
Årets avskrivninger	31 330	31 330
Sum disponible midler pr. 31.12.	**818 799**	**686 897**

Note nr. 10 - Egenkapital	**2024**	**2023**
Annen egenkapital 01.01.	**949 468**	**1 017 288**
Årets resultat	100 573	-67 820
Sum egenkapital pr. 31.12.	**1 050 041**	**949 468**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Hjeratunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.
Verifisert av SIGNICAT 31.03.2025

SOLHØI REVISJON AS

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

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

a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Sarpsborg, 31. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 31.03.2025

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Det ble vedtatt på årsmøtet i 2024 at styreleder Henrik Short skal motta **kr. 75.000,-** i styrehonorar for perioden 2024 til 2025 ut over øvrige styremedlemmers godtgjørelse.
Honorar til restrerende styremedlemmer foreslås derfor til kr. 90.000,-.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

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

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

5.1 Valg av styreleder

Sittende styreleder – **Henrik Short** – har sagt seg villig til å påta seg vervet som styreleder for 1 år mot et honorar på kr. 80.000,-.
Dersom årsmøtet ønsker Henrik Short som styreleder følger det at det ved neste årsmøte kun skal vedtas honorar til resterende styre.

5.2 Valg av **2** styremedlemmer

Som styremedlem for ___ år foreslås _____
Som styremedlem for ___ år foreslås _____
Som styremedlem for ___ år foreslås _____

5.3 Valg av **2** varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år foreslås _____
Som varamedlem for 1 år foreslås _____

5.4 Valg av valgkomité

Som medlem i valgkomiteen for 1 år foreslås _____
Som medlem i valgkomiteen for 1 år foreslås _____

6. INNKOMNE FORSLAG

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

6.1. FELLES INNKJØPSAVTALE AV FILTER

Forslagsstiller: styret

Felles innkjøpsavtale for filter til Ventilasjonsaggregat, hver seksjon vil få et sett filter pr. år vederlagsfritt. Dette betales i sin helhet av sameiet. Med bakgrunn i at det er sameiets forsikring som gjelder ved feil på ventilasjonsanlegget mener styret at dette vil være et godt tiltak. Veil. Utsalgspris er 57 000,- styrets rabatt er 35%. Dette vil da koste sameiet 37 000,- kr. Pr. år.
Fremgangsmåte vil bli at styret melder ifra på ulike medier om når det er på tide med filterbytte og dele ut filtre etter vi har mottatt disse.

6.2. MALING AV UTVENDIG FASADE

Forslagsstiller: styret

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

Bakgrunn:
Bygningene i Hjeratunet ble oppført i to byggetrinn:
-Trinn 1 (Bygg 1 og 2) : Ferdigstilt våren 2020
-Trinn 2 (Bygg 3 og 4) : Ferdigstilt høsten 2022
Alle bygg er kun malt én gang. For å sikre god beskyttelse og forlenge levetiden til treverket, anbefaler styret at det males to strøk utvendig i løpet av 2025.
Styret har hentet inn pris fra 2 maler firmaer. Begge har vært på befaring, og kommet med tilbud.

Tilbudsinnhenting

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

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

Styrets anbefaling

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

Finansiering

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

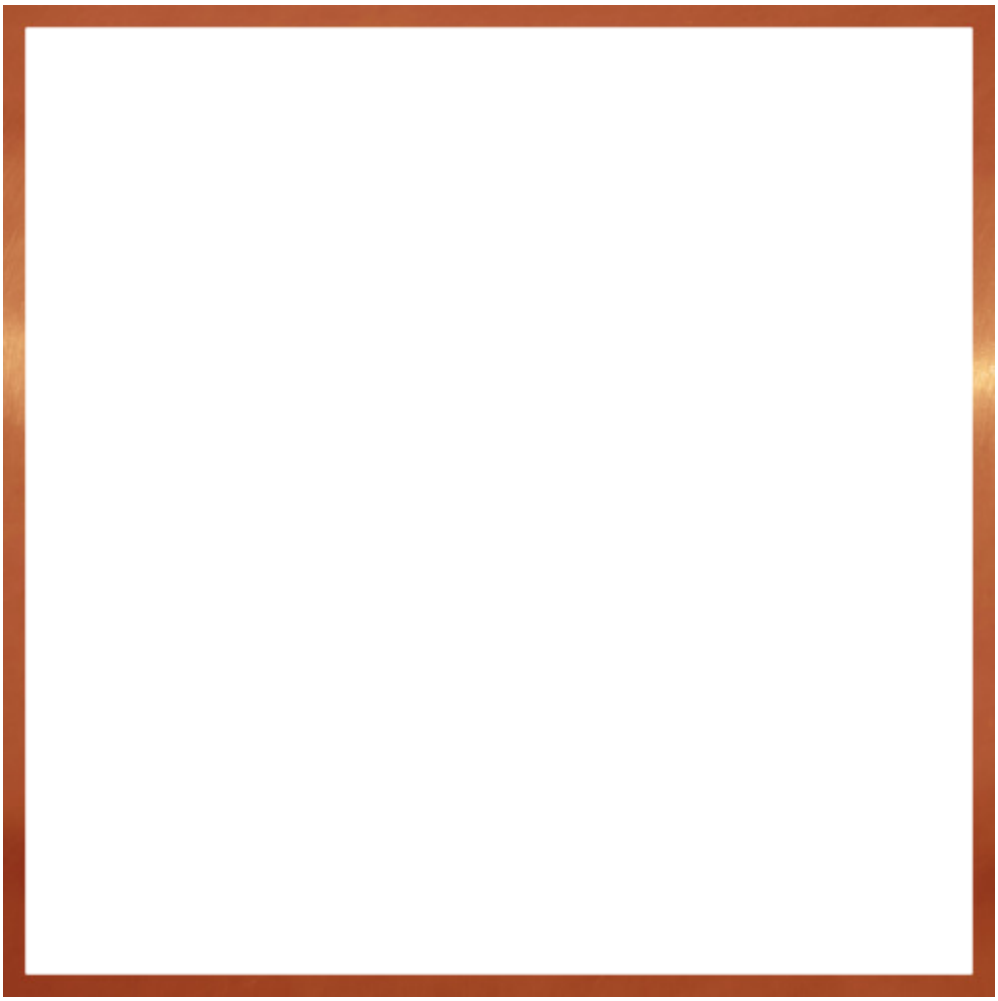
Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Hjeratunet
11. april 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 25.03.24

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Sameiet Hjeratunet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: **11.04.2024**
Tidspunkt: **20:00**
Sted: **Digitalt på Microsoft Teams**

Trykk på lenken for å delta: **Trykk her for å delta**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2023**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

   - **5.1.** Valg av styreleder for 2 år
   - **5.2.** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6. **INNMELDTE SAKER**
   - **6.1.** Bygging av platting utenfor verandadøren – forslagsstiller Inger Irgesund
   - **6.2.** Felles tilbud fra ventilasjonsentreprenør til kjøkkenavtrekk – forslagstiller Wahhaj Asghar
   - **6.3.** Parkeringsregulering – forslagsstiller styret
   - **6.4.** Utebelysning – forslagsstiller styret

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Henrik Short	På valg:	2024
Styremedlem	Shahla Rishsefidsuraky	På valg:	2024
Styremedlem	Bjørn Vestheim	På valg:	2024
Styremedlem	Silje Ramberg Særensen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/sht

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 92002602

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

Styrets arbeid i 2023

I perioden 16. Mars til 31.12.23 ble det gjennomført 4 styremøter og gått gjennom saker. (totalt 4 møter og 11 saker i hele 2023)

Årsmøte ble gjennomført 16 Mars 2023.
Utenomhusplan.
Parkeringsplasser ble merket ferdig og skikkelig
Arbeidet med framlegg av materkabel ble fulgt opp. Tidligere var det kun mulig for de som hadde parkeringsplass mot vest å koble seg på med lader, nå har alle mulighet.

Det er jobbet aktivt med å få til driftsavtaler slik at sameiet skal bli person uavhengig på enkelte gjøremål, som snøbrøyting, service på garasjeport, service på sprinkel, avtale med elektriker og rørlegger er nylig kommet på plass.

Facebook kommunikasjon
Vedlikehold av fellesarealer

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

Det ble besluttet å:

- male kasse for innsug av ventilasjonen i garasjen.
- Få på plass serviceavtale med rørlegger og elektriker samt gode priser.
- Bestille merkeskilt til garasje og P-Plasser.
- Kjøpe inn stein for gangveier som er blitt flittig brukt som p-plass i sløvhetens navn.
- Utbedre ladeanlegget for 40 000,-
- Det er satt i gang en prosess med å forbedre belysningen på hele tunet. Dette vil bli veldig kostbart og må diskuteres på årsmøtet.
- Gjøre uteområdene koseligere, plantekasser og diverse som kan gjøre utemiljøet hyggeligere.
- Få på plass ny brøyteavtale da Pettersen gikk av med pensjon.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde sameiekostnader	2	1 189 440	1 189 440	1 189 440	1 439 200
Innkrevde TV / Bredbånd-kostnader	2	475 200	475 200	475 200	475 200
Andre inntekter		0	0	0	0
Oppstartskapital		0	130 000		
Sum inntekter		**1 664 640**	**1 794 640**	**1 664 640**	**1 914 400**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	40 000	26 293	26 293	60 000
Personalkostnader	3	6 440	3 707	3 707	8 500
Revisjonshonorar		10 000	5 625	10 000	11 300
Forretningsførerhonorar		157 960	168 960	168 960	168 000
Styreportal		21 980	24 790	21 852	23 200
Andre tjenester	4	42 438	11 000	10 000	0
Avskrivning eiendeler	5	31 330	0	0	0
Drift og Vedlikehold bygninger		43 964	20 205	75 000	30 000
Drift og Vedlikehold garasje	6	92 656	31 574	50 000	50 000
Serviceavtaler - brannvern		21 157	13 069	49 000	21 200
Kommunale avgifter		11 179	20 577	35 000	12 800
Snøbrøyting / strøing		59 613	30 625	33 750	45 000
Vaktmestertjenester		286 014	124 240	60 000	316 200
TV-Signaler / Bredbånd		478 334	467 989	478 332	504 200
Strøm fellesområder		89 344	107 548	117 600	65 000
Forsikringpremie		269 014	344 757	267 133	379 200
Nyanskaffelser		11 124	23 750	243 750	0
Andre driftskostnader	7	80 181	63 587	50 000	66 200
Bankgebyr		3 813	9 412	10 000	3 900
Kontingent Huseiernes Landsforbund		2 900	2 650	2 500	3 100
Sum driftskostnader		**1 759 440**	**1 500 357**	**1 712 877**	**1 767 800**
Driftsresultat		**-94 800**	**294 283**	**-48 237**	**146 600**
Finansinntekter	8	26 980	10 960	0	1 700
Resultat av finansposter		**26 980**	**10 960**	**0**	**1 700**
Årsresultat		**-67 820**	**305 243**	**-48 237**	**148 300**
Overføringer					
Overført annen egenkapital	9,10	-67 820	305 243		

SAMEIET HJERATUNET

Balanse 2023

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Snøfreser	5	15 516	0
Infrastruktur El-Bil lading	5	247 055	0
Sum anleggsmidler		**262 571**	**0**
Fordringer			
Restanser sameiekostnader		29 720	82 150
Forskuddsbetalt til leverandør		138 927	50 621
Sum fordringer		**168 647**	**132 771**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	613 519	1 064 560
Sum bankinnskudd og kontanter		**613 519**	**1 064 560**
Sum eiendeler		**1 044 738**	**1 197 330**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10	949 468	1 017 288
Sum opptjent egenkapital		**949 468**	**1 017 288**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte sameiekostnader		29 912	48 330
Leverandørgjeld		36 608	118 848
Annen påløpt kostnad		0	0
Annen kortsiktig gjeld		28 750	12 864
Sum kortsiktig gjeld		**95 270**	**180 042**
Sum egenkapital og gjeld		**1 044 738**	**1 197 330**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 7.mars 2024

SAMEIET HJERATUNET

Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Sameiekostnader inntektsføres månedlig.

	2023	2022
Note nr. 2 - Innkrevde sameiekostnader		
Sameiekostnader	1 664 640	1 664 640
Sum innkrevde sameiekostnader	**1 664 640**	**1 664 640**

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

Lønnskostnader	**2023**	**2022**
Lønn/honorar	40 000	26 293
Arbeidsgiveravgift	5 640	3 707
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	800	0
SUM	**46 440**	**30 000**

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Andre tjenester

Det er kostnadsfør kr. 42.438,- som andre tjenester som gjelder honorar til Aarnes Eiendoms AS for Klassifikasjon av byggverk - Del 3

Note nr. 5 - Varige driftsmidler

Anskaffelseskost pr. 01.01.	0
Tilgang i året	293 901
Avgang i året	
Anskaffelseskost pr. 31.12.	293 901
Akk. Avskrivninger	31 330
Balanseført verdi 31.12.	**262 571**
Årets ordinære avskrivning	31 330

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

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold garasje

Periodisk kontroll av porter	6 909
Byttet fjærer og wire pga. slitasje	25 913
Rep. av port som falt ned	12 330
Serviceavtale vifter	14 000
Bytte av vifter	4 500
Rep. av port etter årskontroll	5 690
Alarmtilknytting brann - garasjeanlegg	10 655
Feilsøking EL-Bil ladere	12 660
Sum	**92 656**

Note nr. 7 - Andre driftskostnader

Det er bokført kr. 80.181,- som andre driftskostnader i år 2023.
Det er bl. annet levering og flytting av granitt, årlig domeneavgift, nøkkelboks, hagegjødsel, strøsand og snøsmelt, div. verktøy, brukerrettigheter, porto, kopier etc.

Note nr. 8 - Finansinntekter

Renteinntekter DNB	24 445
Kundeutbytte Gjensidige	912
Forsinkelsesrenter	1 623
Sum finansinntekter	**26 980**

	2023	**2022**
Note nr. 9 - Disponible midler		
Disponible midler pr. 01.01.	**1 017 288**	**712 045**
Årets resultat	-67 820	305 243
Fradrag for kjøp av snøfreser	19 395	0
Fradrag for installsjon EL-Bil Anlegg	274 506	0
Avskrivning år 2023	31 330	0
Sum disponible midler pr. 31.12.	**686 896**	**1 017 288**

Note nr. 10 - Egenkapital		
Annen egenkapital 01.01.	**1 017 288**	**712 045**
Årets resultat	-67 820	305 243
Sum egenkapital pr. 31.12.	**949 468**	**1 017 288**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Hjeratunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjeratunet som viser et underskudd på NOK 67 820. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
ii. gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Verifisert
BIØNSCJ
06.03.20

SOLHØI REVISJON AS

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

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

a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Sarpsborg, 8. mars 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til årsmøtet i 2024. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 60.000,-.** Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

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

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

5.1 Valg av styreleder

Sittende styreleder – **Henrik Short** – har sagt seg villig til å påta seg vervet som styreleder for 1 år mot et honorar på kr. 75.000,-.
Dersom årsmøtet ønsker Henrik Short som styreleder følger det at det ved neste årsmøte kun skal vedtas honorar til resterende styre.

5.2 Valg av **2** styremedlemmer

Som styremedlem for ___ år foreslås _____
Som styremedlem for ___ år foreslås _____
Som styremedlem for ___ år foreslås _____

5.3 Valg av **2** varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år foreslås _____
Som varamedlem for 1 år foreslås _____

5.4 Valg av valgkomité

Som medlem i valgkomiteen for 1 år foreslås _____
Som medlem i valgkomiteen for 1 år foreslås _____

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Bygging av platting utenfor verandadøren

Forslagstiller:
Inger Irgesund

Saksgrunnlag:


Mottatt henvendelse fra Inger Irgesund 30 jan. 2024 kl. 14:14

Inger Irgesund
Eier

Jeg ønsker å bygge platting der hvor det er lagt heller utenfor verandadøren. Min tanke er at plattingen går fra stolpe til stolpe og 50-100 cm fremfor stolpene.
Håper dette kan tas opp på årsmøte og eventuelt bli enighet om utseende.

kl. 14:14, 30.01.24

Forslag til vedtak:
Aksept for bygging av platting utenfor verandadøren.

Styrets vurdering:
Styret foreslår at platting kan bygges i lik bredde som eksisterende markterrasse – og da inntil 100 cm i retning fra balkongdør.
Materialvalg skal være impregnert tre.

Styrets innstilling:
Styret foreslår at platting kan bygges i lik bredde som eksisterende markterrasse og da inntil 100 cm i retning fra balkongdør. Materialvalg skal være impregnert tre.
Alt fremtidig vedlikehold av terrasser ligger hos den enkelte seksjonseier.

6.2 Felles tilbud fra ventilasjonsentreprenør

Forslagstiller: Wahhaj Asghar

Saksgrunnlag:
Viften på kjøkkenet fører luften tilbake i rommet og forslagsstiller ønsker å sjekke ut mulighet for å få kjøkkenavtrekk ut gjennom vegg.

Forslag til vedtak:
Forslagsstiller ønsker at styret innhenter felles tilbud fra ventilasjonsenreprenør vedr å få til kjøkkenavtrekk ut gjennom vegg.

Styrets vurdering:
Styret vurderer dette som et godt forslag og kan innhente et tilbud på vegne av seksjonseierne. Inneklima vil nok bedres ved et slikt tiltak.
Kostnaden knyttet til utskiftning/endring vil allikevel ligge på den enkelte seksjonseier. Når tilbud er innhentet vil det sendes ut informasjon fra styret til eierne om dette med mulighet for å ta kontakt med selskap for bistand.

Styrets innstilling:
Styret gis fullmakt til å engasjere/innhente tilbud fra ventilasjonsentreprenør og fremlegge dette for eierne.

6.3 Parkeringsregulering

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Styret har tatt opp igjen et gammelt forslag om parkeringsregulering da de mottar et hinsides antall av klager på dårlige parkeringer og biler som står utenfor oppmerkede plasser. Det ønskes først og fremst at det tydeliggjøres at parkering utenfor oppmerkede plasser ikke skal forekomme og at dette vil bli bøtelagt.

Som en følge av feilparkering får styret til stadighet tilbakemeldinger fra renovasjonsselskapet om at søppelbrønnene ikke blir tømt.

Styret ønsker å regulere parkeringen i sameiet ytterligere siden eksisterende regelverk ikke følges.

For at reglene skal overholdes, må regelbrudd få konsekvenser. Styret ønsker å leie inn et firma som kontrollerer at bilene er riktig parkert. Dette firmaet vil få fullmakt til å gi gebyr ved feil parkering. Inntil videre ønskes ikke borttauing av feilparkerte biler.

Styret har vært i kontakt med et selskap – P service AS – og fått et tilbud. Etableringskostnader – oppsett av parkeringsskilt – beløper seg til ca. 10-15.000,- Ellers er det ingen faste kostnader knyttet til parkeringstjenestene og det er ingen bindingstid.

Styrets vurdering:
Det er stort behov for ytterligere regulering og ber om at sameiet tar i bruk et eksternt selskap til å håndtere feilparkering. Sameiet bekoster skilting i forbindelse med parkeringsbestemmelsene i sameiet

Styrets innstilling:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere en avtale med et parkeringsselskap – for eksempel P service AS – om bøte legging av feilparkerte biler. Sameiet bekoster skilting i forbindelse med parkeringsbestemmelsene i sameiet

6.4 Utebelysning

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Styret har mottatt mange henvendelser vedrørende manglende/dårlig utebelysning. På bakgrunn av dette har styret tatt kontakt med Teknisk Servicepartner AS for et tilbud på montering av utebelysning.

Tilbudet ligger vedlagt – se neste side.

Totalt beløper tilbudet fra Teknisk Servicepartner seg til kr. 310.500,- inkl. moms. Graving er ikke inkludert i tilbudet og er stipulert til ca kr. 100.000,-. I tillegg må sameiet kunne belage seg på ytterligere kostnader knyttet til prosjektet.
Styret vil redegjøre for tilbudet på årsmøtet.

Styrets vurdering:
Grunnet sameiets økonomi mener styret det på nåværende tidspunkt ikke er økonomisk forsvarlig å ta en kostnad i denne størrelsorden. Prosjektet utsettes til økonomien i sameiet er bedre.

Styrets innstilling:
Årsmøtet utsetter utbedring av utebelysning til økonomien i sameiet er bedre.

TEKNISK
Servicepartner AS

☒ Tilbud	☐ Ordrebekreftelse
Nannestad	18.03.2024
Tilbudets gyldighet: 14 dager fra tilbudsdato	

Nedre Rælingsveg 261, 2008 Fjerdingby

Attn: Styreformann Hjeratunet Brl

Vår ref: Magne Bjørnsen

Vi viser til forespørsel via mail og dialog med deg samt befaring på stedet. Og har følgende tilbud å komme med i forbindelse med nytt vaskerom.

1. **Beskrivelse av oppdraget.**

- Montering av utebelysning iht lysberegning.
  - Følgende lamper vil bli montert i henhold til dette tilbudet:
    - Lampenr :2,3,5,6,11,12,13,14,15,17,21,22,25,26
- Graving er ikke inkludert i vårt tilbud.

2. **Tidsperspektiv**

Arbeidet kan stare så snart alt er klart mellom partene

3. **Pris**

Pris for punkt 1 er følgende 248 333,- eks mva

Pris inkludere servicebil, parkering, bompenger, materiell, oversendt dokumentasjon Boligmappa, rydding og garantier

4. **Endringer**

Om du ønsker endringer på tilbudet, eller har oppgaver i tillegg til de beskrevet du ønsker vi skal utføre, så er det bare å gi oss tilbakemelding. Vi gjør oppmerksom på at dette kan medføre endring på prisen angitt i punkt 3.

5. **Fakturering.**

Oppdraget faktureres etter end oppdrag.
Oppdrag over 10 000,00 kan bli delfakturert etter medgått tid og materialforbruk.

6. **Forbehold/presiseringer**

Vi forutsetter at arbeidene kan utføres på vanlig dagtid, dvs mellom 0730 – 1600.
Det forutsetter også en videre jevn rasjonell og forsvarlig fremdrift for oss.
Samt at dette er ryddet og klart langs vegger og ellers i arbeidsområdet ved vår ankomst arbeidsplass.

7. **Aksept**

Ved aksept av tilbudet imøteses en skriftlig bestilling til magne@tekpartner.no eller vår postadresse.
Våre alminnelige leveringsbetingelser gjelder for oppdraget og følger vedlagt.
Vi takker for forespørselen, og håper at vårt tilbud kommer i betraktning.

Med vennlig hilsen

Magne Bjørnsen

91929202 | Nedre Rælingsvei 261 | 916 333 129 | tekpartnerer.no

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

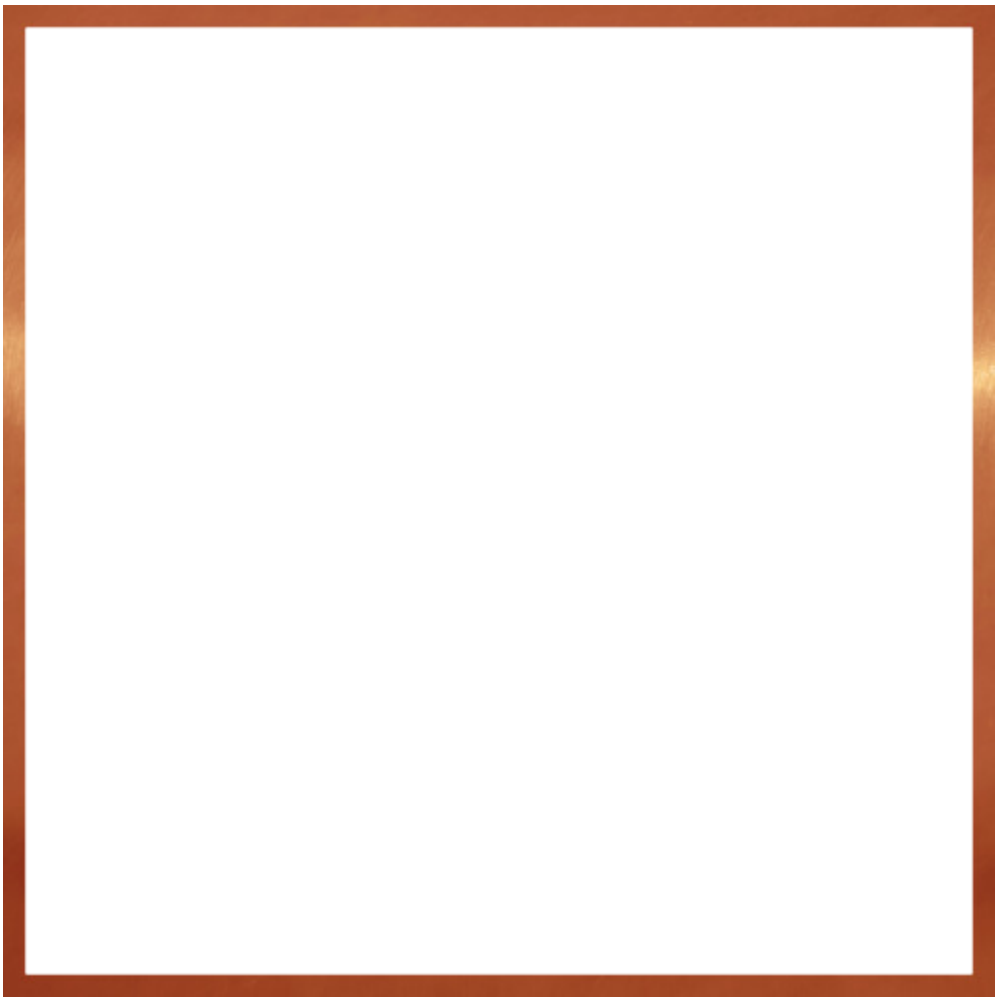
Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____



PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HJERATUNET

Møtedato:	torsdag, 11. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 20:00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

Møtet ble åpnet av **Henrik Short**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**
I tillegg var styreleder **Henrik Short** og styremedlem **Bjørn Vestheim** deltakende på årsmøtet

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Martin Simonsen** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

18 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 19 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 60.000,- og kr. 90.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.
Vedtak: Kr. 90.000,- ble godkjent med 12 stemmer

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Som styreleder for 1 år ble **Henrik Short** foreslått med krav om et honorar på kr. 75.000,- i styrehonorar for perioden.
Som styreleder for 1 år ble **Vegard Englund** foreslått.
Vedtak: Henrik Short ble valgt som leder for 1 år

5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Martin Simonsen** foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble **Vegard Englund** foreslått.
Vedtak: Godkjent
.

5.3. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Inger Irgesund** foreslått.
Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetning:

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

---

6. Innkomne forslag

6.1 Bygging av platting utenfor verandadøren

Forslagstiller:
Inger Irgesund

Saksgrunnlag:
Forslagsstiller ønsker å bygge platting der hvor det er lagt heller utenfor verandadøren. Planlagt at plattingen går fra stolpe til stolpe og 50-100 cm fremfor stolpene.

Forslag til vedtak:
Aksept for bygging av platting utenfor verandadøren.

Styrets vurdering:
Styret foreslår at platting kan bygges i lik bredde som eksisterende markterrasse – og da inntil 100 cm i retning fra balkongdør.
Materialvalg skal være impregnert tre.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir aksept for bygging av platting utenfor verandadøren ihht de krav som er satt og påpeker at alt fremtidig vedlikehold av denne terrassen og tidligere oppsatte terrasser ligger hos den enkelte seksjonseier.
Årsmøtet delegerer fremtidige tilsvarende søknader vedr platting til styret. Styret kan be årsmøtet om bistand dersom en søknad krever det.

Endringsvedtak som det ble stemt over
Årsmøtet gir seksjonseierne mulighet til å erstatte steinheller som ligger i dag med platting i impregnert treverk og kan i tillegg søke styret om å øke denne plattingen med inntil 1 meter i dybderetning (fra balkongdør). Bredden på platting kan ikke økes. Skriftlig søknad sendes styret og igangsetting skal ikke skje før godkjenning er mottatt skriftlig fra styret.
Alt fremtidig vedlikehold av alle plattinger ligger hos den enkelte seksjonseier.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.2 Felles tilbud fra ventilasjonsentreprenør

Forslagstiller: Wahhaj Asghar

Saksgrunnlag:
Viften på kjøkkenet fører luften tilbake i rommet og forslagsstiller ønsker å sjekke ut mulighet for å få kjøkkenavtrekk ut gjennom vegg.

Forslag til vedtak:
Forslagsstiller ønsker at styret innhenter felles tilbud fra ventilasjonsenreprenør vedr å få til kjøkkenavtrekk ut gjennom vegg.

Styrets vurdering:
Styret vurderer dette som et godt forslag og kan innhente et tilbud på vegne av seksjonseierne. Inneklima vil nok bedres ved et slikt tiltak.
Kostnaden knyttet til utskiftning/endring vil allikevel ligge på den enkelte seksjonseier. Når tilbud er innhentet vil det sendes ut informasjon fra styret til eierne om dette med mulighet for å ta kontakt med selskap for bistand.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å engasjere/innhente tilbud fra ventilasjonsentreprenør og fremlegge dette for eierne.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.3 Parkeringsregulering

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Styret har tatt opp igjen et gammelt forslag om parkeringsregulering da de mottar et hinsides antall av klager på dårlige parkeringer og biler som står utenfor oppmerkede plasser. Det ønskes først og fremst at det tydeliggjøres at parkering utenfor oppmerkede plasser ikke skal forekomme og at dette vil bli bøtelagt.

For utfyllende informasjon se innkalling

Styrets vurdering:
Det er stort behov for ytterligere regulering og ber om at sameiet tar i bruk et eksternt selskap til å håndtere feilparkering. Sameiet bekoster skilting i forbindelse med parkeringsbestemmelsene i sameiet

Styrets innstilling:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere en avtale med et parkeringsselskap – for eksempel P service AS – om bøte legging av feilparkerte biler. Sameiet bekoster skilting i forbindelse med parkeringsbestemmelsene i sameiet

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere en avtale med et parkeringsselskap – for eksempel P service AS – om bøte legging av feilparkerte biler. Sameiet bekoster skilting i forbindelse med parkeringsbestemmelsene i sameiet

Endringsvedtak/ benkeforslag:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere en avtale med et parkeringsselskap – for eksempel P service AS – om bøte legging av feilparkerte biler. Sameiet bekoster skilting i forbindelse med parkeringsbestemmelsene i sameiet *Dersom avtalen ikke viser seg å fungere etter intensjon kan denne termineres av styre*t.

Vedtak: 10 stemme for vedtaket og det ble godkjent

6.4 Utebelysning

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Styret har mottatt mange henvendelser vedrørende manglende/dårlig utebelysning. På bakgrunn av dette har styret tatt kontakt med Teknisk Servicepartner AS for et tilbud på montering av utebelysning.

For utfyllende informasjon se innkalling

Styrets vurdering:
Grunnet sameiets økonomi mener styret det på nåværende tidspunkt ikke er økonomisk forsvarlig å ta en kostnad i denne størrelsesorden. Prosjektet utsettes til økonomien i sameiet er bedre.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet utsetter utbedring av utebelysning til økonomien i sameiet er bedre.

Vedtak: Godkjent

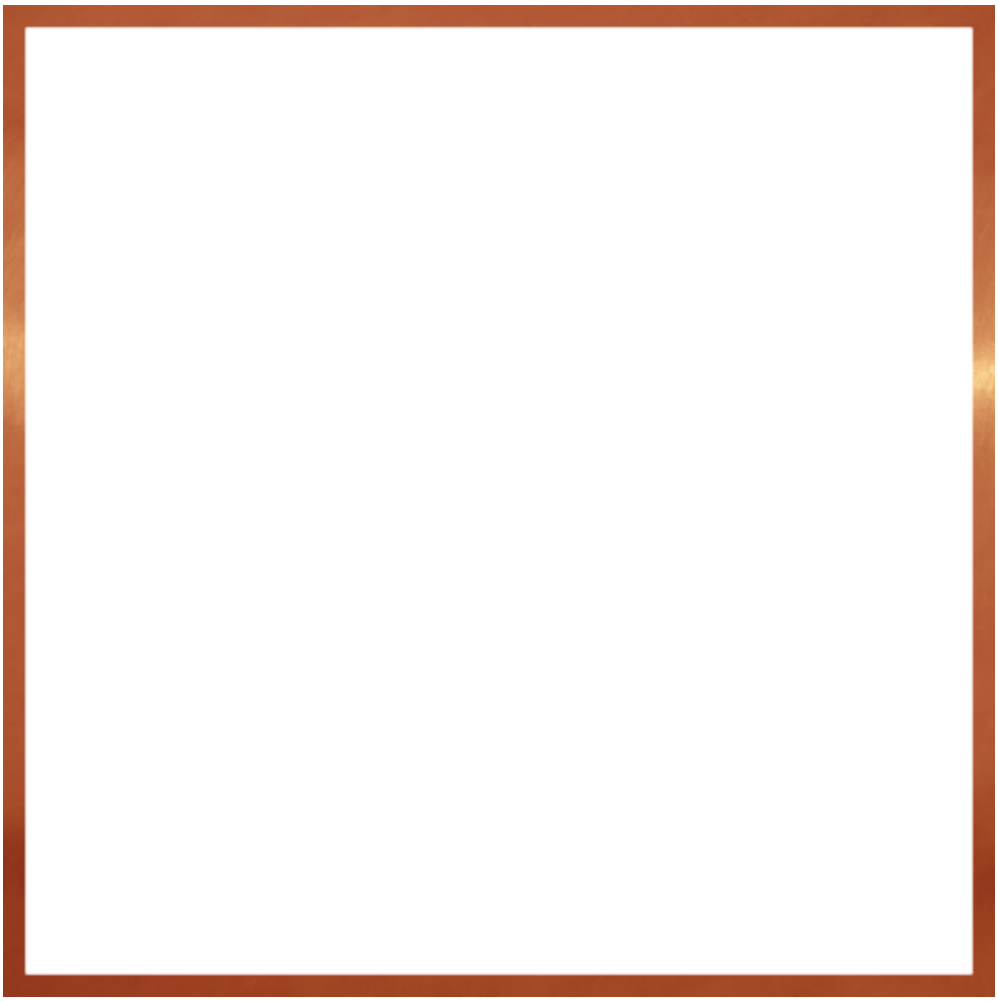
Møtet ble hevet kl. 22:20

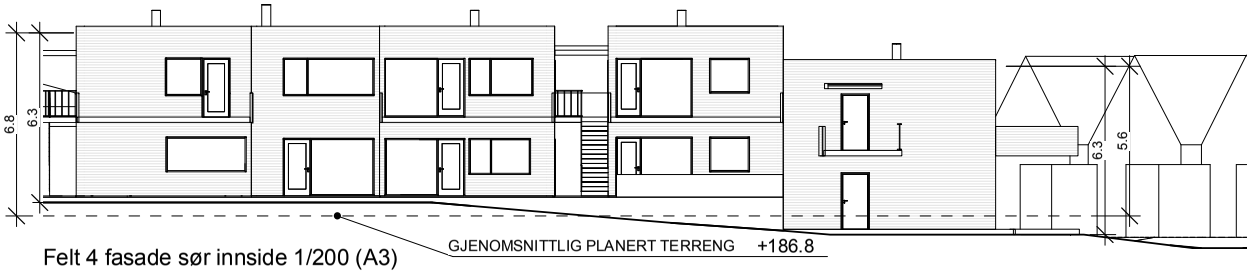
Protokollen signeres av:

Møteleder:
Gina Bjerkebakke Liland /s/

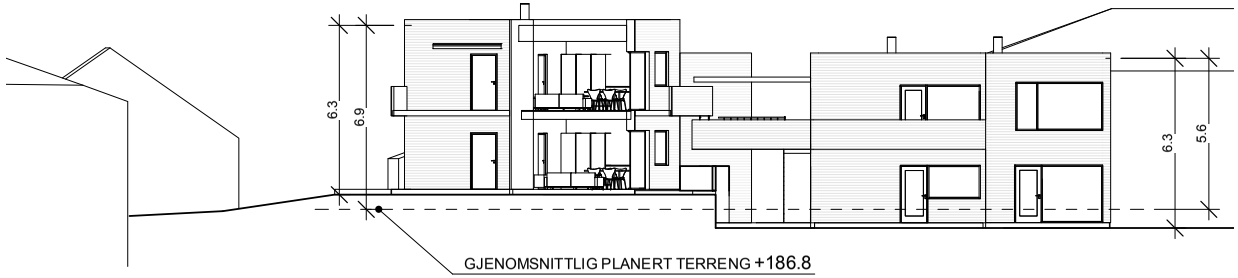
Protokollfører:
Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitne:
Martin Simonsen /s/

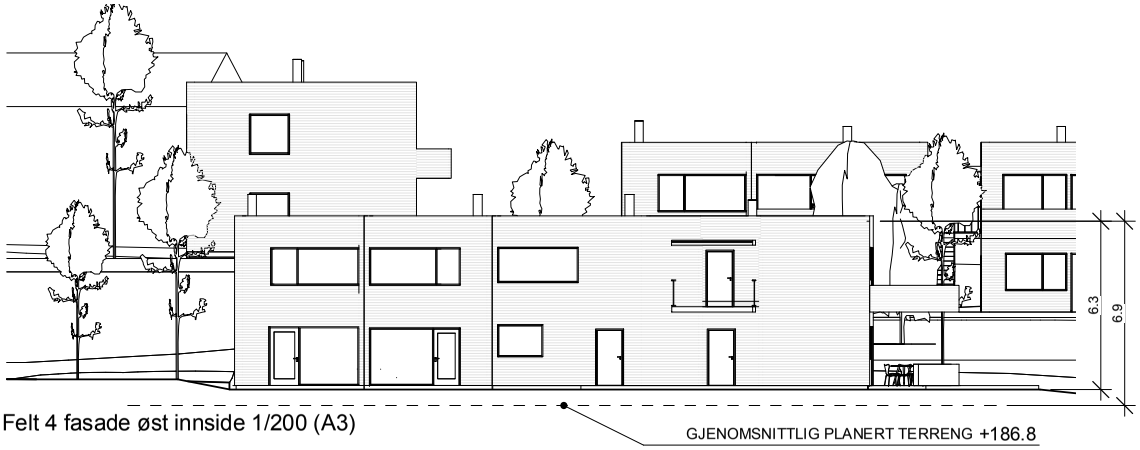




Felt 4 fasade sør innside 1/200 (A3)

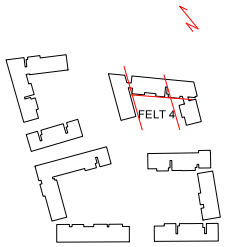


Fasade vest innside 1/200 (A3)



Felt 4 fasade øst innside 1/200 (A3)

OVERSIKT FASADER



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A 3) 1:100 (A 1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-408

FASADER FELT 4

PROSJ.NR 589
MO GÅRD
adresse

BYGGHERRE
SKARPSNO VIRVELVIND AS

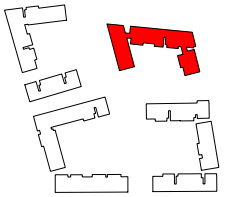
LIE ØYEN ARKITEKTER
BALDERS GATE 26
0263 OSLO NORGE
tlf. 22550121
Org.nr: Foretaksregistrert NO 946 736 953 MVA
www.lieoyen.no
post@lieoyen.no

BYGGETEGNINGER



PLAN FELT 4_2.ETG

OVERSIKT FELT 4



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A3) 1:100 (A1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

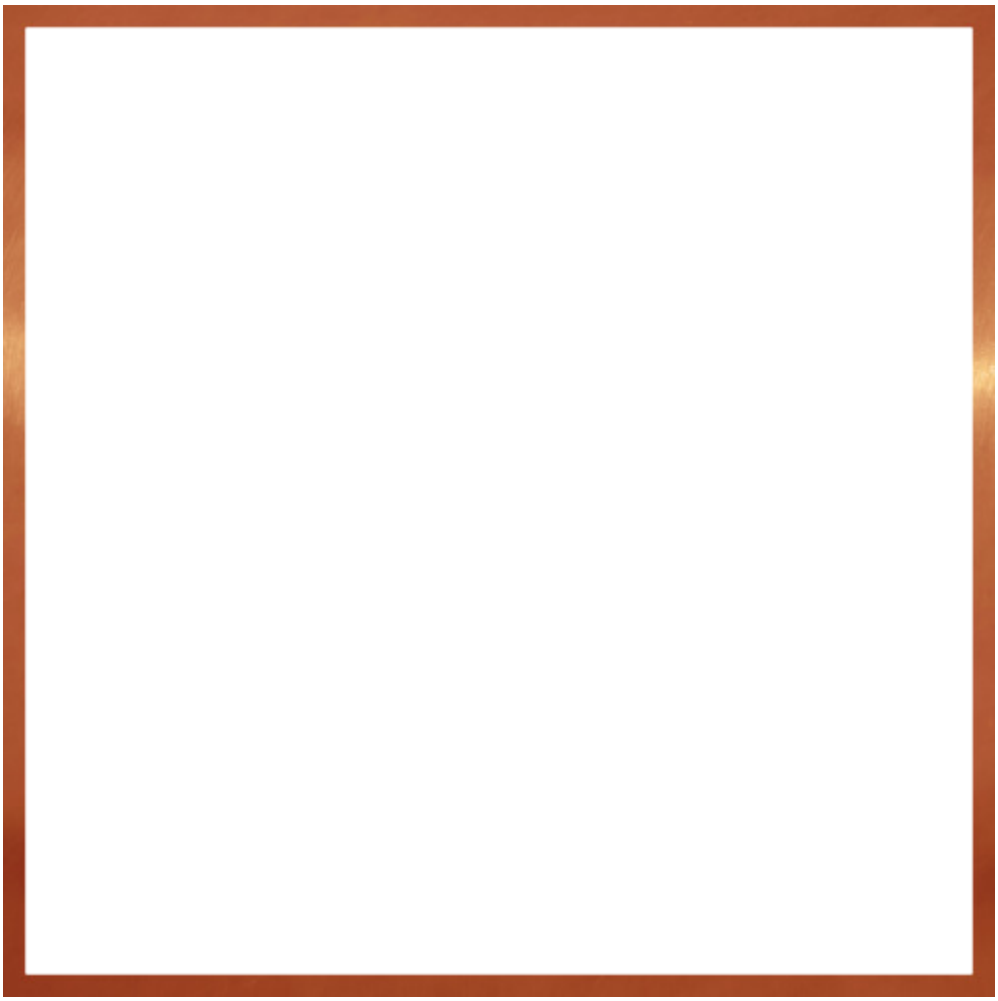
TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-210

FELT 4_2.ETG

PROSJ.NR 589
MO GÅRD
adresse

BYGGHERRE

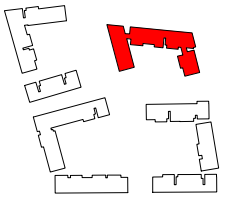
LIE ØYEN ARKITEKTER
BALDERS GATE 26
0263 OSLO NORGE
tlf. 22550121
Org.nr:Foretaksregistrert NO 946 736 953 MVA
www.lieoyen.no.no
post@lieoyen.no.no





PLAN FELT 4_1.ETG

OVERSIKT FELT 4



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A3) 1:100 (A1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

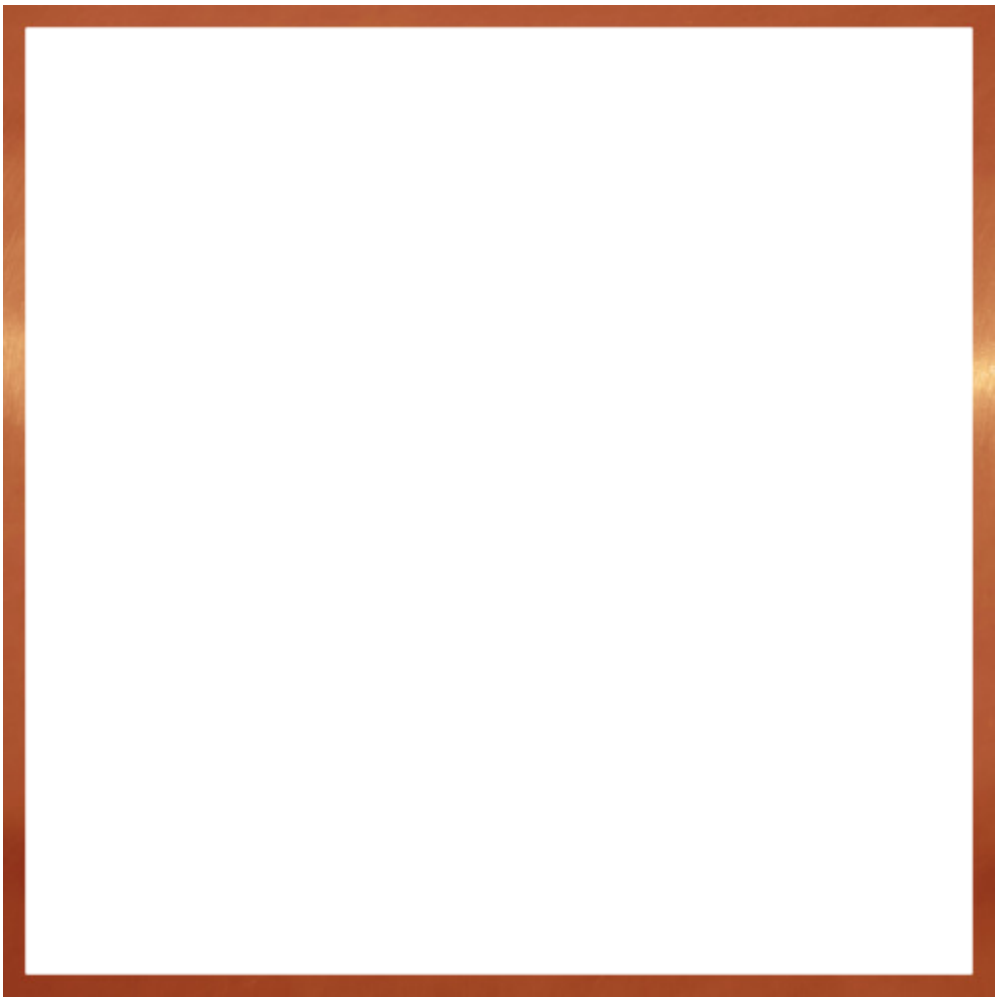
TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-209

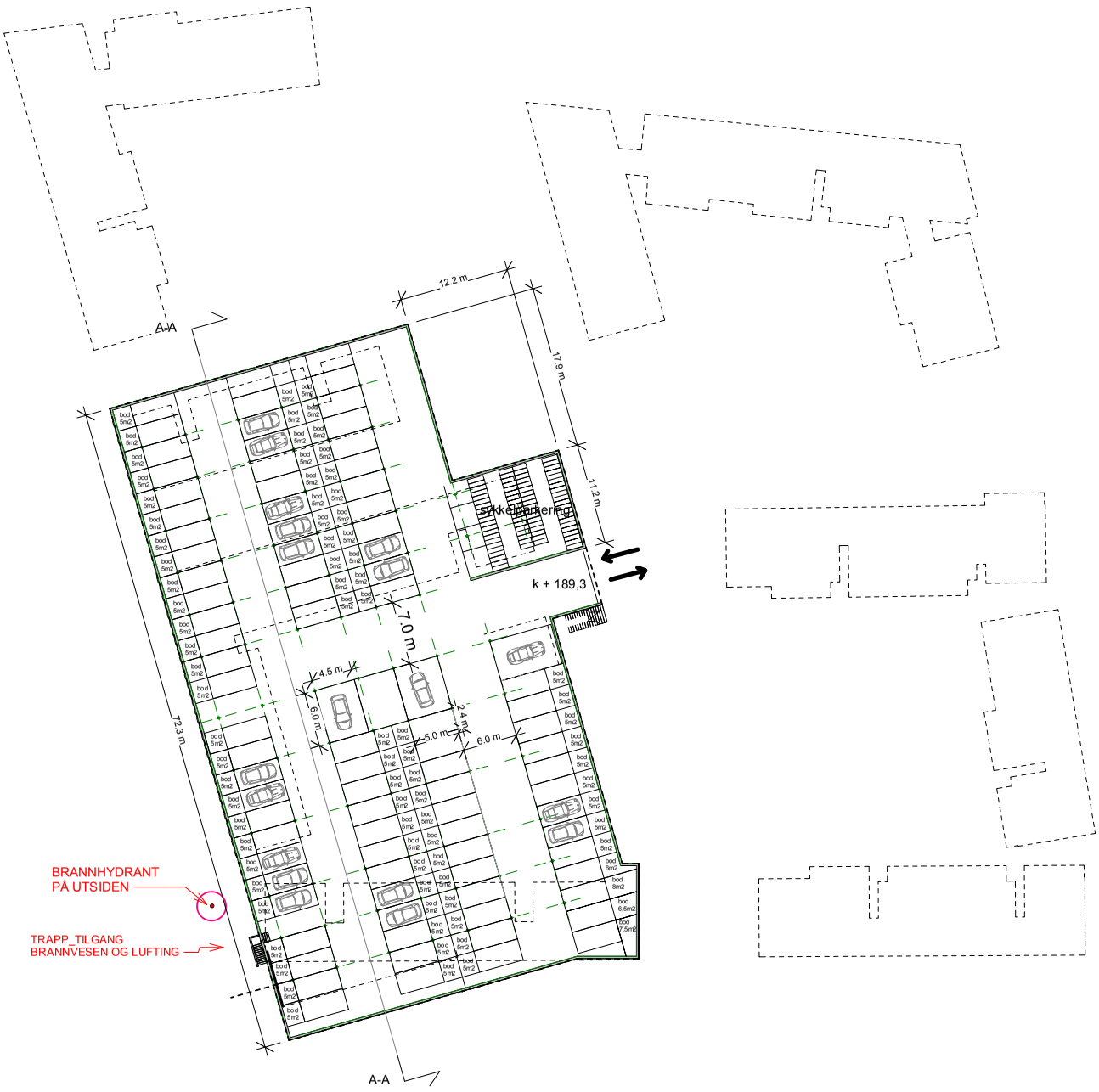
FELT 4_1.ETG

PROSJ.NR 589
MO GÅRD
adresse

BYGGHERRE

LIE ØYEN ARKITEKTER
BALDERS GATE 26
0263 OSLO NORGE
tlf. 22550121
Org.nr:Foretaksregistrert NO 946 736 953 MVA
www.lieoyen.no.no
post@lieoyen.no.no





88 stk PARKERINGSPLASSER, SYKKELPARKERING OG BODAREAL

rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05.06.18

MÅLESTOKK
1 : 500(A3)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-107

PARKERINGSKJELLER

PROSJ.NR 589

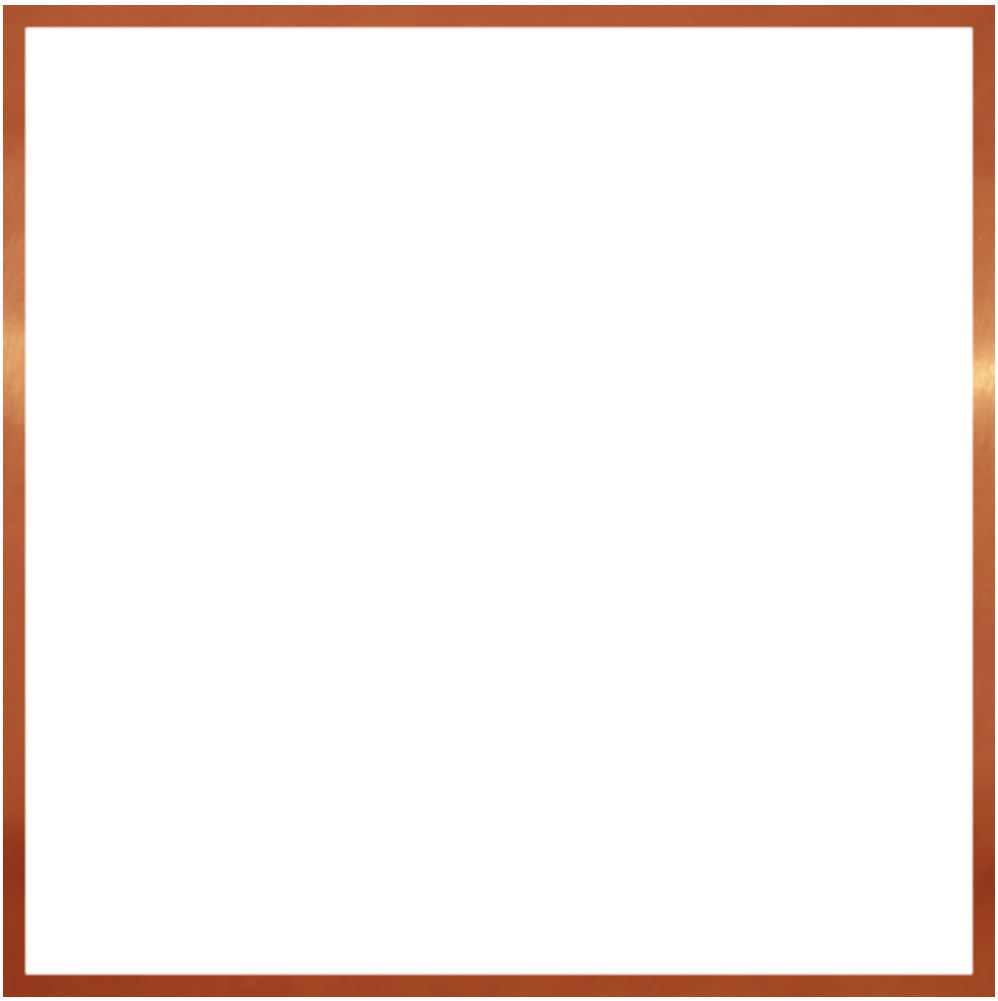
MO GÅRD
adresse

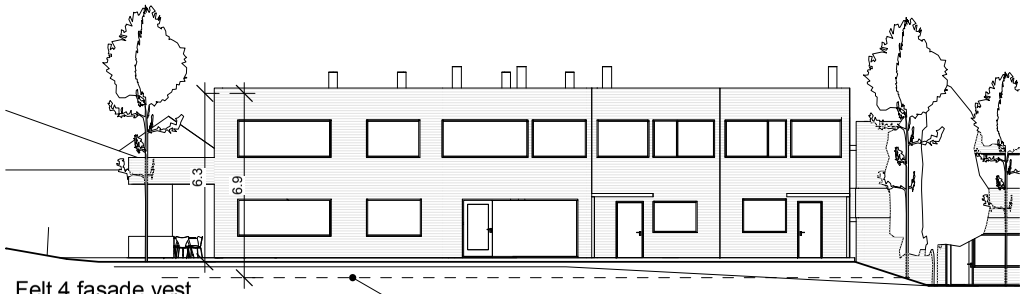
BYGGHERRE

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

Org.nr:Foretaksregistrert NO 946 736 953 MVA

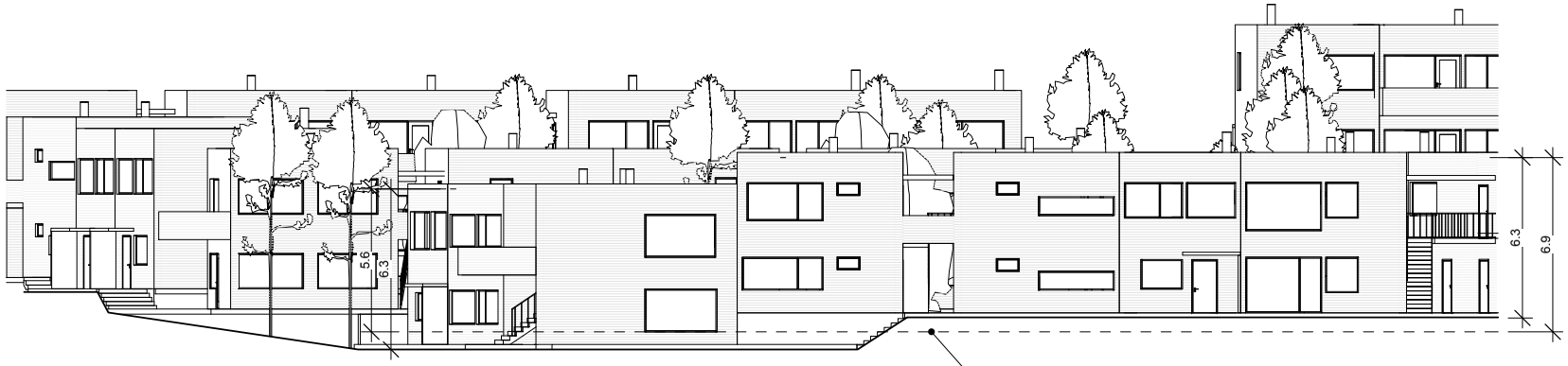
www.lieoyen.no.no
post@lieoyen.no.no





Felt 4 fasade vest

GJENOMSNITTLIG PLANERT TERRENG +186.8



Felt 4 fasade nord

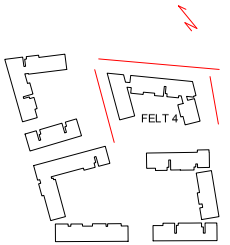
GJENOMSNITTLIG PLANERT TERRENG +186.8



Felt 4 fasade øst

GJENOMSNITTLIG PLANERT TERRENG +186.8

OVERSIKT FASADER



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A 3) 1:100 (A 1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

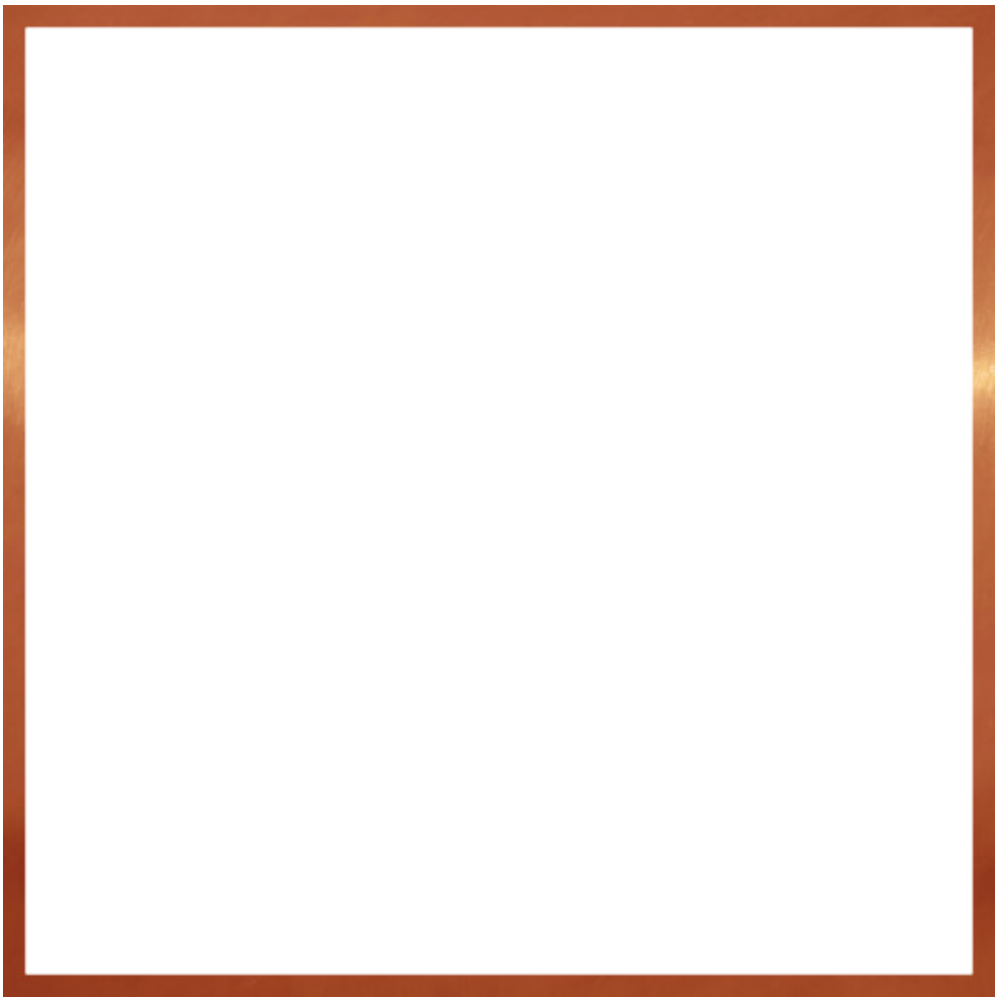
TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-407

FASADER FELT 4

PROSJ.NR 589
MO GÅRD
adresse

BYGGHERRE
SKARPSNO VIRVELVIND AS

LIE ØYEN ARKITEKTER
BALDERS GATE 26
0263 OSLO NORGE
tlf. 22550121
Org.nr: Foretaksregistrert NO 946 736 953 MVA
www.lieoyen.no
post@lieoyen.no



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Eidsvoll	PB. 90, 2081 Eidsvoll	Liv S. Solberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Skarpsno Virvelvind AS	919720379	alexander@skarpsnovirvelvind.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Fjordvegen 43	2312	Ottestad	99549297

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3035	EIDSVOLL KOMMUNE	92	161	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919720379	Skarpsno Virvelvind AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

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

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	63		13	B	48		25	B	48		37	B	48		49	B	48	
2	B	63		14	B	48		26	B	48		38	B	48		50	B	48	
3	B	85		15	B	48		27	B	48		39	B	48		51	B	48	
4	B	48		16	B	48		28	B	70		40	B	70		52	B	48	
5	B	48		17	B	64		29	B	70		41	B	70		53	B	59	
6	B	48		18	B	64		30	B	70		42	B	70		54	B	59	
7	B	48		19	B	85		31	B	48		43	B	85		55	B	48	
8	B	70		20	B	85		32	B	48		44	B	64		56	B	48	
9	B	48		21	B	85		33	B	48		45	B	64		57	B	70	
10	B	48		22	B	48		34	B	48		46	B	48		58	B	70	
11	B	48		23	B	64		35	B	48		47	B	48		59	B	48	
12	B	48		24	B	48		36	B	48		48	B	70		60	B	48	
Sum tellere:		4953		Nevner =		4953													

Dato	Innsenderens underskrift
4/3-20	

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

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

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
4/3-20	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsendereps underskrift
4/3-20	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

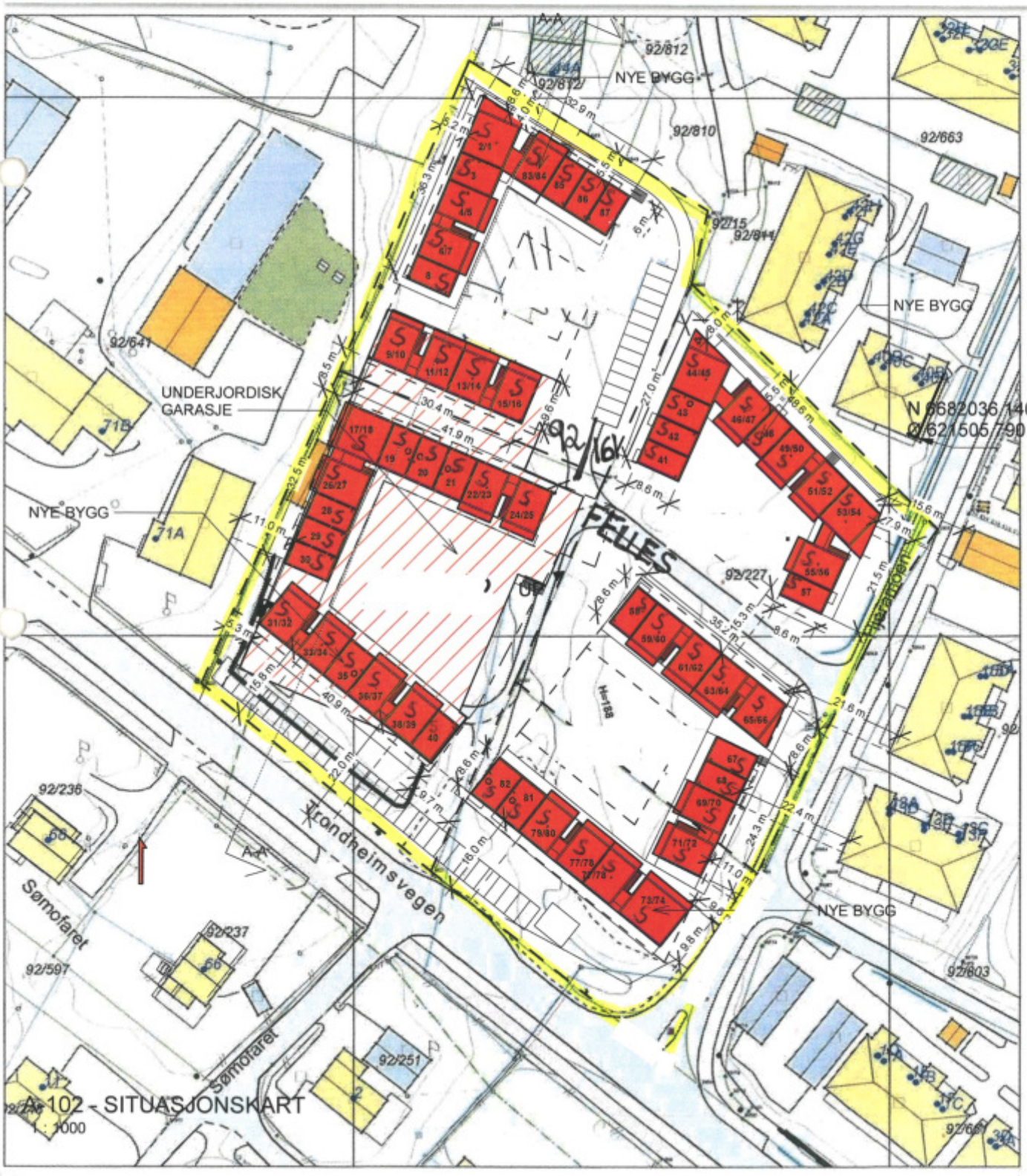
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3035	Eidsvoll		92	161

Dato	Underskrift	Stempel
6/3-20	Liv S. Solberg	EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning

Dato	Innsenderens underskrift
4/3-20	Per Teksum

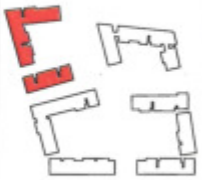
Kommune: 3035 Eidsvoll
Gnr: 92
Bnr: 161





PLAN FELT 1_1.ETG

OVERSIKT FELT 1



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A3) 1:100 (A1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-203

FELT 1_1.ETG

PROSJ.NR 589 92/161
MO GÅRD
adresse

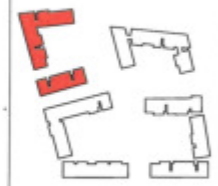
BYGGHERRE

LIE ØYEN ARKITEKTER



PLAN FELT 1 -2.ETG

OVERSIKT FELT 1



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A3) 1:100 (A1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-204

FELT 1_2.ETG

PROSJ.NR 589
MO GÅRD 92/161
adresse

BYGGHERRE

LIE ØVEN ARKITEKTER



PLAN FELT 2_1.ETG

OVERSIKT FELT 2



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A3) 1:100 (A1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-205

FELT 2_1.ETG

PROSJ.NR 589
MO GÅRD 92/161
adresse

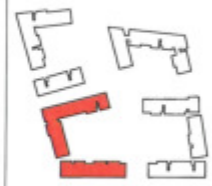
BYGGHERRE

LIE ØVEN ARKITEKTER



PLAN FELT 2_2.ETG

OVERSIKT FELT 2



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A3) 1:100 (A1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-206

FELT 2_2.ETG

PROSJ.NR 589
MO GÅRD 92/161
adresse

BYGGHERRE

LIE ØYEN ARKITEKTER



PLAN FELT 4_1.ETG

OVERSIKT FELT 4



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A3) 1:100 (A1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-209

FELT 4_1.ETG

PROSJ.NR 589
MO GÅRD 92/161
adresse

BYGGHERRE

LIE ØYEN ARKITEKTER



PLAN FELT 4_2.ETG

OVERSIKT FELT 4



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A3) 1:100 (A1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-210

FELT 4_2.ETG

PROSJ.NR 589
MO GÅRD
adresse

92/161

BYGGHERRE

LIE ØYEN ARKITEKTER



PLAN FELT 3_1.ETG

OVERSIKT FELT 3



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A3) 1:100 (A1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-207

FELT 3_1.ETG

PROSJ.NR 589
MO GÅRD
adresse 92/161

BYGGHERRE

LIE ØYEN ARKITEKTER



PLAN FELT 3_2.ETG

OVERSIKT FELT 3



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
05/06/18

MÅLESTOKK
1:200 (A3) 1:100 (A1)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-208

FELT 3_2.ETG

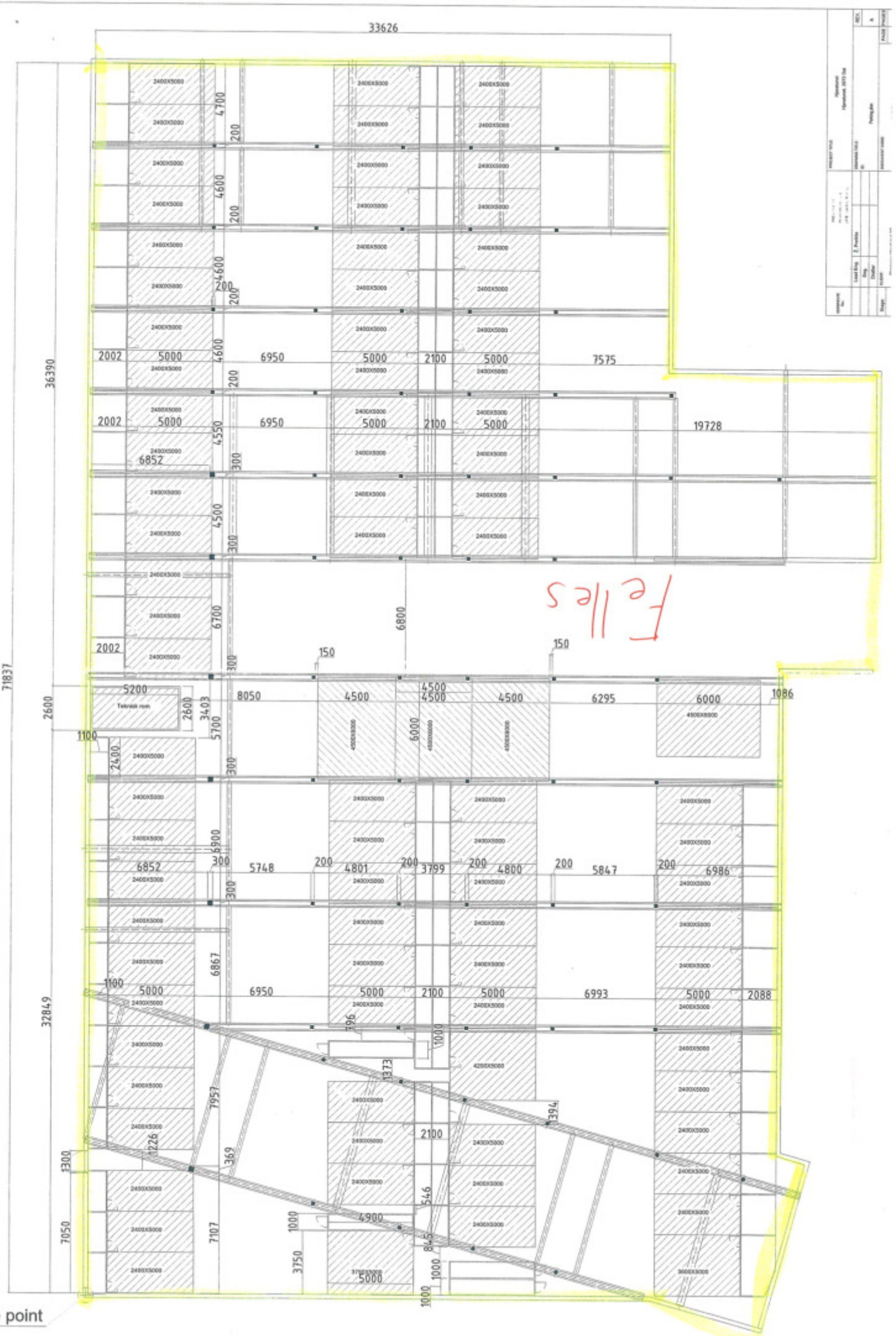
PROSJ.NR 583
MO GÅRD
adresse

92/161

BYGGHERRE

LIE ØYEN ARKITEKTER
BALDERS GATE 26
0263 OSLO NORGE
tlf. 22561121

Parking plan



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613142831
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3035	92	161

Nye seksjoner

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

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 2330484
14 APR 2020
STATENS KARTVERK

Torild Emilsen Bråthen

VEDTEKTER
FOR SEKSJONSSAMEIET HJERATUNET

1. *NAVN*

Sameiets navn er Seksjonssameiet Hjeratunet, og har gårdsnummer 92 og bruksnummer 227 i Eidsvoll kommunen kommune. Sameiets adresse er Hjeramoen 14, 2072 Dal

Sameiet består av 87 boligseksjoner.

2. *DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE*

2.1. *Bebyggelsen og tomten*

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2.2. *Parkering*

Sameiet har et garasjeanlegg i underetasjen med blant annet parkeringsplasser og boder fire av disse parkeringsplassene utgjør HC-plasser.

2.3. *Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner*

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

2.4. *Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett*

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte

seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.5. *Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal*

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

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.6. *Dyrehold*

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

3. *FELLESKOSTNADER*

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig i henhold til sameiebrøken.

4. *VEDLIKEHOLD*

4.1. *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten*

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

4.2. *Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.*

Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

5. *STYRET*

Sameiets styre består av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

6. *ÅRSMØTET*

6.1. *Ordinært årsmøte*

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

6.2. *Ekstraordinært årsmøte*

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en seksjonseier krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

7. *ENDRINGER I VEDTEKTENE*

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

REGULERING OG FERDIGATTESTER



rev.	beskrivelse	dato	sign.

FASE
RAMMESØKNAD

DATO
06/06/18

MÅLESTOKK
1 : 600 (A3)

SIGN. / KONTR.
MR / TG

TEGN.NR. - REV.INDEKS
A-101

UTOMHUSPLAN

PROSJ.NR 589
MO GÅRD
adresse

BYGGHERRE
SKARPSNO VIRVELVIND AS

LIE ØYEN ARKITEKTER
BALDERS GATE 26
0263 OSLO NORGE
tlf. 22550121
Org.nr:Foretaksregistrert NO 946 736 953 MVA
www.lieoyen.no
post@lieoyen.no

FERDIGATTEST

EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Helhetskontroll As
Munkedamsveien 45D
0250 Oslo

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

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

Ansvarlig søker: **Helhetskontroll AS**
Tiltakshaver: **Skarpsno Bolig AS**

Vedtak

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

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

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

Klageadgang

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

Med hilsen

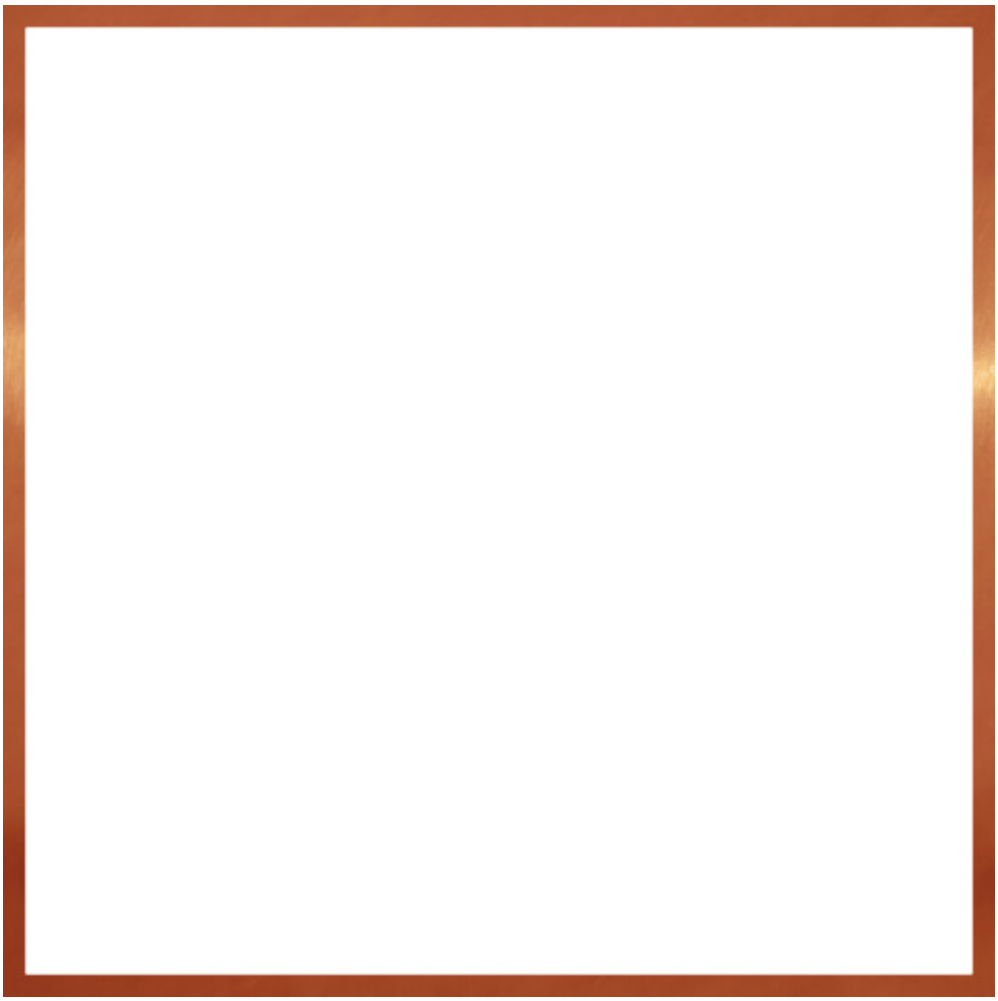
Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Skarpsno Bolig As	Kirkegata 55	2609	Lillehammer



EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Helhetskontroll As
Munkedamsveien 45D
0250 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	20/7484 - 71	Endre Sandland	23.11.2023

Gbnr. 92/161 - Hjeramoen - Vedrørende ferdigattest

Det vises til utskrevet ferdigattest for hele tiltaket i brev av 14.11.23.

I nevnte ferdigattest er det beskrevet at det gis ferdigattest for 3 leilighetsbygg, noe som er en skrivefeil, da det er flere enn 3 bygninger på eiendommen.
Kommunen vil derfor med dette brevet presisere at ferdigattesten i brev av 14.11.23, gjelder for hele tiltaket (**88 boenheter med tilhørende garasjeanlegg/utearealer**).

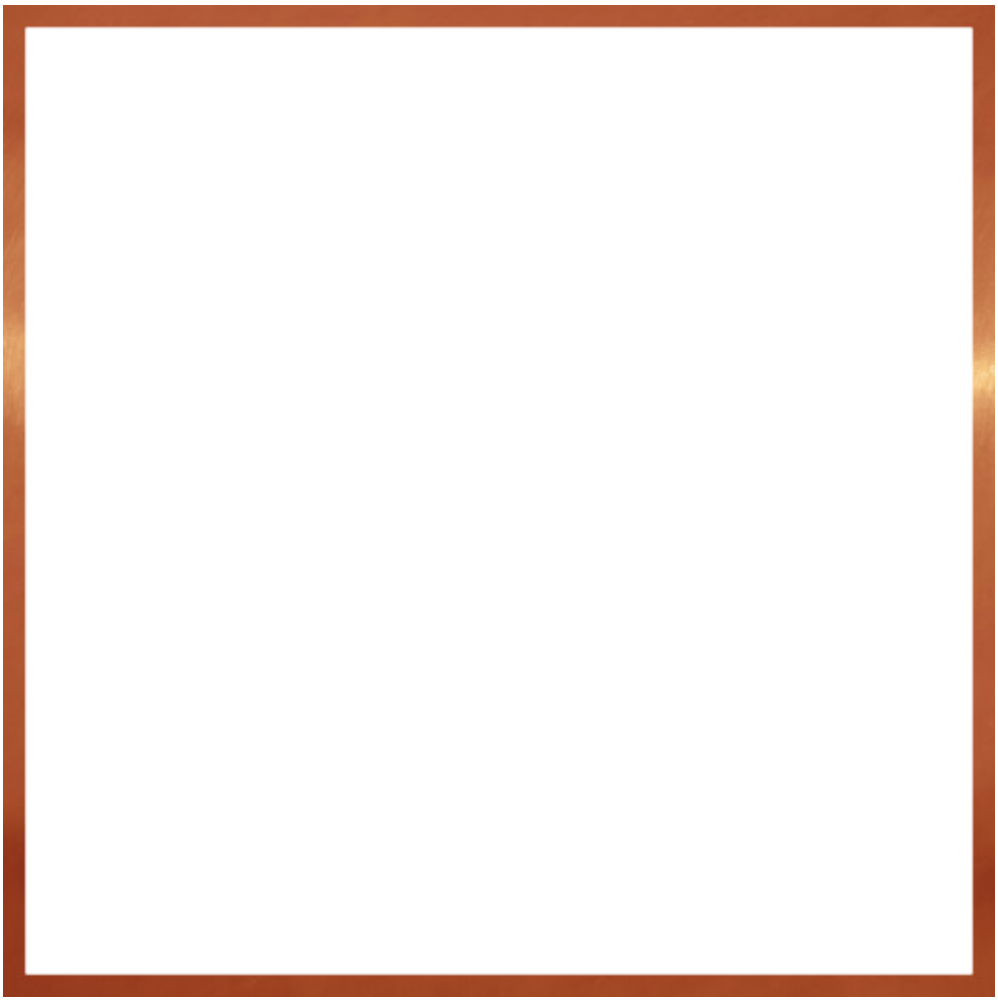
Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Skarpsno Bolig As Kirkegata 55 2609 Lillehammer



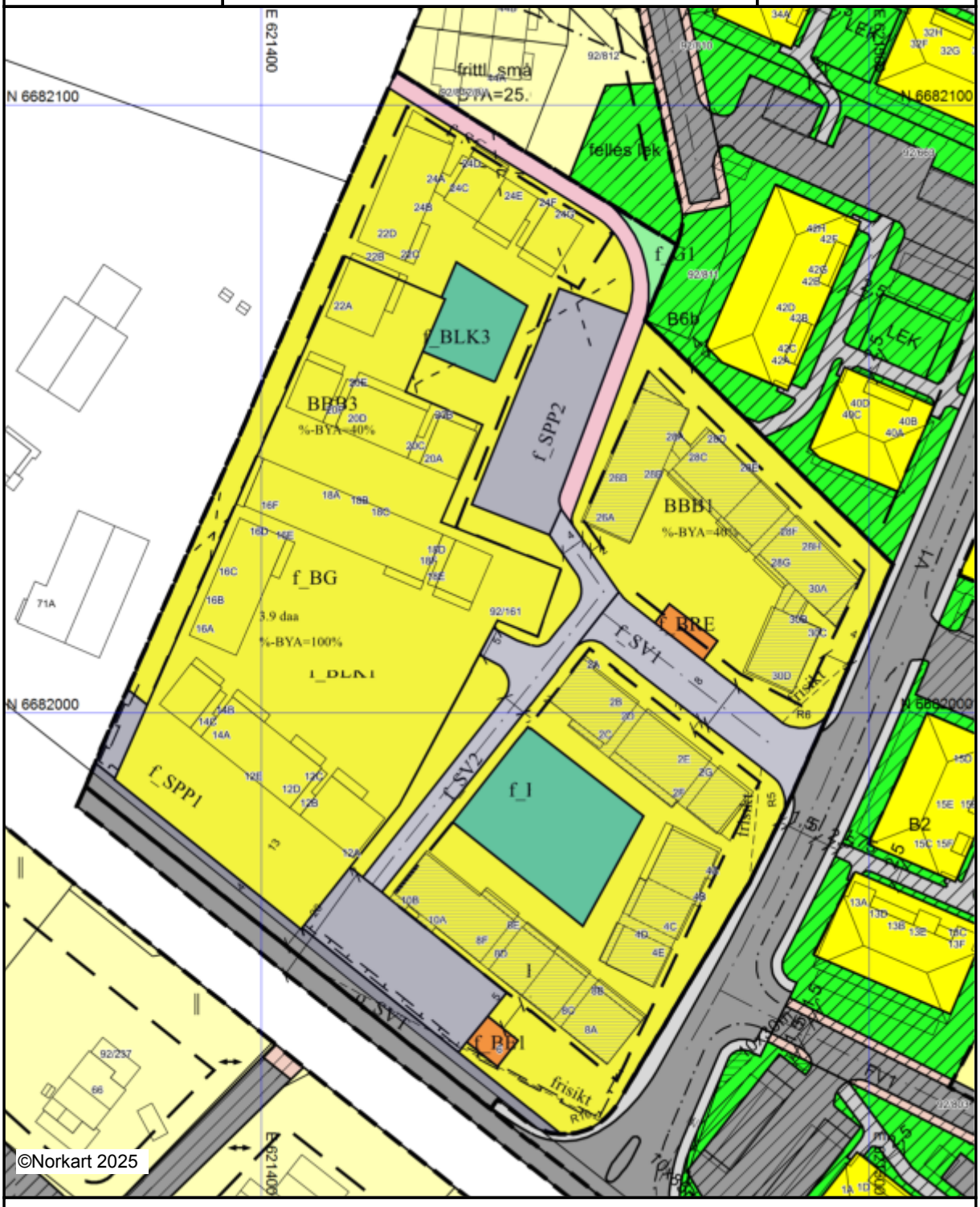
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/161/0/49
Adresse: Hjeramoen 28F
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

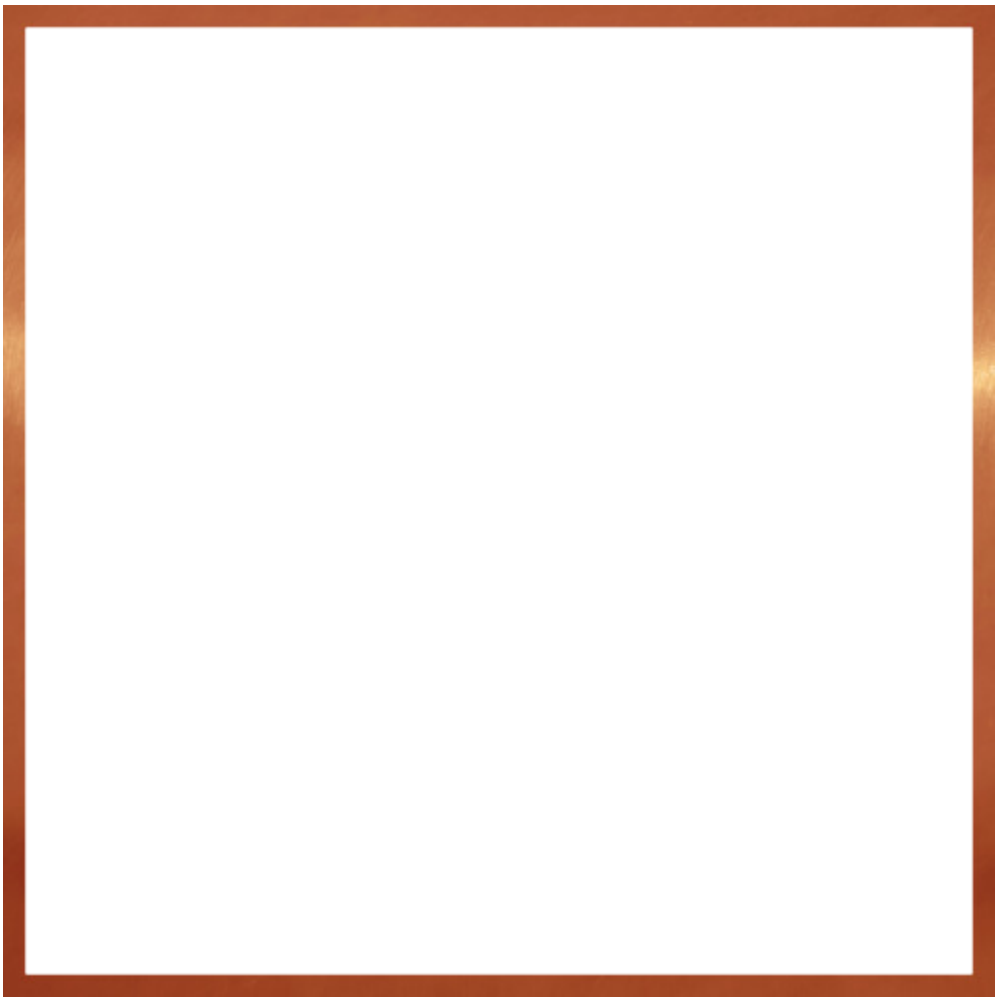
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



EIDSVOLL KOMMUNE

Forslag til
REGULERINGSBESTEMMELSER
for

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

-Plan ID 023729300-

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

FORMÅL

§1. REGULERINGSFORMÅL

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

Nr. 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (lav blokk), BBB1-BBB3
- Lekeplass, f_BLK1-3
- Renovasjonsanlegg, f_BRE
- Energianlegg, f_BE1
- Garasjeanlegg for bolig, f_BG

Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Vei, f_SV1-2
- Annen veigrunn-tekniske anlegg, f_SVT
- Gang sykkelveg, f_SGS
- Parkeringsplasser, f_SPP1-2

NR. 3. GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur, f_G

§2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§2.1 Følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:
- Opparbeiding av parkeringsplasser og garasjeanlegg for boliger.
- Opparbeiding og møblering av felles lekeplasser.
- Oppføring av tilhørende sportsboder til boligene.
- Tekniske anlegg (veg, gang- og sykkelveg, VA-anlegg) skal være ferdig opparbeidet.

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

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

§3. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

§4.2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (f_BG)

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

§4.3 Lekeplass (f_BLK1-3)

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

§4.4 Energianlegg (f_BE1)

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

§4.5 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

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

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

§5.1 Atkomstvei, sekundær atkomstvei, anlegg (f_SV)

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

§5.2 Gang- og sykkelvei (f_SGS)

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

§5.3 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_SVT)

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

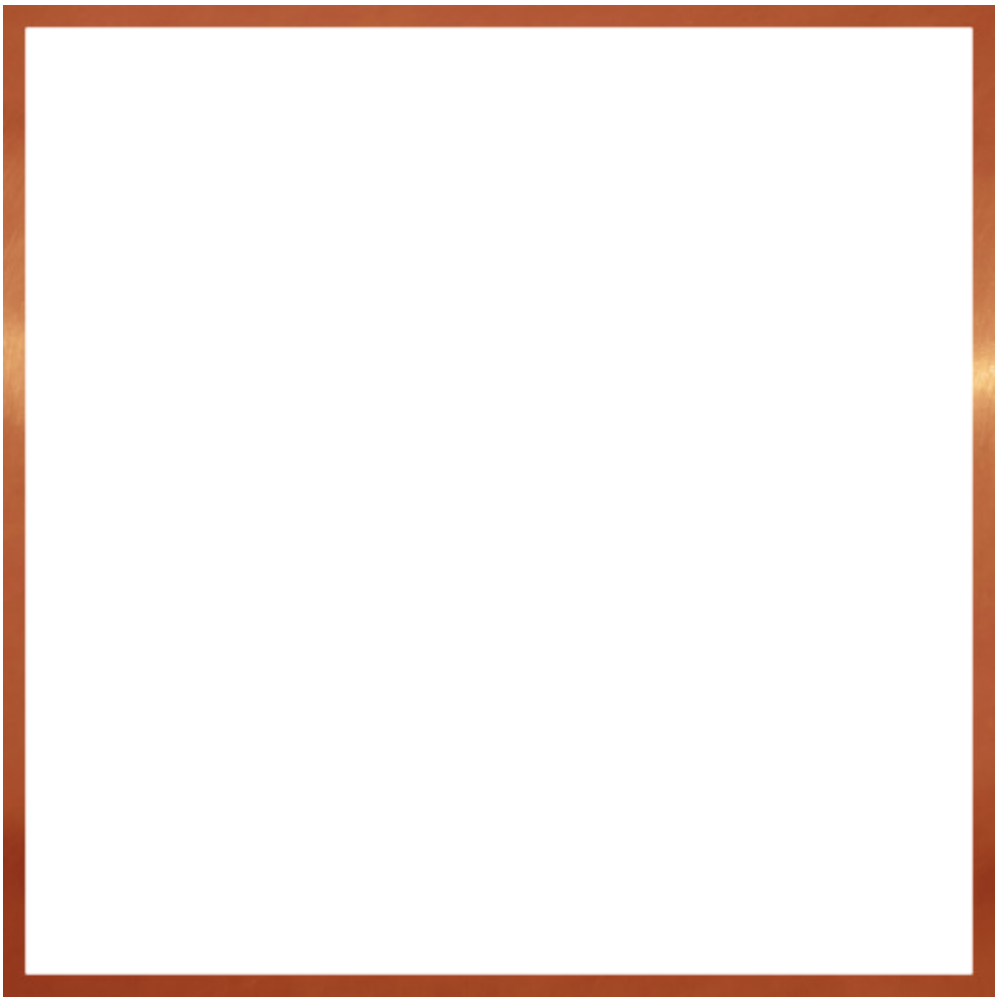
§5.4 Parkeringsplasser (f_SPP1-2)

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

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

§6.1 Grønnstruktur (f_G)

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



Eidsvoll kommune
Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 23.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse	Hjeramoen 28F, 2072 DAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **KPRestriksjoner** Utfyllende Bestemmelser
	Delareal 12 889 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig **Områdenavn** a_KBA_F

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023729300
Navn	Del av Mo gård, gbnr. 92/161
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/544/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 165 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT
	Delareal 277 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** f_SGS
	Delareal 995 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** f_SPP1
	Delareal 40 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_BRE
	Delareal 353 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_SV1
	Delareal 1 813 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB1
	Delareal 824 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_BLK1
	Delareal 36 m^2 **Formål** Energianlegg **Feltnavn** f_BE1
	Delareal 4 403 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB3
	Delareal 2 380 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB2
	Delareal 48 m^2 **Formål** Grønnstruktur (utgått) **Feltnavn** f_G1
	Delareal 353 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_SV2
	Delareal 520 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_BLK2

	Delareal 487 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** f_SPP2
	Delareal 199 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_BLK3

Reguleringsplaner under bakken

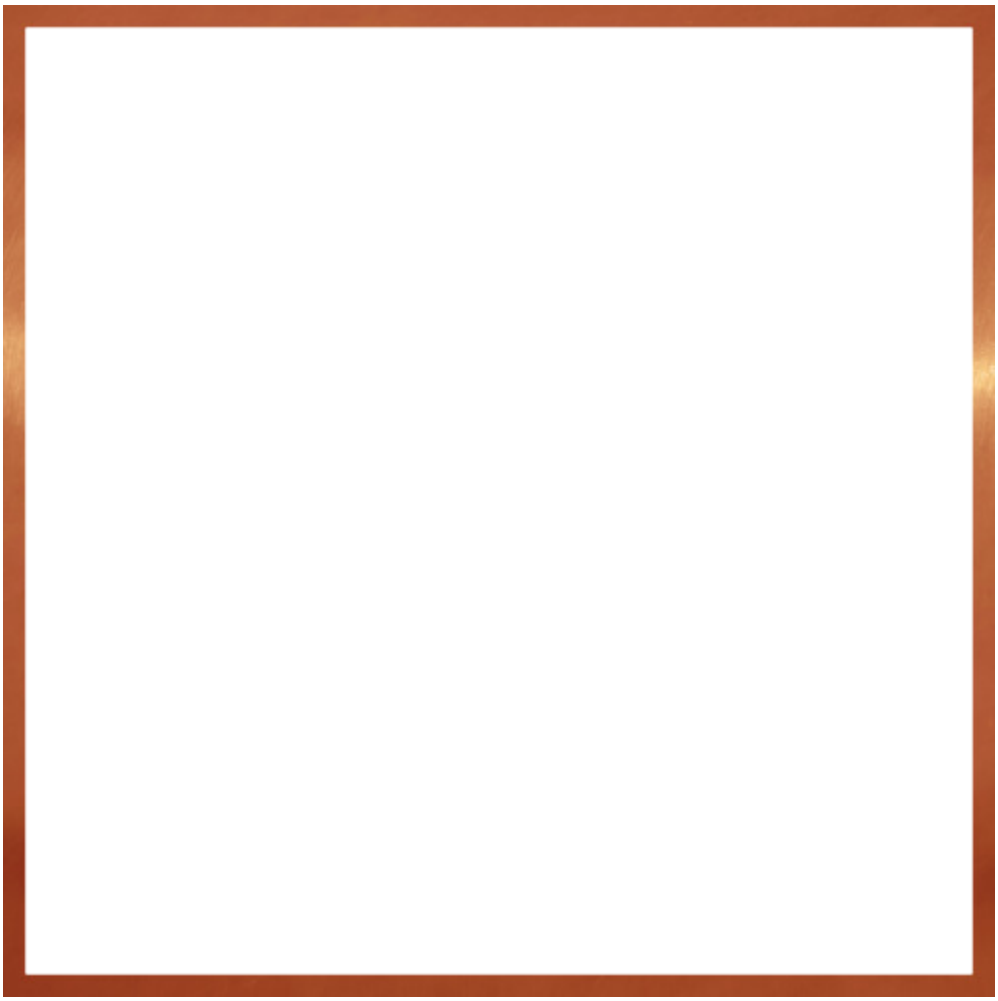
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023729300
Navn	Del av Mo gård, gbnr. 92/161
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/544/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 878 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** f_BG

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Kommuneplan 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer



Foto: Bane NOR

Justert og tilpasset etter vedtak i Eidsvoll kommunestyre den 13.04.2021

Innhold

§1. **Formål** ... 3

§2. **Rettsvirkning** *(PBL § 1-5)* ... 3

§3. **Plankrav og unntak** *(PBL § 11-9 nr. 1)* ... 3

§4. **Krav til uregulert ny boligbebyggelse** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 4

§5. **Detaljeringsgrad i reguleringsplaner** ... 4

§6. **Utbyggingsavtaler** *(PBL § 11-9 nr. 2)* ... 4

§7. **Teknisk infrastruktur** *(PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)* ... 4

§8. **Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger** ... 5

§9. **Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone** *(PBL § 11-11 nr. 5-6)* ... 5

§10. **Estetikk** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 5

§11. **Uteoppholdsareal og lekeplasser** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 5

§12. **Grønn mobilitet** ... 6

§13. **Parkering** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 7

§14. **LNF-områder** *(PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)* ... 8

§15. **Spredt boligbebyggelse i LNF-områder** *(PBL § 11-11 nr. 2)* ... 9

§16. **Bestemmelsesområde – grønn grense** ... 9

§17. **Masseforvaltningsplan - landbruk** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 9

§18. **Sol-/skyggeberegninger** ... 9

§19. **Universell utforming** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 9

§20. **Folkehelse** ... 9

§21. **Støy** ... 9

§22. **Kraftledninger** ... 10

§23. **Overvann** *(PBL § 11-9 nr. 3)* ... 10

§24. **Avkjørsler** *(PBL § 11-10 nr. 4)* ... 10

§25. **Skilt og reklame** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 10

§26. **Kulturminner og kulturmiljøer** *(PBL § 11-9 nr. 7)* ... 10

§27. **Grønnstruktur** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 11

§28. **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål** ... 11

§29. **Nedslagsfelt for drikkevann (H110)** *(Sikringssone, PBL § 11-8 a)* ... 11

§30. **200-årsflom (H320)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 11

§31. **Flomaktsomhetsområder (H320)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 11

§32. **Områder med kvikkleire (H310)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 12

§33. **Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190)** *(sikringssone, PBL § 11-8 a)* ... 12

§34. **Flystøysoner (H210-220)** *(støysone, PBL § 11-8 a)* ... 12

§35. **Støy fra forsvaret (H210-220)** *(støysone, PBL § 11-8 a)* ... 12

§36. **Høyspenningsanlegg (H370)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 12

§37. **Konsesjonsområde for fjernvarme (H410)** *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)* ... 13

§38. **Bevaring kulturmiljø (H570)** *(soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)* ... 13

§39. **Arkeologiske kulturminner (H730)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)* ... 13

§40. **Landskapsvern og naturreservater (H720)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)* ... 13

Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer

§1. Formål

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for en bærekraftig og klimavennlig samfunnsutvikling med vekt på:

- Videreutvikling av kommunens små og store tettsteder
- Vern av kulturhistoriske kvaliteter, biologisk mangfold og naturressurser herunder dyrka og dyrkbar mark
- Nødvendig bolig- og næringsvekst
- En sosial- og teknisk infrastruktur tilpasset innbyggernes behov

Kommuneplanens arealdel skal imøtekomme FNs bærekraftsmål. Fire mål fremheves som spesielt viktige:

- Bærekraftsmål nr. 3 om å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder
- Bærekraftsmål nr. 11 om å gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige
- Bærekraftsmål nr. 13 om å stoppe klimaendringene
- Bærekraftsmål nr. 15 om å ta vare på liv i vann og på land

§2. Rettsvirkning *(PBL § 1-5)*

Kommuneplanens arealdel m/ kart, bestemmelser og retningslinjer er rettslig bindende ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og gjelder også foran eldre vedtatte reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom arealformålene.

Når arealformålet i eldre reguleringsplaner ikke strider imot arealformålet i kommuneplanen, gjelder den eldre reguleringsplanens bestemmelser foran kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer likevel eldre reguleringsplaner på temaer hvor disse ikke angir noe annet.

> *Veiledende bestemmelse:* Når eldre reguleringsplaner viser arealformål for grønnstruktur, uteoppholdsareal/lek, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, utgjør dette ofte en høyere detaljering enn kommuneplans arealformål. I slike tilfeller foreligger det ikke motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan, jf. andre avsnitt.

§3. Plankrav og unntak *(PBL § 11-9 nr. 1)*

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a), d), g), k), l) og m) tillates ikke gjennomført uten at det utarbeides reguleringsplan med mindre det dreier seg om tiltak som er i samsvar med følgende unntak:

1. Oppføring av ny bebyggelse *(PBL § 20-1 a)*

a. Inntil 3 nye boenheter i områder for boligbebyggelse jf. § 4/i områder for LNF-spredt, jf. § 15
b. Garasje, bod, påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, LNF og LNF-spredt. % BYA=30 %
c. Bebyggelse og anlegg for stedbunden næring i områder for LNF og LNF-spredt
d. VA-ledninger, minirenseanlegg, støttemurer og lignende. Unntaket gjelder for alle arealformål
e. Mindre tiltak og tilrettelegging i områder for grønnstruktur, jf. § 27
f. Påbygg/tilbygg/underbygg inntil 200 m²-BRA på eksisterende næringsbygg i områder for næringsbebyggelse. % BYA=30 %

2. Bruksendring av eksisterende bebyggelse *(PBL § 20-1 d)*

a. Bruksendring av byggverk eller del av byggverk som ikke tilsidesetter arealformålet i kommuneplanen
b. Varig eller tidsbestemt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet
c. Bruksendring til annen type næring i del av eksisterende næringsbygg, begrenset til 200 m²

3. Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i eksisterende bolig *(PBL § 20-1 g)*

a. Sammenføying av flere boenheter i en boligenhet
b. Oppdeling av enebolig i to horisontaldelte eller vertikaldelte boenheter i områder avsatt til boligbebyggelse
c. Etablering av sekundærleilighet på inntil 60 m²-BRA i områder avsatt til boligbebyggelse

4. Vesentlig terrenginngrep *(PBL § 20-1 k)*

a. Mindre uttak og oppfylleringer av masser i LNF-områder, jf. § 14d

5. Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass *(PBL § 20-1 l)*

a. Sanering eller endring av avkjørsel/avkjørsler fra privat eller kommunal veg, av hensyn til bedre fremkommelighet/trafikksikkerhet

6. Opprettelse av ny grunneiendom *(PBL § 20-1 m)*

a. Fradeling eller sammenføying av grunneiendom som ledd i gjennomføringen av unntakene i punkt 1-5 over
b. Andre mindre arealoverføringer/grensejusteringer som ikke er ledd i ny bolig- eller næringsbebyggelse
c. Opprettelse av ny grunneiendom til LNF-formål

Retningslinjer:

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for unntakene til denne bestemmelsen samt for de resterende tiltakene etter PBL § 20-1 dersom det vurderes hensiktsmessig. Vurderingen beror på en avveining av tiltakets konsekvenser for seg selv og sine omgivelser sett opp imot evt. ulemper som følger av manglende planforankring. Høy grad av kompleksitet og flere motstridende interesseforhold utgjør ulemper som kan tale for at selv enkle saker trengs avklart i reguleringsplan.

§4. Krav til uregulert ny boligbebyggelse *(PBL § 11-9 nr. 5)*

For oppføring og etablering av inntil 3 nye boenheter uten reguleringsplan, stilles det krav til følgende:

- Arealet må være avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og ikke være dyrket eller dyrkbar mark
- Eiendommen skal ikke være egnet for ytterlige oppdeling og fortetting utover nevnte 3 boenheter
- Maksimal tillat grad av utnytting: % -BYA=30 %
- Kun frittliggende småhusbebyggelse tillates – enebolig/enebolig med sekundærleilighet/tomannsbolig
- Minste innbyrdes avstand mellom ny-ny/eksisterende-ny bebyggelse skal være 8 meter
- Ny bebyggelse skal ikke påføre nabobebyggelse skygge på jevndøgn kl. 15
- Øvrige kommuneplanbestemmelser gjelder

§5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner

I reguleringsplaner skal arealbruken sted- og formålsfestes med tilstrekkelig høy nøyaktighet iht. gjeldende kart- og planforskrift. Reguleringsplaner skal være et så forutsigbart, presist og reelt styringsverktøy som mulig - tilpasset formålet med planen.

Fellesareal og privat areal skal ikke inngå i samme arealformål med de unntak som følger av å regulere til felles boform. Tomtegrenser, byggegrenser, byggehøyder, maks bruksareal, evt. maks antall boenheter og leilighetsfordeling skal framgå av detaljplanen.

§6. Utbyggingsavtaler *(PBL § 11-9 nr. 2)*

Inngåelse av utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger som et virkemiddel for gjennomføring av planer skal baseres på kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak vedrørende bruk av slike avtaler, jf. PBL § 17-2.

§7. Teknisk infrastruktur *(PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)*

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp alle for nye bygge- og anleggstiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. gjeldende kommunaltekniske normer i Eidsvoll kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. kommunens vegnorm og veglysnorm.

Når offentlig avløpsledning går over eiendom for fritidsbebyggelse eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygningen som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

I reguleringsplaner skal det utformes rekkefølgebestemmelser for å sikre etablering av nødvendig teknisk infrastruktur før et utbyggingsområde tas i bruk til sitt formål. VA-anlegg, kjøreveg herunder fortau/gang- og sykkelveg med belysning skal være ferdig etablert før bebyggelsen tas i bruk.

§8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

I områder med marine avsetninger skal det ved planlegging og byggesaksbehandling av nye byggverk gjennomføres geotekniske vurderinger. Områdestabiliteten må dokumenteres og vise tilfredsstillende sikkerhet. Eventuelle risikoreduserende tiltak og virkningen av disse må dokumenteres.

§9. Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone *(PBL § 11-11 nr. 5-6)*

I områder langs sjø og vassdrag inntil 100 meter målt fra strandlinjen er det generelt forbud mot oppføring av tiltak som ikke er ledd i landbruk, fiske og allmenn ferdsel til sjøs eller ledd i friluftsliv/allmenn ferdsel på land langs strandsonen.

Med vassdrag menes elver, bekker, innsjøer og vannsamlinger slik de er stedfestet og avgrenset i plankartet med formålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.*

Forbudet gjelder så langt ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor 100 meter fra formålet sjø og vassdrag skal hensynet til allmennhetens tilgang til og muligheter for opphold vektlegges.

Kantvegetasjon lang sjø og vassdrag skal bevares for å gi levested for planter og dyr.

§10. Estetikk *(PBL § 11-9 nr. 6)*

Estetisk veileder for Eidsvoll skal benyttes som referansegrunnlag i valg av estetikk på ny bebyggelse, - så langt denne veilederen angir relevante retningslinjer for det søknadspliktige tiltaket som skal oppføres.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for ny boligbebyggelse skal det gis bestemmelser om utforming på den nye bebyggelsen, herunder estetiske kvalitetskrav.

§11. Uteoppholdsareal og lekeplasser *(PBL § 11-9 nr. 5)*

a) Uteoppholdsareal

- I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for fysisk aktivitet og opphold for aktuelle alders- og brukergrupper
- For enebolig, sekundærleilighet, tomannsbolig og rekke-/kjedehus skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på bakkeplan i tilknytning hver enhet. Balkonger kan medregnes. Overdekte terrasser og restarealer med striper på inntil 2 meter kan ikke medregnes
- For lavblokk (inkluderer firemannsbolig) og høyblokk skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på balkong eller overdekt/ikke overdekt terrasse på bakkeplan i tilknytning hver enhet
- Innenfor områdeplanavgrensningene for Råholt sentrum og Eidsvoll sentrum gjelder likevel egne krav
- Følgende minimumskrav gjelder:

Boligtype	Privat uteoppholdsareal pr. boenhet	Felles uteoppholdsareal pr. boenhet
Enebolig	300 m²	-
Sekundærleilighet til enebolig	50 m²	-
Tomannsbolig	200 m²	-
Rekke-/kjedehus	75 m²	-
Lavblokk	7 m²	50 m²
Høyblokk	7 m²	40 m²

b) Lekeplasser

- Ved regulering av ny boligbebyggelse skal det alltid avsettes areal til lek, minimum én lekeplass på minimum 200 m². Ingen boenheter skal ligge mer enn 100 meter fra en lekeplass målt i luftlinje fra bygningens hovedatkomst
- Krav til opparbeidet lek kan delvis fravikes dersom det allerede finnes en opparbeidet lekeplass innenfor 100 meter fra byggeområdet, og hvis det ligger til rette for å knytte flere boenheter til denne

    - Ved regulering av blokkbebyggelse inngår areal til lek i beregningen av totalt felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av dette arealet skal avsettes til lek
    - Ved regulering av blandet bebyggelse, småhus og blokk, skal det i tillegg beregnes et tillegg på minimum 20 m² pr. frittliggende/konsentrert boenhet. Hele dette arealet skal avsettes til lek
    - Ved regulering av småhusbebyggelse er 20 m² lekeareal pr. boenhet retningsgivende norm.

- Følgende krav gjelder alle nye reguleringsplaner med boligformål:

Omfang, antall boenheter	Krav til opparbeidet lek
Mindre omfang, ≤ 25	sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke
Vesentlig omfang, ≤ 50	+ minimum to av følgende: klatreapparat/balanselek/sklie
Stort omfang, > 50	++ minimum en av følgende: ballspill/sykling/aking
	+/++ = inkludert alt det overnevnte

c) Generelle kvalitetskrav

- Lokalisering
  Lekeplasser skal ha trafikksikker atkomst og ikke være skilt fra boliger med sterkt trafikkert vei eller tilsvarende barriere. Ved planlegging av blokkbebyggelse tillates deler av felles uteoppholdsareal avsatt på takterrasse
- Helning
  Uteoppholdsareal skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke eller tursti
- Helse, miljø og sikkerhet
  Arealene skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Lekearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA) og solrik beliggenhet. Minimum 50 % av arealene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn
- Form og struktur
  Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Areal smalere enn 10 meter skal ikke inngå i arealberegningen for lekeplasser. Ved utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, slik som topografi og store trær
- Opparbeidelse
  Beplantning skal inngå i fellesarealene ved regulering av stort boligomfang. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides med god og varig kvalitet, og skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk. Dette skal sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1. juli

§12. Grønn mobilitet

Ved reguleringsplanlegging skal det reguleres tiltak som fremmer grønn mobilitet, grønn mobilitet er her definert som mulighetene til å ta seg trygt og effektivt frem til fots eller med sykkel innenfor nærområdet som reguleringsplanen ligger i.

Det skal redegjøres for aktuelle reisemål utenfor planområdet samt myke trafikanters måter for å ta seg frem til disse reisemålene på ut fra dagens situasjon. Med utgangspunkt i en slik analyse skal det reguleres tiltak som tilrettelegger for/fremmer bruken av gange og sykkel som transportalternativ. Regulering av nye/utbedrede stier, snarveger og smett m.m. er eksempler.

For planlegging, bygge- og delingstiltak i Råholt/Eidsvoll Verk skal rapporten «Lokal mobilitet og grønnstruktur i Råholt sentrum» benyttes som kunnskapsgrunnlag. Anbefalinger fra denne bør innarbeides i nye reguleringsplaner samt nye bygge- og delingstiltak innenfor områder som er gjenstand for omtale og analyse i rapporten.

§13. Parkering *(PBL § 11-9 nr. 5)*

a) Parkeringsnorm

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det ved planlegging av nye tiltak/byggesaksbehandling av nye tiltak uten reguleringsplan, avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel på egen grunn i henhold til følgende:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet	1	1	1
Rekkehus /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Pr. boenhet	0,5	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m^2 BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	2	0,25
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		-
Grunnskole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		0,5
Videregående skole	Pr. årsverk	0,4	0,75	0,3
	Pr. elev	-	0,1	0,3 sykkel 0,15 moped/MC

b) Krav til særskilt tilrettelegging:

- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse skal parkering legges under bakken
- For ny boligbebyggelse med arealformålet konsentrert småhusbebyggelse skal parkering legges under bakken dersom det bygges tettere enn 35 % -BYA
- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes tilstrekkelig areal ved inngangsparti slik at offentlig tjenestebil kan parkere/stanse for å utføre oppdrag
- For ny boligbebyggelse med felles parkeringsanlegg (over/under bakken) skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Minst 10 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- For andre bygninger og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading. Minst 5 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; dog skal det avsettes minimum en plass
- For nye utbyggingsprosjekter skal minimum 25 % av sykkelplassene være overbygd. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler

§14. LNF-områder *(PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)*

a) Overordnet formål
I områder avsatt til LNF, landbruks- natur- og friluftsformål, er det forbud mot nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som kan brukes til matproduksjon. Områder avsatt til LNF skal forvaltes skånsomt slik at vesentlige verdier representert ved kulturlandskap med åsprofiler og silhuetter, raviner, friluftsinteresser, blå-grønn struktur, biologisk mangfold og trekkveger for vilt, bevares.

b) Bebyggelse og anlegg tilknyttet stedbunden næring
Oppføring av bebyggelse og anlegg herunder bolig som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseiendommens ressursgrunnlag, er tillatt. Oppføring av bebyggelse og anlegg får ikke komme i konflikt med dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri. Bygninger og anlegg for foredling av egne produkter inngår også.

Veiledende bestemmelse: Flere tiltak kan inngå i LNF-formål, - jf. veileder *H-2401 - Garden som ressurs*.

c) Bebyggelse og anlegg ikke tilknyttet stedbunden næring
Oppføring av nye boenheter samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt for boligformål som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillatt. Forbudet gjelder også oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse samt fradeling/ bortfesting/bruksendring av tomt til dette formål.

Mye bebyggelse i LNF-områder utgjøres av bolig- og fritidsbebyggelse som ikke er ledd i stedbunden næring. Mindre tiltak på allerede bebygde bolig- og fritidseiendommer krever likevel dispensasjon fra formålet, jf. PBL § 19-2.

Retningslinjene under gir ingen automatisk rett til utbygging, men samsvar kan tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering. Mindre tiltak må ikke føre til tap av dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Retningslinjer:

- Tilbygg til bolig, maks 50 m²-BYA
- Påbygg til bolig, maks mønehøyde= 8 m og maks gesimshøyde=6 m
- Tilbygg til fritidsbolig, maks 20 m²-BYA
- Garasje/bod til bolig eller fritidsbolig, maks 50 m²-BYA

d) Oppfylling og uttak av masser
Oppfylling og uttak av masser i LNF-områder som innebærer konflikt med dyrka/dyrkbar jord, landbruksdrift og øvrige allmenne hensyn jf. bokstav a), er ikke tillatt.

Rene landbrukstiltak slik som jordflytting og jordforbedring krever ikke dispensasjon hvis tiltaket er i tråd med retningslinjene under.

Andre tiltak som ikke er basert på landbrukets driftsvilkår, krever dispensasjon fra formålet. Samsvar med retningslinjene under kan da tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering.

Retningslinjer:

- Oppfylling av masser: inntil 4 daa og 10 000 m³
  - Skal være rene masser, Ikke inerte og forurensede masser
  - Gjennomsnittlig fyllingshøyde: under 3 meter
  - Maksimal varighet: 2 år
  - Arealet skal istandsettes til LNF-formål etter endt oppfylling
- Uttak av masser: inntil 10 000 m³
- Oppfylling og uttak av masser innenfor retningsgivende grenseverdier skal behandles etter relevant lovverk slik som jordloven, naturmangfoldloven, vannressursloven m.fl.
- Oppfylling og uttak av masser over de retningsgivende grenseverdiene utløser et generelt krav om reguleringsplan

§15. Spredt boligbebyggelse i LNF-områder *(PBL § 11-11 nr. 2)*

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det oppført nye frittliggende eneboliger. For områdene samlet sett tillates det oppført 7 boliger pr. år i planperioden. Ved oppføring av flere enn 3 nye eneboliger innenfor samme tiltak/samme utbyggingsområde, kreves det først utarbeidet reguleringsplan.

For eksisterende bolig- og fritidseiendommer avsatt til LNF-spredt i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det utført mindre tiltak slik som oppføring av garasje/uthus samt oppføring av påbygg/tilbygg/underbygg til boligbebyggelse/fritidsbebyggelse – innenfor en grad av utnytting % BYA= 30 %

Ny spredt boligbebyggelse og mindre tiltak på eksisterende spredt bebyggelse tillates ikke etablert på dyrket/dyrkbar jord.

§16. Bestemmelsesområde – grønn grense

Innenfor de to bestemmelsesområdene *grønn grense* skal det ved framtidig reguleringsplanlegging legges til rette for miljøvennlige utbyggingsprosjekter med vekt på god arealutnyttelse og høy bokvalitet. Ved behandling og utarbeidelse av fremtidige reguleringsplaner for ny boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene, gjelder samme regler og retningslinjer for regulering som i resten av kommunen dersom ikke annet er bestemt i områdereguleringsplan.

§17. Masseforvaltningsplan - landbruk *(PBL § 11-9 nr. 6)*

Ved regulering av områder som er avklart for utbyggingsformål og som innehar dyrka/dyrkbar mark – og i de tilfeller omdisponering og tap av dyrka/dyrkbar mark ikke er til å unngå, skal det utarbeides en masseforvaltningsplan som viser reduksjon, gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av massene. Denne skal inneholde en beskrivelse som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Masseforvaltningsplanen skal medfølge førstegangsbehandlingen av reguleringsplanforslaget.

§18. Sol-/skyggeberegninger

For reguleringsplaner som innebærer ny boligbebyggelse skal det utføres sol-/skyggeberegninger for å vise hvordan eksisterende bebyggelse vil påvirkes av ny bebyggelse, og likeledes konsekvensene internt mellom ny bebyggelse. Beregningene skal ta utgangspunkt i solforholdene for datoer som tilfaller jevndøgn og sommersolverv på tidspunktene kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Retningslinjer:

Påføring av ulemper for nabobebyggelse som følger av mindre sollys og mer skygge skal avbøtes i valg av plassering og volum på ny bebyggelse. All eksisterende/ny boligbebyggelse skal ha tilgang på tilstrekkelig antall timer med sollys mellom kl. 12.00 og 18.00 i sommerhalvåret.

§19. Universell utforming *(PBL § 11-9 nr. 5)*

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt i reguleringsplan.

§20. Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelse.

§21. Støy

- Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.

- Bebyggelse skal utformes på en slik måte at støy minimeres både innendørs og utendørs.
- Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk og utendørs oppholdsareal vil overskride anbefalte støygrenser iht. gjeldende støyretningslinje.
- Samme støyretningslinje skal legges til grunn for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

§22. Kraftledninger

Eksisterende kraftledninger i transmisjons- og distribusjonsnettet for strøm er markert med linjer i plankartet.

Dersom det skal bygges i nærheten av markerte kraftledninger må det gjennomføres beregninger av forventet magnetfeltnivå. Bebyggelse og anlegg for varig opphold nærmere enn 100 meter fra høyspentlinjer skal ikke overskride 0,4 µT (mikro-tesla). Det vises til Statens stråleverns veileder «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg».

§23. Overvann *(PBL § 11-9 nr. 3)*

- Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, i tråd med prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- Overvann skal fordrøyes slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Der hvor fordrøyning ikke anbefales, dvs. i områder der byggegrunnen har dårlig infiltrasjonsevne grunnet vesentlige silt- og leir-forekomster, skal vannet ledes til nærmeste vassdrag på en sikker måte.
- Lokal overvannshåndtering skal ikke medføre fare for erosjon og forurensning, eller medføre ulemper for nedstrøms areal.
- Nødvendig areal til håndtering av overvann skal fremgå av reguleringsplan. Andel tette flater skal minimaliseres. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

§24. Avkjørsler *(PBL § 11-10 nr. 4)*

Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet skjer i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Rammeplanen og kriterier for holdningsklasser fremgår av egen temaplan.

§25. Skilt og reklame *(PBL § 11-9 nr. 5)*

- Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke
- Fasadeskilt kan være belyst fra baksiden, innvendig belyst eller direkte belyst
- For å unngå blending nattestid, skal belysningens lysintensitet være mindre enn 25 cd/m2 (candela/m2)
- Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt dekker 40 % av glassflaten per vindu
- Folieringen som benyttes som utsmykking av fasaden kan utgjøre inntil 60 % av vinduet
- Hellysende skilt, blinkende eller roterende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke
- Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke
- I områder avsatt til forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og boliger skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn ¼-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m^2. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være felles, ensartet skilt
- I næringsområder skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn 1/3 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til maksimalt 8 meter. Samlet areal skal ikke overstige 14 m^2. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles, ensartet skilt.
- Segl og flaggstenger tillates kun i næringsområder. Maksimal tillatt høyde på flaggstenger er 10 m og maksimalt antall flaggstenger per virksomhet er 3 stk.

§26. Kulturminner og kulturmiljøer *(PBL § 11-9 nr. 7)*

- Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll er retningsgivende for alle nye tiltak som berører områder og forekomster i nevnte plan
- Nye bygge- og anleggstiltak innenfor områder med registrerte kulturminner og kulturmiljøer må ses i sammenheng med sine omgivelser slik at tiltaket underordner/tilpasser seg verneverdige forekomster og miljøer med henblikk på plassering, volum og utforming

- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø
- Ved tiltak på verneverdige bygninger skal vesentlige bygningsdeler slik som vinduer, ytterdører, kledning, ornamenter og utsmykking samt taktekking ivaretas
- Istandsetting og forsiktig reparasjon er tillatt
- Ved utskifting av vesentlige bygningsdeler skal det innhentes uttalelse fra bygningsantikvarisk kompetanse før det evt. gis tillatelse til tiltak
- Alle saker som kommer i berøring med kjente automatisk fredete kulturminner, eller ligger i områder hvor det er potensiale for å påvise slike, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse

§27. Grønnstruktur *(PBL § 11-9 nr. 6)*

- Det tillates ikke oppføring av bebyggelse og anlegg, samt utendørs lagring, som ikke er i samsvar med formålet.
- Enkel tilrettelegging og opparbeidelse i form av stier, løyper, gapahuk, bålplasser, lek, utemøblering, beplantning og lignende, er tillatt uten krav om reguleringsplan.
- Eksisterende arealbruk innenfor gbnr. 126/1 videreføres. Eksisterende bebyggelse på deler av denne tomten tillates videreutviklet til allmennyttig formål

§28. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Følgende underformål gjelder for områdene avsatt til formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål:

- Dal leir: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Botshaugtangen: Offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger, parkering og næringsbebyggelse herunder kontor og hotell/overnatting
- Trondheimsvegen 212: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Manerud: Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – massedeponi, og idrettsanlegg

Bestemmelser til hensynssoner

§29. Nedslagsfelt for drikkevann (H110) *(Sikringssone, PBL § 11-8 a)*

Sikringssonen omfatter drikkevannskildene Hurdalssjøen, Tisjøen, Rødtjern og Damtjern med nedslagsfelt. Forurensning direkte i drikkevann/bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og andre tiltak på land som kan medføre skadelig avrenning og forurensning i drikkevann - er forbudt.

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Hurdalssjøen og Tisjøen hensynssoner H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannkvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Det er krav til at tiltaket ikke medfører at vannet i Hurdalssjøen trenger mer rensing enn i dag for å oppnå drikkevannskvalitet.

§30. 200-årsflom (H320) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

Faresonen synliggjør reell flomfare. Sonen omfatter områder langs begge sider av Vormavassdraget som ligger lavere enn kote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,3 m, og som kan bli oversvømt ved en 200- års flom. Byggverk innenfor faresonen skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-2.

§31. Flomaktsomhetsområder (H320) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

For nye byggverk som skal etableres innenfor områder angitt som aktsomhetsområde for flom, må den reelle flomfaren utredes nærmere. Hvis flomfare kan påvises skal byggverk innenfor faresonen plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-2.

> *Veiledende bestemmelse:* NVEs retningslinjer 2/2011" Flaum og skredfare i arealplanar" eller den til enhver tid gjeldende veileder, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

§32. Områder med kvikkleire (H310) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

I områder med kartlagte kvikkleireforekomster må det alltid gjennomføres nærmere geotekniske utredninger jf. § 8. Nye byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-3.

§33. Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) *(sikringssone, PBL § 11-8 a)*

- Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart datert 04.09.19/10.09.19 (Avinor)
- Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet
- Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflatene
- Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning
- Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter koter (røde streksymboler), skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner

§34. Flystøysoner (H210-220) *(støysone, PBL § 11-8 a)*

Rød støysone (H210)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 62-90 dB iht. støysonekart for Oslo Lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Støyfølsom bebyggelse tillates ikke oppført innenfor sonen

Gul støysone (H220)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 52-62 dB iht. støysonekart for Oslo lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 eller senere gjeldende retningslinje
- Ved reguleringsplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen må det gjennomføres støyutredninger
- Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk

§35. Støy fra forsvaret (H210-220) *(støysone, PBL § 11-8 a)*

Rød støysone (H210)

Sonen angir område som er særlig støyeksponert for forsvarets aktiviteter iht. støyvarselkart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 75 dB. Sonen ligger i et ubebygd LNF-område, og kan ikke bebygges.

Gul støysone (H220)

Sonen angir område som er støyeksponert for forsvarets aktiviteter støyvarsel-kart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 65 dB. Sonen ligger i et ubebygd LNF-område, og kan ikke bebygges.

§36. Høyspenningsanlegg (H370) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

Hensynssonen markerer høyspentlinjer i kommunen som er en del av sentral- og regionalnettet for strømoverføring. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle anleggsarbeider og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal avklares med linjeeier på forhånd.

Dersom hensynssonen berører eldre reguleringsplan som viser en annen byggeforbudsbredde enn den som er vist i kommuneplanen, gjelder hensynssone vist i eldre reguleringsplan foran kommuneplanen.

§37. Konsesjonsområde for fjernvarme (H410) *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)*

Det er angitt to konsesjonsområder for tilknytning til fjernvarmeanlegg, markert med hensynssoner hhv. for Råholt/Eidsvoll Verk og for Eidsvoll sentrum. Innenfor konsesjonsområdene skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m². Det samme gjelder ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m².

Tilknytningsplikten gjelder for alle byggverk som møter de ovenfor gitte kriteriene. Ved tilknytning til fjernvarme skal hele byggets varmebehov i utgangspunktet dekkes av fjernvarme. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være klimamessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

§38. Bevaring kulturmiljø (H570) *(soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)*

- Områder markert med hensynsone for bevaring av kulturmiljø innehar viktige bevaringsverdige kulturmiljøer i kommunen hvor intensjonen er å bevare viktige historiske spor i landskap, bebyggelse og anlegg. Hensynssonene berører områder rangert i kategori 1 og 2 i gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
- Bebyggelse innenfor hensynssonene skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet
- Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet/-landskapet som topografi, opparbeidet struktur, veifar, trær og annen vegetasjon, gjerder o.l. skal ivaretas
- Nye tiltak skal ta hensyn til og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.
- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø.
- Ved reguleringsplanlegging skal kulturmiljøene sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Vurderinger i kommunens kulturminneplan skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende elementer.

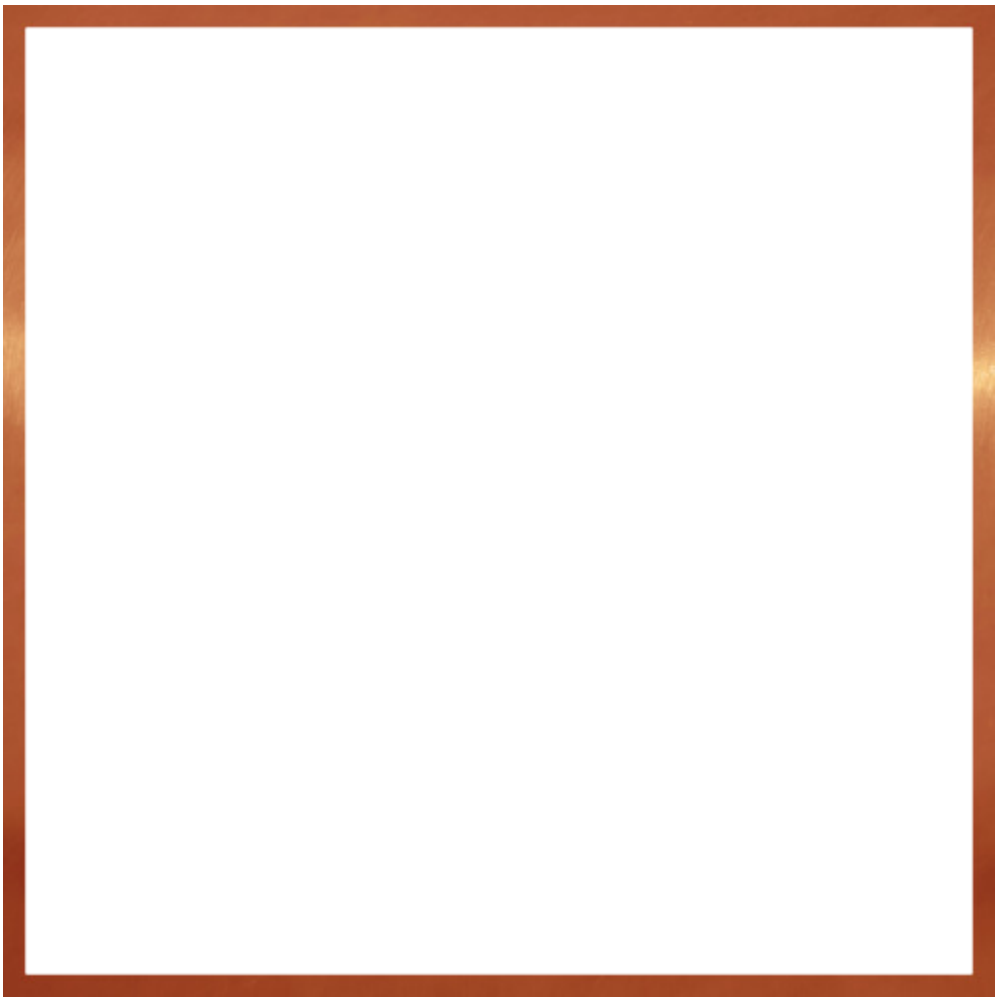
§39. Arkeologiske kulturminner (H730) *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Båndleggingssonen omfatter automatisk fredete kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. Ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, flytte, tildekke eller skjule kulturminnene, eller fremkalle fare for at dette skjer, jf. kulturminneloven § 3.

§40. Landskapsvern og naturreservater (H720) *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Sonene omfatter 8 områder som er båndlagt etter lov om naturvern/lov om naturmangfold. Områdene kan ikke bebygges. Det er gitt egne verneforskrifter til områdene som fastsetter hvilke tiltak/ hvilken bruk som er tillatt eller forbudt. Områdene er:

- Aurmoen Landskapsvernområde (https://lovdata.no/forskrift/1999-12-17-1423)
- Eidsvoll Prestegård naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1628)
- Frilset naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1623)
- Hatteråsen naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2014-12-12-1644)
- Leirfalla naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2008-09-26-1066)
- Stubberud naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/1996-06-21-636)
- Tretjernmyra naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/1981-09-04-4780)
- Svenstadlia naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2019-12-20-1947)

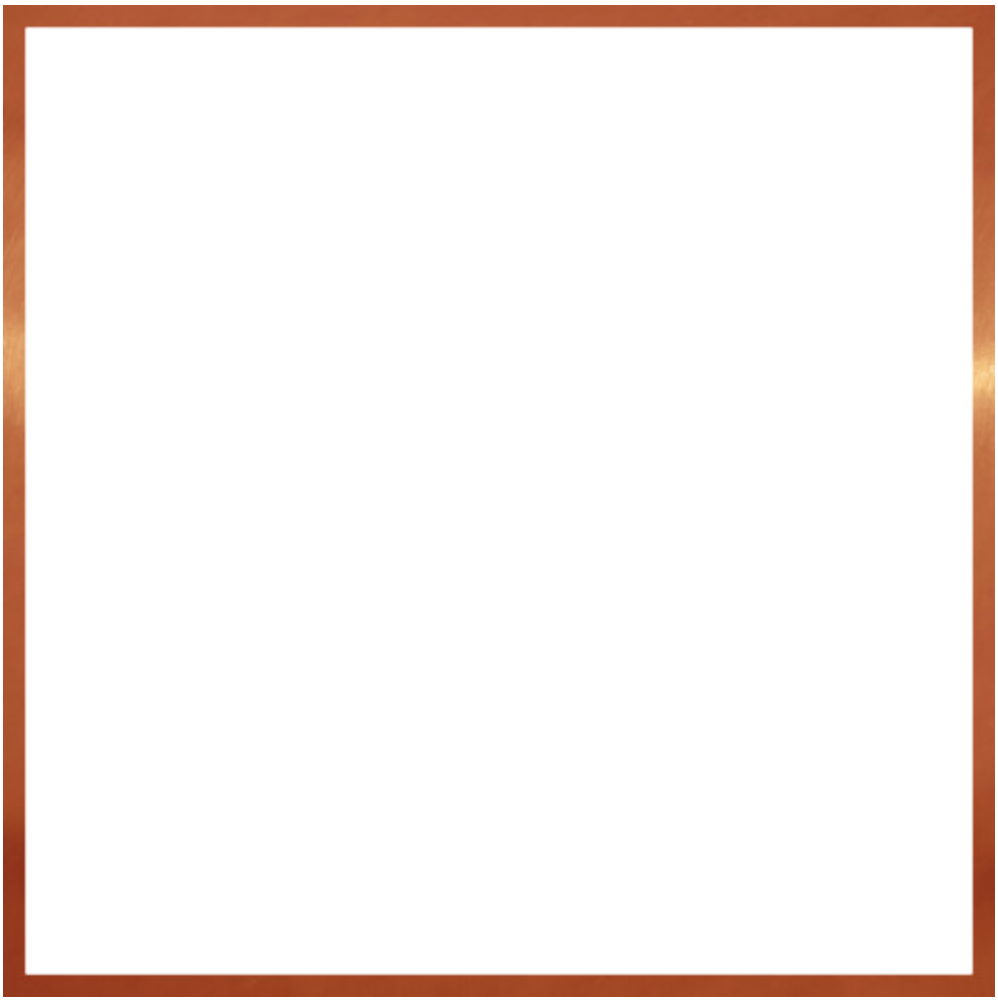


Utskriftsdato: 23.04.2025

Oversiktskart for eiendom 3240 - 92/161//



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



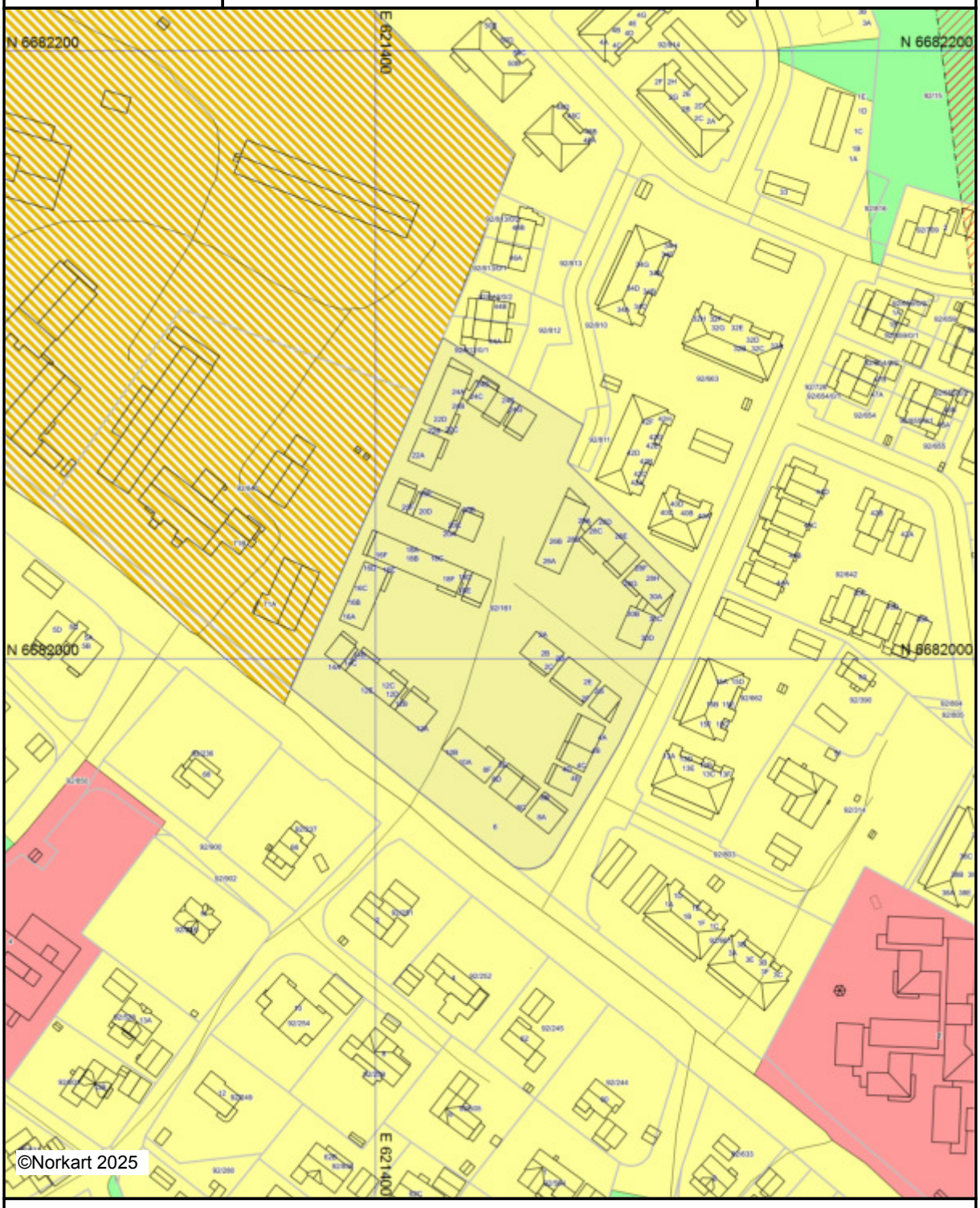
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/161/0/49
Adresse: Hjeramoen 28F
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

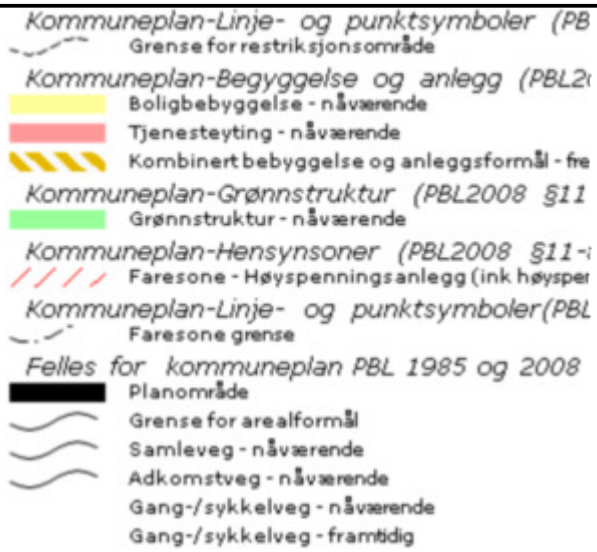
N

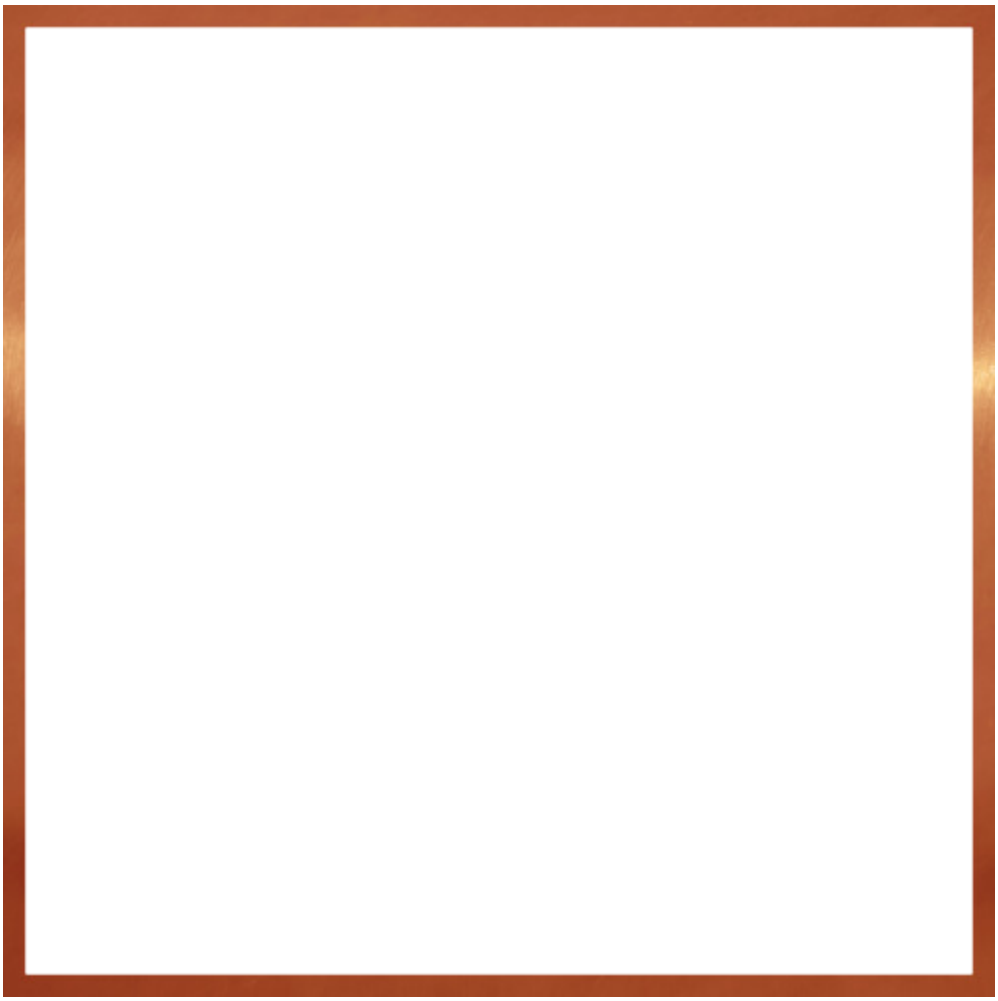
UTM-32



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

Tegnforklaring





Eidsvoll kommune

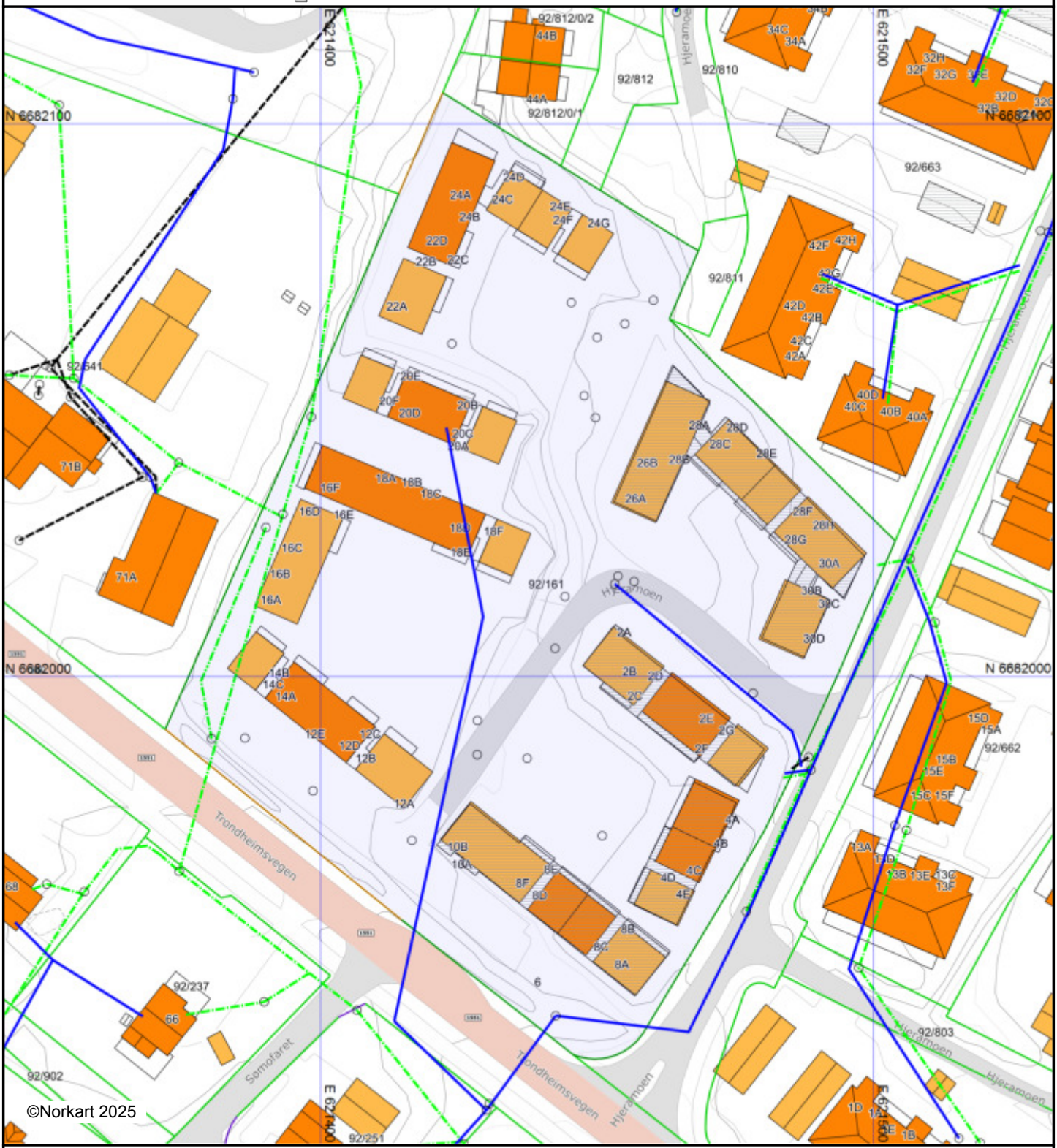
Grunnkart

Eiendom: 92/161/0/49
Adresse: Hjeramoen 28F
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Overvannsledning
Avløp felles
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Kum
Sluk
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hydrant
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv
Vannledning
Spillvannsledning



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

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Utskriftsdato: 23.04.2025

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse	Hjeramoen 28F, 2072 DAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 696,51 kr
Renovasjon	4 534,00 kr
Vann	3 063,21 kr
Sum	**11 293,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 823,00 kr	1/1	0 %	1 823,00 kr	455,75 kr
Avfallsbrønn	1 stk	3 618,00 kr	1/1	0 %	3 618,00 kr	904,50 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	749,75 kr
Avløp etter måler	22 m^3	47,00 kr	1/1	0 %	1 034,00 kr	1 034,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	23 m^3	47,00 kr	1/1	0 %	1 081,00 kr	270,25 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr	-25 m^3	47,00 kr	1/1	0 %	-1 175,00 kr	-1 175,00 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	528,25 kr
Vannmålerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	80,00 kr
Vann etter måler	22 m^3	34,00 kr	1/1	0 %	748,00 kr	748,00 kr
Forskudd vanngebyr	23 m^3	34,00 kr	1/1	0 %	782,00 kr	195,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd vanngebyr	-25 m^3	34,00 kr	1/1	0 %	-850,00 kr	-850,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	1447300 prom	2,00 kr	1/1	0 %	2 895,00 kr	723,50 kr
				Sum	**15 388,00 kr**	**3 664,50 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hjeramoen 28F
Gnr. 92 Bnr. 161 Snr. 49 i Eidsvoll kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0092

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Milan Pejic
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 47 14 55 65
E-post: milan.pejic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater