

PROAKTIV



ALVESTIGEN 1





Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, Ålesund
Tlf: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ## ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
 - **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lorenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

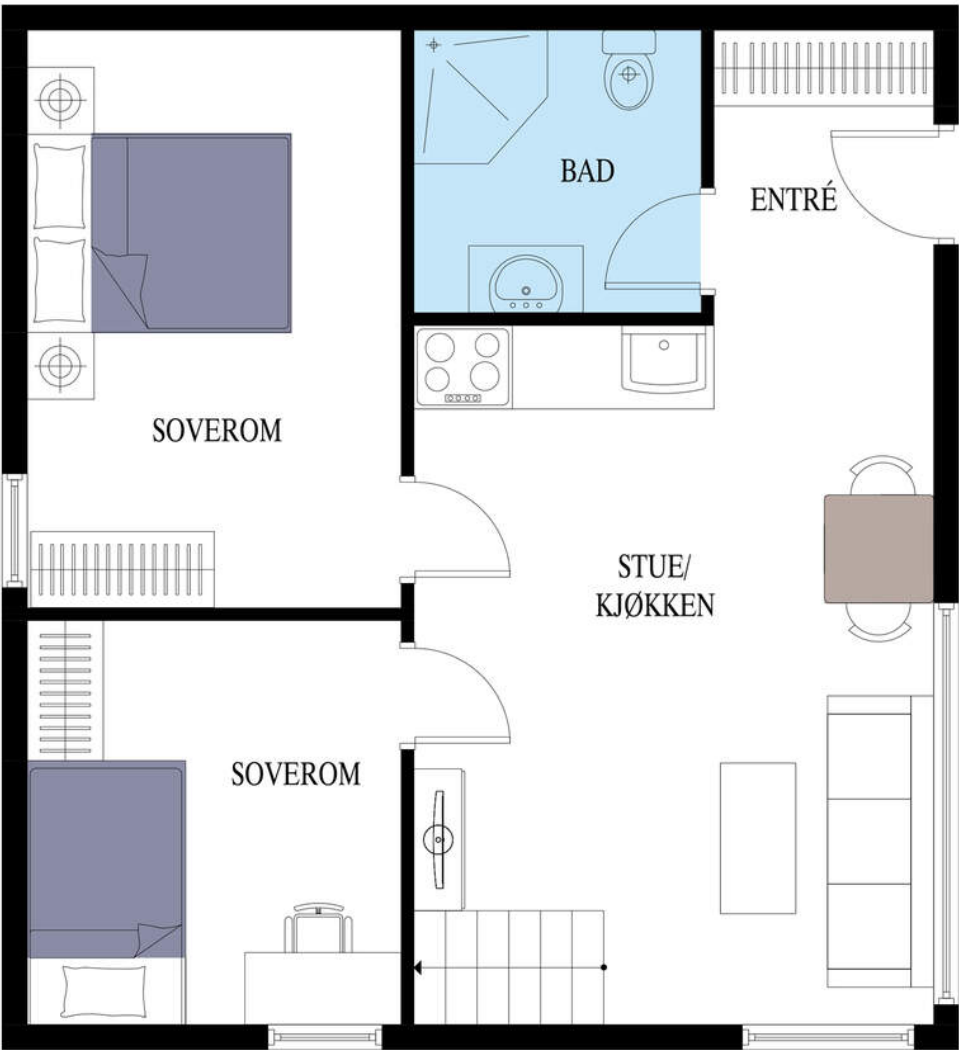
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan f

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Alvestigen 1, 2090 HURDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 32, bnr. 230, i Hurdal kommune

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 25.140,-

Totalpris: 3.015.140,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2024

Rom/soverom: 1/2

BRA: 49 m²

BRA-i: 42 m²

BRA-e: 3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 300,-

Felleskostnader inkl. Estimert 300 pr. mnd. med forbehold om endringer.

INNHold

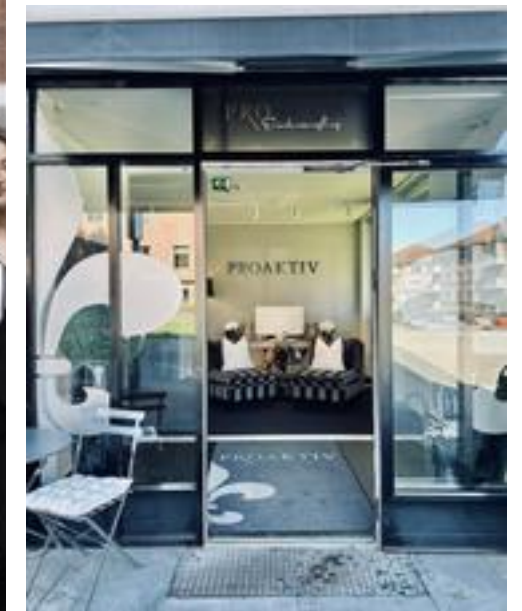
2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	24	26	30
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
116			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



HURDAL

Kommune: Hurdal / Område: Hurdal

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Gjemt i de rolige åsene i Hurdal ligger Økolandsbyen, et idyllisk sted som byr på et fredelig landsbymiljø med fantastisk utsikt over Hurdalsjøen og de omkringliggende skogkleddede åsene. Økolandsbyen er kjent for sitt sterke fellesskap og har gjennom de siste 25 årene utviklet et bærekraftig lokalsamfunn. Her har mennesker fra hele Europa funnet et tilfluktssted, hvor de kan leve i harmoni med naturen i et miljø preget av frisk luft, skoger og fjell. Økolandsbyen er et perfekt valg for de som søker både sosialt fellesskap og en livsstil som er i tråd med fremtidens bærekraftige verdier.

Et fristed i naturen: Alvestigen ligger på en åsrygg over Hurdalsjøen, og gir en panoramautsikt over Hurdals vakre skoger og fjell. Dette området gir en unik opplevelse av naturens skjønnhet og gir ro til sjelen for alle som ønsker en pause fra hverdagen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hurdal kirke Linje 445, 446, 447	13 min 1 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	25 min 24.3 km
Oslo Gardermoen	35 min

DAGLIGVARE

Spar Hurdal	5 min
Coop Prix Hurdal Post i butikk	6 min 4,6 km

VARER/TJENESTER

AMFI Eidsvoll	26 min
Vitusapotek Hurdal	6 min

SPORT

Kjerkekretsen skole Aktivitetshall, ballspill	17 min 1.2 km
Hurdal stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	6 min 4.2 km
Hurdal treningsklubb	5 min
Puls Letohallen	25 min

Nabolaget ditt!

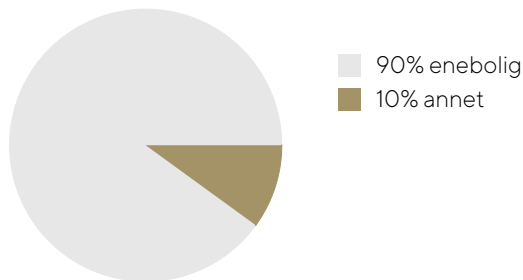
Stedet du bor blir en del av deg



Lokalt matproduksjon: Gjødning gård, den tidligere prestegården i Hurdal, fokuserer på bærekraftig dyrking og produksjon av ferske, lokale råvarer. Gården tilbyr et bredt utvalg av sesongbaserte grønnsaker og kjøttprodukter. Dette er et ideelt sted for de som ønsker å nyte kortreist mat, som er både smakfull og næringsrik, i et rolig og naturskjønt miljø.

Boligen ligger i Hurdal Økolandsby (Ecovillage), sentralt

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



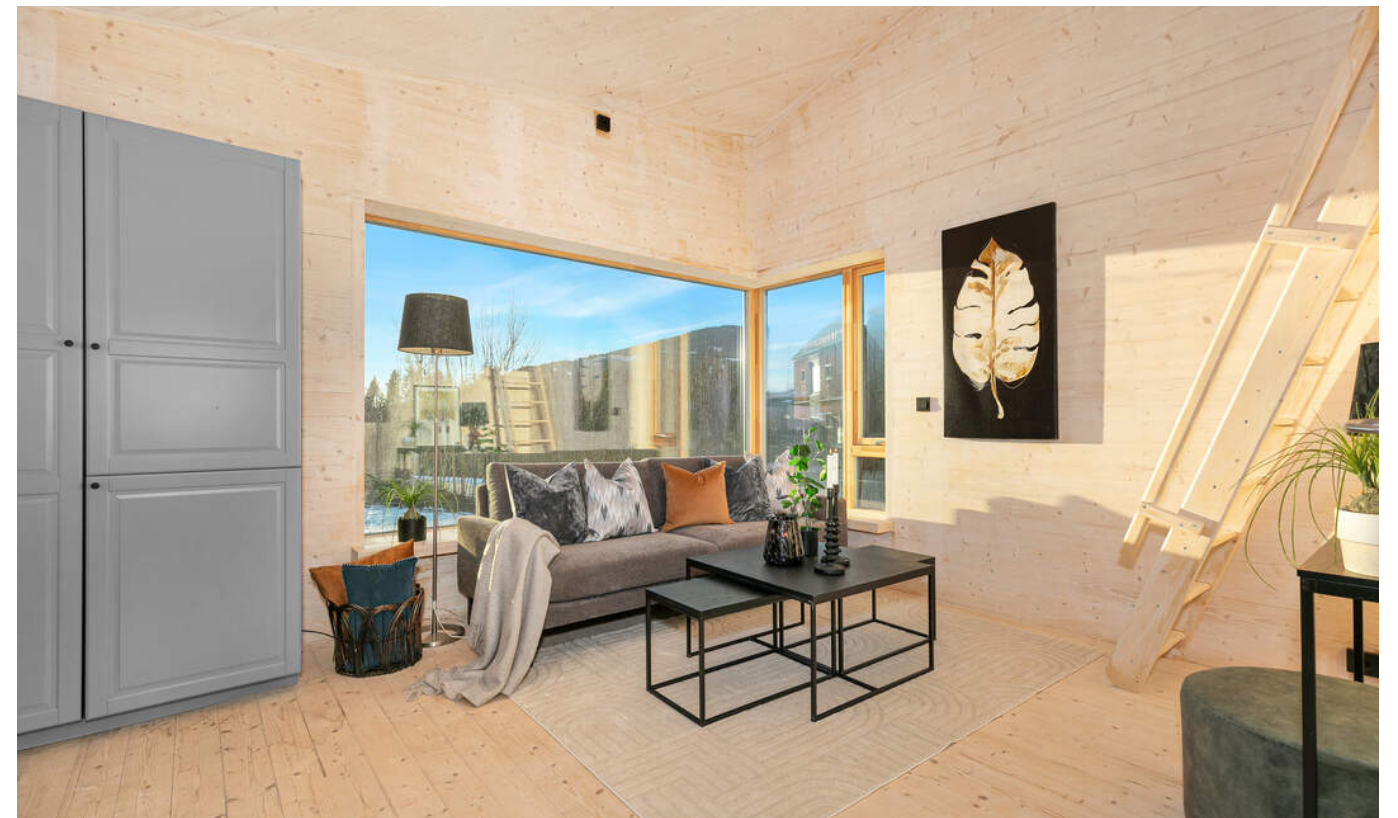
Hurdal naturbarnehage (0-5 år)	7 min 
77 barn	4.6 km
Hoppensprett Hurdal barnehage (0-5 år)	8 min 
32 barn	6.3 km
Hurdal barnehage (1-5 år)	11 min 
26 barn	9.3 km

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL ALVESTIGEN 1

BYGGEMÅTE

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 19.12.24 14:05, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 42 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
- Totalt BRA: 45 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Tomannsboligen på Alvestigen er utformet med en respektfull tilknytning til både landskapet og områdets historiske bånd til skogen. Arkitekturen blander moderne stil med tradisjonelle materialer som lokalt tre, for å skape et harmonisk forhold mellom bygget og naturen. De store vinduene i boligen gir en fantastisk utsikt over Hurdalsjøen, de frodige åsene og dalene. Den minimalistiske innredningen gir et rolig og avslappende preg, og boligen er designet for å gi en følelse av nærhet til naturen. En moderne bolig laget med pustende, naturlige materialer som skaper en harmonisk balanse mellom komfort og natur. Boligen er preget av bruk av massivtre i både vegger, gulv og tak, og interiøret er minimalistisk for å fremme en fredelig atmosfære. De store vinduene gir en panoramautsikt over området, og stuen og kjøkkenet er utformet for å være et perfekt sted for avslapning.

Stue

Lys og hyggelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det plass til en romslig sofagruppe med tilhørende salongbord.

Kjøkken

Stilsikkert kjøkken fra IKEA med integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frysenskap.

Bad

Pent flislagt baderom meg behagelig gulvvarme. Badet inneholder toalett, servant og dusj.

2 soverom

Boligen har 2 lune soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Hems

Praktisk hems for oppbevaring.

Bod

Praktisk bod på ca 2,6 kvm.

Parkering

Parkeringsplass medfølger.

Sameie

Det vil bli opprettet et sameie for seksjonene i tomannsboligen. Videre vil det bli fastsatt felleskostnader.

Det vil også bli tinglyst en ideell andel i realsameiet Huldra Økogrend Fellesareal, org nr 932371324.

Informasjon om vel-forening - opplyst av styreleder:

Vedtekter for begge sameiene følger som vedlegg.





Pliktig medlemskap i velforening.

Velforeningens vedtekter finner du her:
<https://www.heksebergasen.no/vedtekter/>

Det er et realsameie av fellesområdene som også er tinglyst i skjøtet. Og som det fremgår av vedtektene så er det først og fremst ivaretagelse av fellesområdene på vegne av beboerne som er oppgaven velforeningen tar seg av.

Det er derfor verdt å merke seg at nye eiere er pliktig til å følge det som vedtas på generalforsamling. Hvilket i det store og det hele er et budsjett med dertil tilhørende kontingent. Dersom nye eiere ønsker seg en plass i styret så kan de så klart også stille til valg på det. Siden det er et realsameie så er det den som til enhver tid er eier som også svarer for kontingenten.

Kontingenten er for tiden på 2100 pr år i Trollsvingen. Se vedlagt årsberetning 2023 og innkalling til generalforsamling for 2024.

Utover at man tar på seg ansvaret for å dekke et eventuelt utestående beløp fra forrige eier på kontingent (tror som sagt ikke det er noe, men gi meg bolignummer så skal jeg sjekke det igjen), er det vel ikke noe særskilt man trenger å vite om. Det er andre områder på feltet her som får noe mer tjenester og som i tillegg til den allmenne kontingenten har øremerket innbetaling til de formål. Men for Trollsvingen vil det være lite. De er med på å dekke sin andel av kostnader for fellesområdet og det er vel i bunn og grunn det. Det er en felles dugnad i mai som det er fint om de blir med på. Og de må fra tid til annen kanskje bidra med litt ekstra innsats på dugnad på nærmeste lekeplass. Utover det må de betale kontingenten og så kan de engasjere seg i nærmiljøet her i den grad de er interessert i det.

Utstyr

Luft-til-vann-varmepumpe
Ventilasjonssystem fra Walter Søthre & Co.

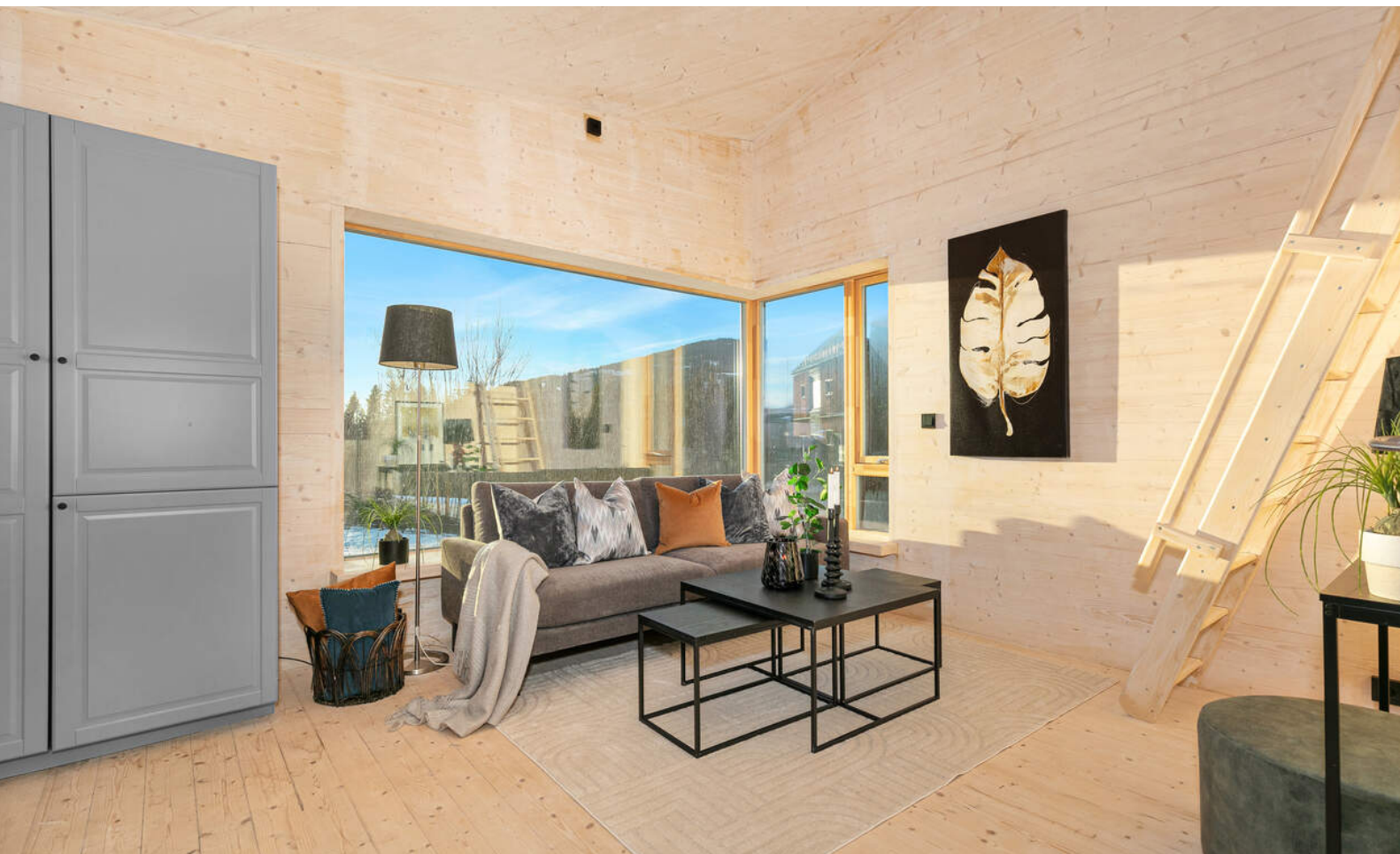
Oppvarming

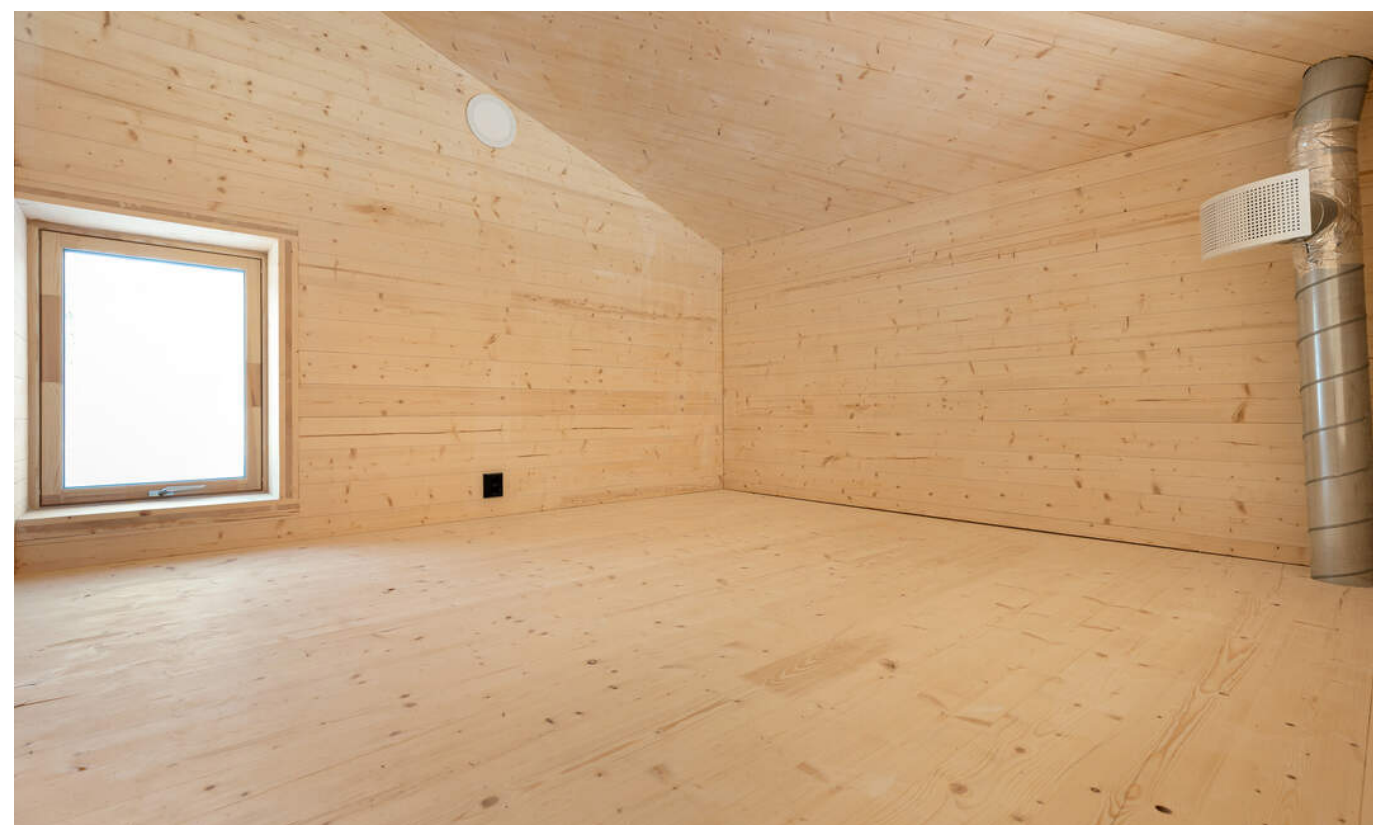
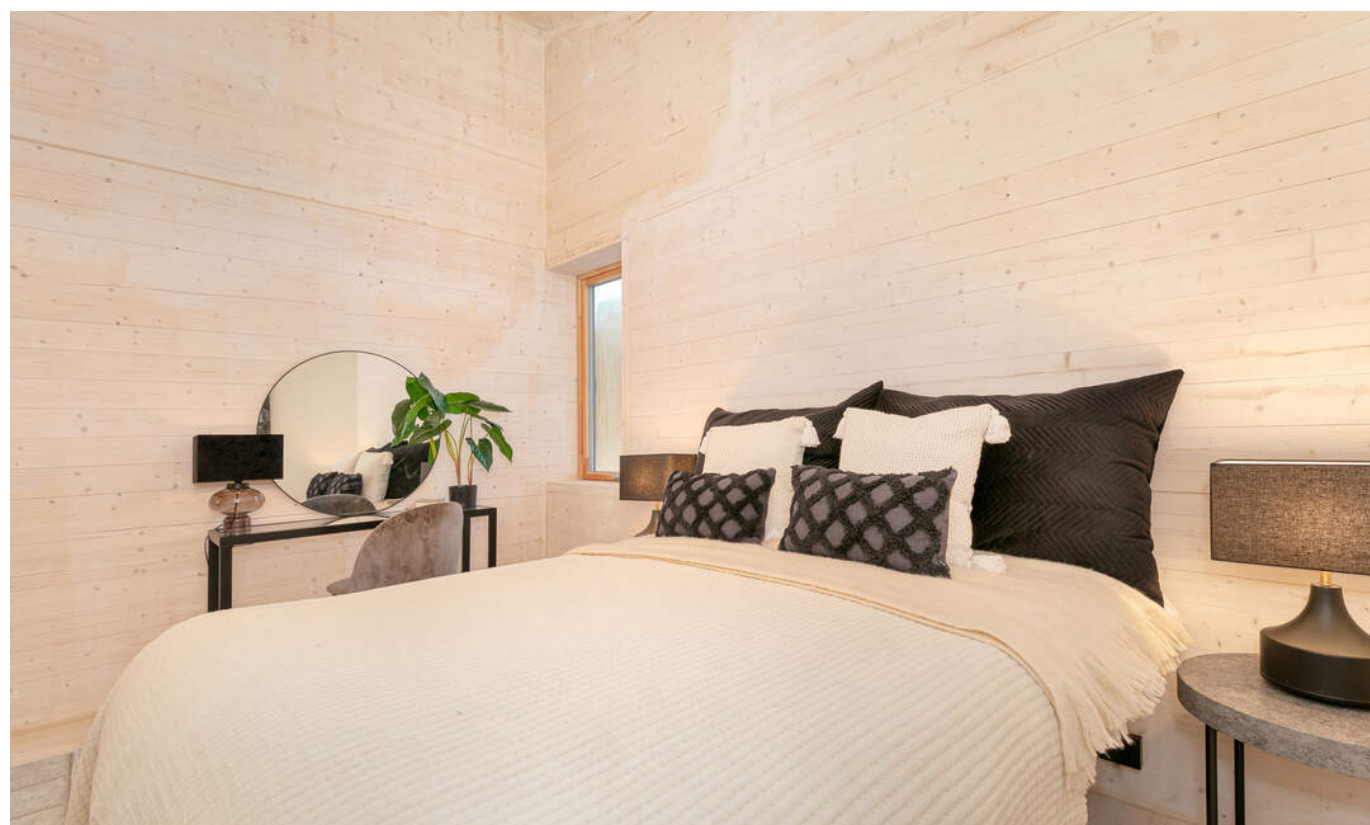
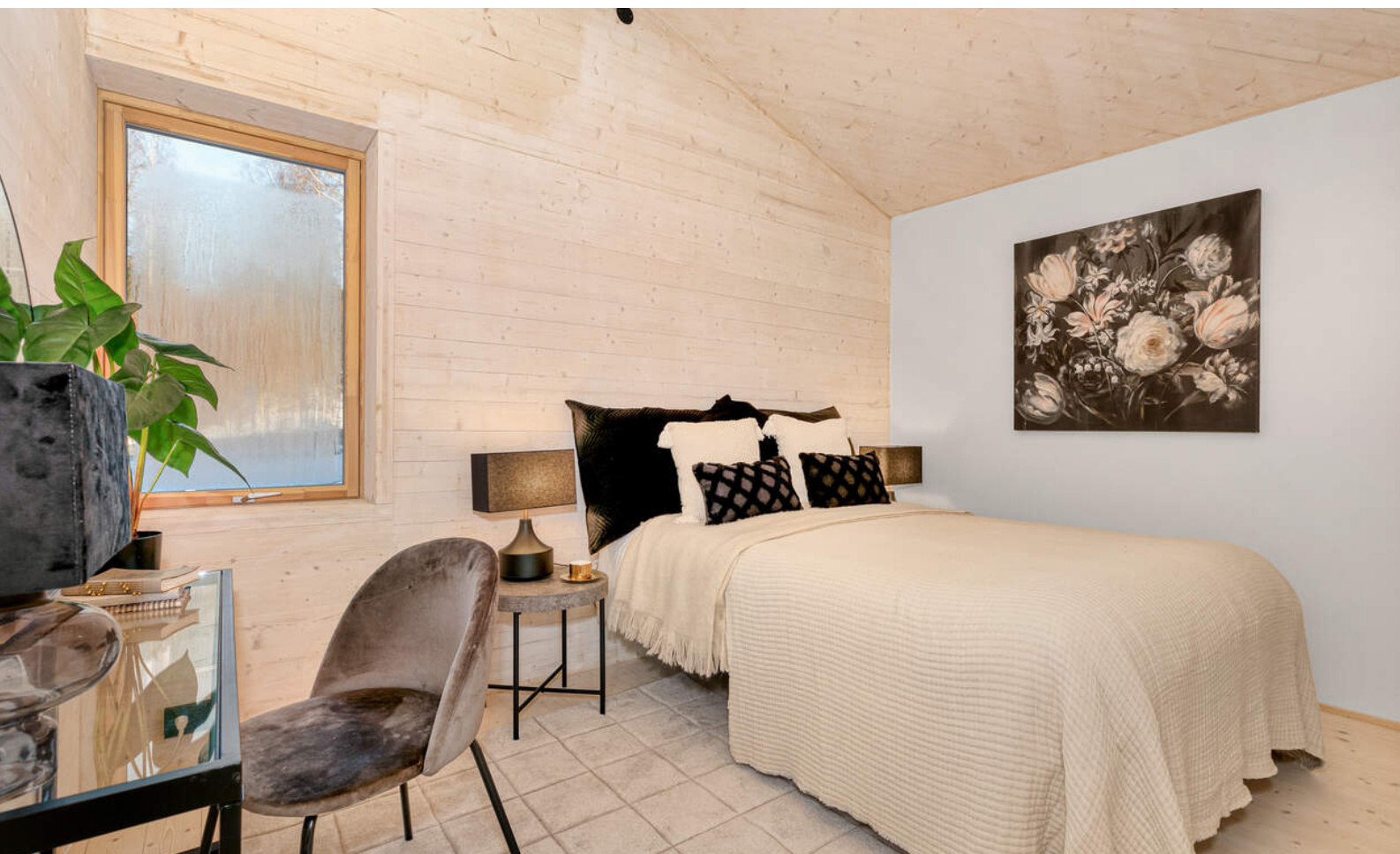
Varmepumpe.

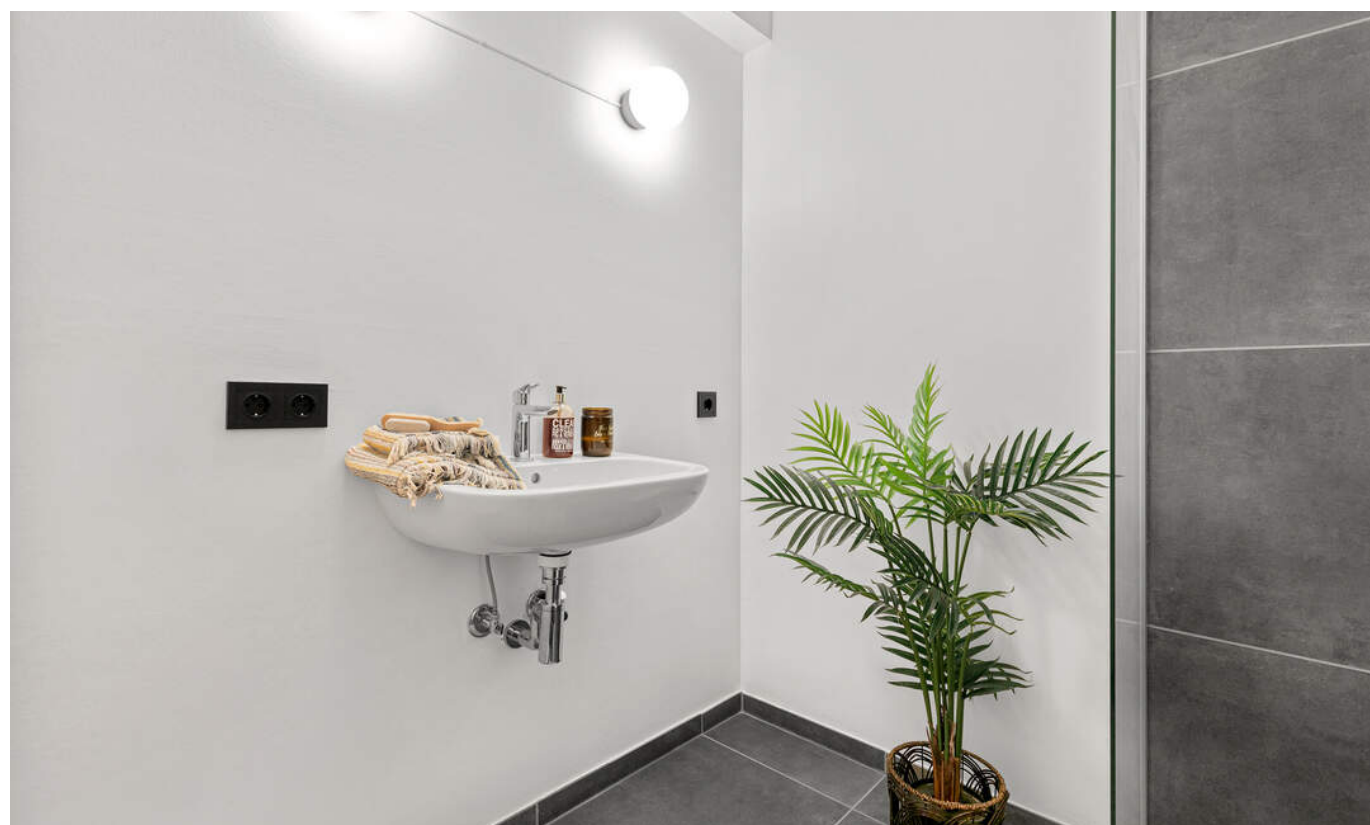


Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Eierform: Eiet tomt

Utstyr
Luft-til-vann-varmepumpe
Ventilasjonssystem fra Walter Søthre & Co.

ØKONOMI

Formuesverdi
Foreløpig ikke beregnet.

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

Faste løpende kostnader
Felleskostnader, strøm, kommunale avgifter, oppvarming, velforening ol.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Lånefinansiering*
Selger opplyser om følgende:
Boligene er kvalifisert som miljøvennlige boliger for svært gunstig finansiering gjennom Husbanken. Som kjøper får du mulighet til å søke finansiering på inntil kr 2.125.000 for kjøp av boligene ki Alvestigen 1-3 til en av markedets gunstigste boliglånsrenter. Husbanken tilbyr nominell rente fra 4,006% for 10 års fast rente eller 4,640% flytende rente pr 01.01.25*.

Se oversikt over rentebetingelser på Husbankens hjemmeside: <https://husbanken.no/rente/>

Husbanken har forhåndsgodkjent boligene for lån inntil totalt 2.125.000. <https://husbanken.no/person/lan-fra-husbanken/kjop/>

* Finansiering gjennom Husbanken forutsetter at kjøper får innvilget lånesøknad, se www.husbanken.no for mer info. Husbanken utfører kredittvurdering av kjøper på lik linje med øvrige finansinstitusjoner. Merk at man som kjøper står helt fritt til valg av finansieringskilde/ finansinstitusjon/ bank. Det tas forbehold om endringer i husbankens lånevilkår/ lånebetingelser mm.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Gnr. 32 Bnr. 230 Snr. 1 i Hurdal kommune

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Offentlig vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
5 000,- (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi: 200 000,-))
18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

25 140,- (Omkostninger totalt)

3 015 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperpakke
Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flyttforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som

tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Eier

Landsbyene As Hurdal v/Tore Borthen

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 35.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 18 900,-, oppgjørshonorar kr. 9 500,-, visninger og overtagelse kr 5 000,- pr stk og markedsføringspakke kr. 24 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 720 ,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS
Org.nr. 917 473 714
Ansvarlig megler: Bendik Haug

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
Andel i realsameie
2024/1722844-1/200 Opprettelse av realsameie
19.07.2024 21:00
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3242 Gnr:32 Bnr:259 1/35
2024/1722844-1/200 Opprettelse av realsameie
19.07.2024 21:00
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3242 Gnr:32 Bnr:260 1/35

2024/1722844-1/200 Opprettelse av realsameie
19.07.2024 21:00
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3242 Gnr:32 Bnr:261 1/35

Heftelser
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Grunndata
2013/398317-1/200 Registrering av grunn
21.05.2013
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3242 Gnr:32 Bnr:136

2020/834729-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

2024/254628-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2024 00:00
Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 3242-32/261
Rettigheter i eiendomsrett

2024/1722844-2/200 Bestemmelse om veg
19.07.2024 21:00
rettighetshaver:Knr:3242 Gnr:32 Bnr:230

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
Andel i realsameie
2024/1722844-1/200 Opprettelse av realsameie
19.07.2024 21:00
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3242 Gnr:32 Bnr:259 1/35

2024/1722844-1/200 Opprettelse av realsameie
19.07.2024 21:00
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3242 Gnr:32 Bnr:260 1/35

2024/1722844-1/200 Opprettelse av realsameie
19.07.2024 21:00
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr:3242 Gnr:32 Bnr:261 1/35

Heftelser
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Grunndata
2013/398317-1/200 Registrering av grunn
21.05.2013
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3242 Gnr:32 Bnr:136

2020/834729-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2020 00:00

2024/254628-1/200 Omnummerering ved kommuneendring
01.01.2024 00:00
Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 3242-32/261
Rettigheter i eiendomsrett

2024/1722844-2/200 Bestemmelse om veg
19.07.2024 21:00
rettighetshaver:Knr:3242 Gnr:32 Bnr:230

Ansvarlig megler: Bendik Haug

Dato salgsoppgave
02.01.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke



Rapportutkast
Arealmålingsrapport

Tomannsbolig
Alvestigen 1, 2090 HURDAL
HURDAL kommune
gnr. 32, bnr. 230



Befaringsdato: 17.12.2024 Rapportdato: 19.12.2024 Oppdragsnr.: 19345-1563
Autorisert foretak: Din Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Brede Jensen



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Din Takst AS

Din Takst AS

Rapportansvarlig

Brede Jensen
Uavhengig Takstingeniør
brede@dintakst.no
995 67 766



Alvestigen 1, 2090 HURDAL
Gnr 32 - Bnr 230
3242 HURDAL

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY



Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig



Anvendelse
Bolig

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Alvestigen 1, 2090 HURDAL
Gnr 32 - Bnr 230
3242 HURDAL

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY



Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

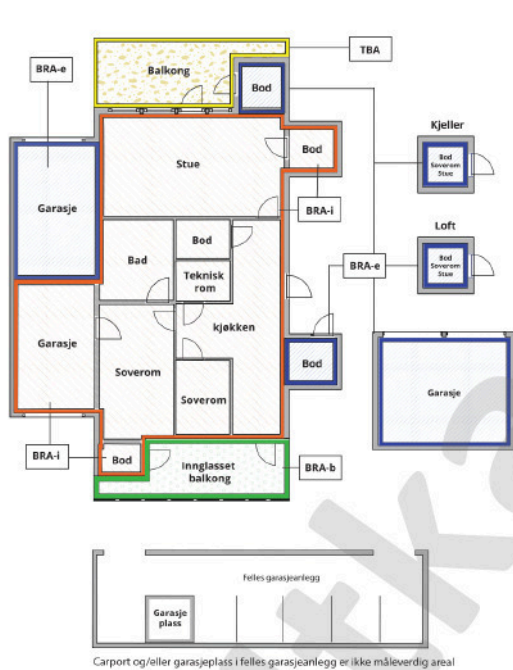
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 19345-1563

Befaringsdato: 17.12.2024

Side: 4 av 8

Alvestigen 1, 2090 HURDAL
Gnr 32 - Bnr 230
3242 HURDAL

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY



Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1 Etasje	42			42	
Hems	4			4	
SUM	46				
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom		
Hems	Hems/Annet		

Kommentar

Terrasseplattning var snødekt på befaringsdagen og er ikke målt opp. Hems med vinklet skråtak, avrundet opp til 4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Adkomst til hems er med stige. Dette er ikke egnet som adkomst til rom for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er bygget i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1 Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	

Oppdragsnr.: 19345-1563

Befaringsdato: 17.12.2024

Side: 5 av 8

Alvestigen 1, 2090 HURDAL
Gnr 32 - Bnr 230
3242 HURDAL

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY



Kommentar

Boden er målt til 2,6 kvm og er avrundet opp til 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	46	0
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
17.12.2024	12:00:00	14:00:00	Brede Jensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3242 HURDAL	32	230		449.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse						
Alvestigen 1						
Hjemmelshaver						
Hurdal Landsbyene AS						

Alvestigen 1, 2090 HURDAL
Gnr 32 - Bnr 230
3242 HURDAL

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	17.12.2024	Dokumenter kopiert fra Eiendomsdata.	Gjennomgått		Nei

Alvestigen 1, 2090 HURDAL
Gnr 32 - Bnr 230
3242 HURDAL

Din Takst AS
Nedre Rælingsveg 622
2009 NORDBY



Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/](#)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](#)

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](#)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

[www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Briskeby	
Oppdragsnr.	
87240140	
Selger 1 navn	
Landsbyene AS Hurdal v/Tore Borthen	
Gateadresse	
Alvestigen 1	
Poststed	Postnr
HURDAL	2090
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LAHV B

Document reference: 87240140

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalentreprise

Arbeid utført av

Trysil Entreprenør AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg bad

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja med Totalentreprenør Trysil Entreprenør AS

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg

Arbeid utført av

Trysil Entreprenør AS

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vegger, tak og gulv er i 60mm krysslimt, massivtre fra Splitkom. Dette er et levende materiale som utvider seg/krymper med fuktighet, temperatur og årstid. Det oppstår sprekker mange steder i materialene som et resultat av dette. Det er også noen sprekker / skjolder i gulv fra fukt under bygging.

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalentreprise

Arbeid utført av

Trysil Entreprenør AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: LAHvB

Document reference: 87240140

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalentreprise

Arbeid utført av

Trysil Entreprenør AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Søknad om ferdigattest er ikke sendt inn

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Alvestigen 1 eier en ideell andel av fellesarealer i realsameiet Huldra Økogrend Fellesareal. Utomhusareal på tomt eies og disponeres i fellesskap gjennom en ideell 1/2 del av Sameiet Alvestigen 1-3.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: LAHvB

Document reference: 87240140

Tilleggskommentar

Bolig er en miljøbolig med vegger og bæring i massivtre og trefiberisolasjon.

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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 forsikringskostnader 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: 87240140

Document reference: 87240140

Initialer selger: LAHvB

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Borthen	7a1746c660e6fd0dd220510a8e79e773af34ac89	21.12.2024 15:20:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→

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>

nets

42

ALVESTIGEN 1

PROAKTIV.NO

43



HEKSEBERGÅSEN VEL



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024

Tid: Onsdag 13.03.2024 kl. 20.00

Sted: Frogner grendehus

Medlemmer som ønsker å delta på generalforsamling bes sende påmelding med navn og adresse til styre@heksebergasen.no senest søndag 10 mars.

1. **Konstituering**

Godkjenning av innkallelsen. Valg av møteleder, sekretær, samt to til å undertegne protokollen.

2. **Styrets beretning for 2023**

3. **Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2023**

4. **Gjennomgang og godkjenning av budsjett for 2024**

5. **Valg**

Leder:	Carl Fredrik Krogh	På valg
Nestleder/kasserer	Vidar Elshøy	Ikke på valg
Sekretær:	Kjell Erik Norderud	På valg
Styremedlemmer:	Monica Pettersen	På valg
Styremedlemmer:	Kristian Gomes	Går ut av styret
Styremedlemmer:	Jan Martin Ryen	Ikke på valg
Styremedlemmer:	Jan-Andreas Madsen	Ikke på valg

Styret konstituerer seg selv på 1. styremøte etter generalforsamlingen. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

6. **Eventuelt**

Saker som ønskes behandlet under pkt. 6 "Eventuelt", sendes på mail til styre@heksebergasen.no senest søndag 10 mars

7. **Info fra Erling Grønlund**

Status og fremdrift rundt garasjesameiet i Jutulveien/Tusseveien

Heksebergåsen 16.02.24

Carl Fredrik Krogh
Leder

HEKSEBERGÅSEN VEL

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Styret har i 2023 bestått av:

Leder:	Carl Fredrik Krogh
Nestleder/ Kasserer:	Vidar Elshøy
Sekretær:	Kjell Erik Norderud
Styremedlemmer:	Jan Martin Ryen
Styremedlemmer:	Monica Pettersen
Styremedlemmer:	Kristian Gomes
Styremedlemmer:	Jan-Andreas Madsen



Følgende møter og arrangementer er avholdt:

- 10 styremøter i Heksebergåsen vel
- 1 dugnad på fellesområdene rundt ballplassen
- 2 befaringsmøter angående gress og parkeringsskilt
- 5 arbeidsmøter
- 1 møte lekeplass komiteen
- Diverse arbeid med kunstgresset
- Julegrantenning

Styret har i perioden arbeidet med følgende hovedsaker:

Lekeplasser vedlikehold

Lekeplassskinspektørene AS har utført kontroll på våre lekeplasser og kommet med sin rapport. Noen avvik er utbedret, mens det gjenstår noen som vil bli utbedret i løpet av 2024. Det er i løpet av 2023 ikke foretatt noen utskiftninger av apparater og ingen er planlagt for 2024 heller.

Støyvegg ved basketbane

Denne ble rettet opp og fikk nye fundamenter høsten 2022. I 2023 er den beiset på dugnad og resultatet er vi godt fornøyd med. Stor takk til de som har hjulpet til her.

Gjerde rundt ballpassen

Reparert gjerde sommer/høst.

Kunstgressbanen

I juni 2023 sto endelig kunstgressbanen ferdig. Styret er godt fornøyd med å se en stor økning i aktivitet på fotballbanen etter at denne ble ferdigstilt. Styret mener også at ballbanen, slik den er i dag, gir hele området et løft og at den bidrar positivt til verdiutvikling på boligen også for de som ikke selv er brukere av fotballbanen. I tillegg bidrar kunstgress til å redusere støvproblematikken fra en, til tider, svært tørr grusbane. Og utjevningen av banen bidrar til at islegging vinterstid også er enklere.

Totalt kostet bane 549.000,- kroner inklusive merverdiavgift. Av dette mottar vi 209.000,- i spillemidler og har søkt mva-kompensasjon på 102.000,- Inkludert merverdiavgift. I totalkostnaden er en del dugnadstimer verdsatt til 40.000 i regnskapet. Totalt kom banen da på 198.000,- for medlemmene i velforeningen, tillegg til egeninnsatsen. Dette er noe høyere enn vi anslo før byggestart, men vi valgte noen ekstraløsninger for å få det best mulige resultat. Siden det fortsatt var innenfor totalrammen av spillemidler, slik at vi kun betalte 40% av den faktiske kostnaden, ga det mening å gå litt over estimat her for å få det slik vi ønsket.

Skøytebanen

Kulda kom tidlig i 2023 og første vanning skjedde 26.november. Vi var veldig spent på hvordan det ville bli å islegge en kunstgressbane. Etter ca en uke med vanning så fikk vi en fin isflate og været ser ut til å gi en lang sesong. Vi ser for oss å måtte låse av banen når sesongen går mot slutten, så vi unngår å ødelegge gresset med skøyter



Refusjon av strøm

Beboerne i Moelven oppførte hus betaler, i tillegg til kontingenten, et øremerket beløp til VA fond (vann og avløp). Disse pengene går til dels til vedlikehold ved behov av det elektriske anlegget og til dels til å dekke strømutlegg noen beboere har ifht varmekablene på rørene. I 2023 fikk de beboerne det gjelder til sammen tilbakeført 19.987,40.

Gressklipping

Vi har for 2024 inngått en avtale med vår snøbrøyter, Bergheim, om også å klippe gress ved ballbanen og enkelte andre steder. Avtalen er mer økonomisk gunsting enn vår tidligere leverandør og det blir klippet flere ganger. Det er det samme arealet som klippes nå som før. Det vil si at tunene selv må klippe sitt eget fellesområde.

Snøbrøyting og brøytekart

I år som i fjor er det Bergheim Snøservice AS som står for brøytingen av de arealene velforeningen har ansvaret for. Vi har i år lagt ut kart over området på sidene våre som viser beboerne hva som brøytes av velforeningen. Resten brøytes av Lillestrøm Kommune. Vi inngikk en treårsavtale med Bergheim i 2022 og sesongen 2023/24 er derfor andre året hvor vi benytter oss av Bergheim Snøservice. Vi er samlet sett godt fornøyd med arbeidet som utføres. Vi har derfor inngått en ny avtale med Bergheim som ikke er tidsbegrenset, men i stedet løpende. Vi beholder vår fastpris denne sesongen og neste, deretter vil prisen reguleres ut fra inflasjonsnivået. I tillegg til parkeringsplasser og annet som velforeningen har ansvar for brøytes også garasjeanlegget ved Jutulveien/Tusseveien. Beboerne på rekkehusfeltet betaler en egen og øremerket brøyteavgift for dette som faktureres sammen med årskontingenten.

Julegrantenning

Også i år kom nissen når julegrana på ballplassen ble tent 1.søndag i advent. Det var veldig kaldt den dagen og selv om det var litt færre enn normalt ble det delt ut godteposer til over 100 barn.

Flagging i Heksebergåsen

Velforeningen har spurt Lillestrøm Kommune og fått ja til å sette opp fester for balkongflagg langs Hekserbergåsen. Hvis dette kan gjøres for en akseptabel og lav pris og andre praktiske utfordringer er løsbart er det også noe vi vil vurdere å gjøre. Det betyr at 17.mai vil vi ha flagging nedover hele Heksebergveien. Samtidig er det sannn at de som til enhver tid sitter i styret ikke nødvendigvis har anledning til å sette av tid på selve dagen til dette. Så her vil vi be beboere som har anledning om en liten «dugnad».

Bruk av eget utstyr lekeplasser

Sikkerhet på lekeplasser er strengt regulert og omfatter produsenter, leverandører, montører og de som velger å utplassere utstyr. Det er eier av lekeplasser som til enhver tid er ansvarlig for at lekeplassutstyr er ihht krav. (Lekeplassforskriften §16)

Forskriften forstås slik at eiere av lekeplasser til «kollektiv bruk» omfattes av bestemmelsene. Lekeplassen må da defineres til å omfatte alt utstyr som er plassert der, uavhengig av hvem som har betalt for og plassert ut utstyret. Det vil ikke være mulig for barn å se forskjell på utstyr plassert der av velforeningen og utstyr plassert der av andre. I praksis betyr dette at alt utstyr som ikke er plassert i egen hage skal møte kravene i forskriften.

Velforeningen som grunneier har dermed et ansvar for alle lekeapparater som blir tilgjengeliggjort på fellesområder, uavhengig av om dette er plassert der av velforeningen eller av enkelte beboere. Vi har hatt et par tilfeller der enkeltbeboere har tilgjengeliggjort lekeapparater som ikke er godkjent for den type bruk. Vi forstår selvsagt at dette er plassert der i beste mening, men vi ser oss likevel nødt til å informere om at lekeapparater (trampoliner, annet) som blir plassert ut på fellesområder uten godkjennelse fra styret i velforeningen vil bli fjernet uten varsel.

Parkering

På generalforsamlingen i 2023 ble det nye parkeringsreglementet vedtatt med stort flertall. Høsten 2023 kom skiltingen på plass og det ble inngått avtale med parkeringsselskap om håndhevelse.

Vi mener dette, i kombinasjon med de nye kommunale plassene ved ballbanen, har bidratt til å gjøre parkeringssituasjonen i området vesentlig enklere. Parkeringsselskapet kommer først når vi tilkaller de, og det har i liten grad vært nødvendig å benytte seg av parkeringsselskapet. I stedet har vi varslet beboere som har brutt reglementet med lapp i ruta, for å gi beboerne anledning til selv å flytte bilene.

Selv om vi primært har brukt varsel, så vil vi ikke varsle hver gang universelt. Biler og bileiere som har blitt gjort klar over at de bryter reglene vil fra 2.gangs forseelse gå rett på bot. Det er egentlig noe verken styret eller bileier ønsker og vi oppfordrer til å rette seg etter reglene.

Vi vet også at det fortsatt er problemer med parkeringskapasiteten ved rekkehusfeltet, da det der kun er avsatt parkeringsareal tilsvarende 1,5 biler pr husstand, inklusive garasjer. Vi er så klart også kjent med at det er en del parkering på egen tomt også i rekkehusfeltet. Selv om dette ikke er styrets sak, så er slik parkering i utgangspunktet ulovlig med mindre man har søkt om og fått godkjent av og påkjørsel fra egen tomt og til offentlig vei. Det betyr i praksis at de aller fleste beboere i rekkehusfeltet ikke har en lovlig måte å lade elektriske biler i 2024. Med de konsekvenser det måtte få for boligverdien.

Vi håper derfor at beboerne der samles om å etablere et garasjesameie og gjennom det etablerer lademuligheter i garasjeanlegget. Det vil være en fin måte å sørge for at boligen møter dagens og morgendagens krav.

Videre planer for området

Vi har gjennomført flere oppgraderinger nylig. Støyveggen ved basketballbanen har fått nytt fundament og er sikret. Alt av lekeplasser har fått tilført ny bark og det er anlagt en kunstgressbane der det før var grus. Normalt vedlikehold og mindre oppgraderinger vil vi så klart gjøre, men vi ser for oss at det neste større prosjektet vil være asfaltering av velforeningens veier og parkeringsplasser. Vi vil starte innhenting av priser og annet rundt dette i 2024. Samtidig har vi behov for å bygge opp likviditet igjen etter flere større utlegg, så asfaltering vil tidligst skje i 2025.

Økonomi

I 2023 har vi gjort en stor investering i å legge kunstgress på banen. Økonomien er derfor litt preget av det, og litt annerledes enn tidligere år, ettersom vi fikk tilskudd Spillemidler til bygging av banen, samt fortsatt venter på refusjon på MVA. Dette venter vi inn på konto i 2.halvdel av april eller tidlig mai.

Fotballbanen i 2023, samt barking av alle lekeplasser og utbedring av eksisterende støyvegg i 2022 har alle kostet mye penger. Vi har brukt opp siste rest av midlene fra tomtesalget for ca 20 år siden, resten har kommet fra de avsetninger vi normalt gjør i fondet «Drift Fellesområder» som skal sørge for at vi har penger til de litt større løftene og ikke bare driver fra hånd til munn.

Ved utgangen av året står det derfor bare igjen 11.839 på fondet for Fellesområder, men vi budsjetterer med å overføre 260.000 kroner til fondet i 2024 og bruke minst 2024 og 2025 til å bygge opp likviditet i dette fondet til neste store utgiftspost, som vil være asfaltering av parkeringsplasser og andre veistubber Velforeningen har (de samme områdene som Velforeningen brøyter).

Årets regnskap viser totalt at vi har et overskudd på 11.260 som overføres til egenkapital. Det er en miks av oveforbruk og underforbruk på de enkelte postene som kan gås gjennom nærmere på generalforsamling hvis spørsmål.

Vi har også jobbet med å få inn utestående fra beboere og har ved utgangen av 2023 halvert dette sammenliknet med utgangen av 2022.

Øremerkede innbetalinger til VA-fond (Moelven oppførte hus) virker å være tilstrekkelig. Vi har også undersøkt litt rundt hvilket ansvar velforeningen eventuelt sitter med her, og vi mener vi har en tilstrekkelig buffer uten å øke innbetalinger her.

Også strøm for utelys i garasjeanlegget virker som vi tar inn nok penger. Dette er øremerkede betalinger fra beboere i Jutulveien og Tusseveien og berører ikke resten av feltet.

Vi opplever at ting blir dyrere og legger opp til en økning av selve kontingenten på 200 kroner.

Overordnet mener vi at vi har god økonomisk kontroll og tenker langsiktig i forhold til planlagt fremtidig vedlikehold og utbedringer. Men vi ser også at området blir eldre og eldre og behov for vedlikehold og utskiftning er stigende. De fleste lekapparatene våre er rundt 20 år. Dugnadsånden er kanskje heller ikke helt hva den var og priser for varer og tjenester øker. Samtdig som velforeningen også tar på seg noen flere oppgaver enn før, rett og slett fordi det er nødvendig.

I sum mener vi likevel at vi klarer å holde området i orden og at vi kan gjøre utbedringer som gjør at området også følger med i tiden. Vi håper så klart at beboerne bruker nye tilbud som fotballbane og sykkelbane. Og at også de som ikke er i den direkte målgruppen for disse, likevel ser at et godt nærmiljø er positivt i seg selv og for verdien på egen bolig.

Regnskap 2023 mot Budsjett 2023 og Budsjett 2024				
Heksebergåsen Vel				
Heksebergåsen Vel	BUDSJETT 2024	Regnskap 2 023	BUDSJETT 2023	Avvik 2023
DRIFTSINNTEKTER				
Inntekter				
Kontingent fakturert	-617575	-567 225,00	(567 175)	-50,00
Purregebyrer		-	-	0,00
Tapsføring		950,00	-	950,00
Diverse inntekter			-	0,00
Innbetaling på tidligere avskr. fordringer			-	0,00
Salgsinntekt tilbakeført, Velmedlemmer i styret	20000	20 000,00	20 000	0,00
Sum driftsinntekter	-597575	-546 275,00	-597 575,00	51 300,00
			-	
			-	
DRIFTSKOSTNADER				
Avsetting				
Avsetting VA Risikofond	41 250	41 250,00	41 250	0,00
Avsetning Drift Fellesområde	260 000	200 000,00	260 000	-60 000,00
Avsetning Strøm Garasjeanlegg innbetalt fra beboere	4 725	4 725,00	4 725	0,00
EL-skap, alle			-	
Overføring renter til VA Risiko og leketunfond	1000	9 842,11	1 000	8 842,11
			-	0,00
Kostnader	306 975,00	255 817,11	306 975,00	-51 157,89
Snørydding	160 000	158 125,00	156 250	1 875,00
Parkeringsabonnement	15000	3 750,00	-	3 750,00
Styreutgifter, telefoner, leie lokaler	7 500	7 184,00	7 500	-316,00
Regnskapsfører porto og lisenser	40 000	49 823,00	37 500	12 323,00
Advokat for juridisk bistand	5000	4 875,00	-	4 875,00
Gaver, sponsing	0	3 869,60	-	3 869,60
Sosiale tilstelninger Velmedlemmer	20 000	28 246,35	15 000	13 246,35
Leie datasystemer		9 533,00	-	9 533,00
Trykk av innkallinger og velnytt	5000	10 188,00	3 000	7 188,00
Porto	0		2 000	-2 000,00
Kontorrekvisita, aviser, bøker ol.	3000	2 971,98	3 000	-28,02
Utgifter hjemmeside	2500	473,00	2 500	-2 027,00
Leie av post/bank boks	1370	1 370,00	1 130	240,00
Kontingent Norges Velforbund	3120	3 120,00	2 868	252,00
Bank og kortgebyrer	5600	5 510,75	5 000	510,75
Diverse utgifter	15000	-	-	0,00
			-	
			-	
Sum driftskostnader	283 090,00	289 039,68	235 748,00	53 291,68
Renteinntekter		-9 842,11		
Finansinntekter/Kostnader				
Purregebyr fra kunder				
Sum finansintteter/kostnader	-	-9 842,11	-	
DRIFTSRESULTAT	-7 510,00	-11 260,32	-54 852,00	
ÅRSRESULTAT	-7 510,00	-11 260,32	-54 852,00	
Overført egenkapital 31.12.2023		-11 260,32		

Heksebergåsen Vel				Balanse 2023	
BALANSE	Note	31.12.2023	31.12.2022		
Eiendeler					
Utestående fordringer fra Stiftelsestilsynet	2	101 941			
Utestående fordringer fra velmedlemmer	2	24 475	47 600		
Sum kundefordringer	2	126 416	47 600		
Andre fordringer					
Avsatte brøytekostnader		65 625	65 625		
Andre avsatte kostnader		3 226	3 099		
Sum andre fordringer		68 851	68 724		
Sum fordringer					
		195 267	116 324		
Kasse		55	55		
Bankinnskudd DnBNOR		158 227	161 605		
Driftskonto i Postbanken			-		
Plasseringskonto i DNB		8 995	8 783		
Plasseringskonto i Gjensidige NOR		337 163	537 532		
Sum omløpsmidler		504 440	707 975		
Sum eiendeler		699 707	824 299		
Gjeld/Egenkapital					
Gjeld					
Leverandørgjeld					
		-25 724	-82 694		
Annen kortsiktig gjeld					
		-25 724	-82 694		
VA Risikofond	3	-339 379	-310 006		
Avsetting leketun	4		-64 989		
Avsetning Drift Fellesområder	5	-11 839	-55 160		
Avsetning Strøm Garasjeanlegg	6	-11 986	-11 932		
Sum gjeld					
		-363 205	-442 087		
Egenkapital					
Egenkapital	7	-299 518	-335 512		
Overført årets resultat (Underskudd)	1 og 7	-11 260	35 994		
Korrigerings ørediff.					
Sum egenkapital	7	-310 778	-299 517,66		
Sum Gjeld / Egenkapital					
		-699 707	-824 299		

Noter til regnskapet 2023	
Note 1	
Årets resultat viser ett overskudd med kr. 11 260,32 som overføres egenkapitalen.	
Note 2	
Utestående fordringer er utestående kontingent samt momsrefusjon fra Stiftelsestilsynet.	
Note 3	
Va-risikofond er avsatte midler for vedlikehold av private ledningsanlegg som eies av vellet. Fondet er i 2023 belastet for kr.19.947,80 for refusjon strøm beboere. Avsetning 2023 kr. 41 250,- Årets renteinntekt er avsatt med kr. 8070,53 Fonden står nå i kr. 339.378,89	
Note 4	
Avsetning til leketun var midler til vedlikehold og oppgradering av lekeapparater. For 2023 er avsetningen belastet til vedlikehold med kr.0,- Årets renteinntekt ble avsatt med kr. 1.771,58 Fondet stod med kr.66 760,95 og dette er overført til Fondet for Drift Fellesområde.	
Note 5	
Avsetning Drift Fellesområder 2023 med kr. 200 000,- Totalt er årets kostnader kr. 310 081,91 som er belastet fondet. Fondet har fått tilført avsetningen i Fondet for Lekestue og Fondet står nå i kr. 11 839,37	
Note 6	
Avsetning strøm Garasjeanlegg. Avsetning 2023 strøm innbetaling fra 63 beboere a kr. 75,- totalt avsatt kr. 4 725,- Årets strømforbruk er kr. 4.670,87 som da er kr.54,13 mindre en avsetningen. Fondet står nå i kr 11.986,48	
Note 7.	
Egenkapital 1.1.2023 er på kr.299.518,00 (kr. 50,- høyere etter korreksjon 2020) med årest overrrskudd kr. 11 260,32 er egenkapitalen på kr. 310 778,32 pr. 31.12.2023.	

Heksebergåsen, 16.02.24

Carl Fredrik Krogh

Vidar Elshøy

Kjell Erik Norderud

Monica Pettersen

Jan Martin Ryen

Kristian Gomes

Jan-andreas Madsen



VÅRDUGNAD

TIRSDAG 7.MAI KL 18.00

Møt opp på ballplassen med egnet utstyr.
Vi rydder i nabolaget og vi regner med å være
ferdige ca 19.00.

Enkel servering fra grillen,
hvis været tillater det.

VEL MØTT!



Utskriftsdato: 18.12.2024

Seksjonering

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

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Alvestigen 1, 2090 HURDAL								

		Ja	Nei
Foreligger det seksjoneringbegjæring/søknad		☐	☒
Kommentarer:	Det er søkt om seksjonering den 15.04.2024, men søknaden var mangelfull. Beskjed om magelfull søknad ble sendt den 16.04.2024. Siden er ingenting mottatt fra søker.		

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen tar ikke ikke ansvar for feil og mangler i informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedtekter for Huldra Økogrend
Fellesareal

1 Sameiegjenstand

Sameiets navn er Huldra Økogrend Fellesareal («Sameiet»)

Sameiet omfatter fellesarealet til Hurdal Økolandsby byggetrinn 1 A og 1 B, bestående av gnr. 32, bnr. 259/260/261 i Hurdal kommune, felles betegnet som «Fellesarealet».

2 Formål og virkemidler

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde Fellesarealet som er opparbeidet med veier, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

Nåværende og fremtidige hjemmelshavere i Hurdal Økolandsby byggetrinn 1 A og 1 B «Økolandsbyen» har rett og plikt til å være medlem i Sameiet. Fullstendig liste over gårds-, bruks- og seksjonsnummer som omfatter boenheter i Økolandsbyen er vedlagt.

Sameiet skal legge til grunn og ivareta opprinnelig utbyggers avtalegrunnlag for kjøp av boliger i Økolandsbyen (byggetrinn 1 A og 1 B) og driftes i henhold til kommunens reguleringsplan og disse vedtekter.

3 Sameiet, sameiets eiendom, bruk av sameiets eiendom

3.1 Organisasjon og eierandel

Sameiet er et tingsrettslig realsameie hvor hver sameier får hjemmel til eiendomsrett med ideell eierandel. Eierandelen er fordelt etter antall boenheter i byggetrinn 1 A og B med én (1) lik sameieandel til hver boenhet.

Eierandelen kan kun overføres sammen med den enkelte sameiers boligeiendom. Ingen kan drive bortleie av sin ideelle andel utenfor sin egen husstand uten samtidig å leie ut hele sin bolig.

3.2 Eiendommen

Sameiets eiendom, Fellesarealet er definert til:

- Parkingsplass, internvei og fellesareal gnr. 32 bnr. 259 i Hurdal kommune
- Internvei og fellesareal gnr. 32 bnr. 260 i Hurdal kommune
- Parkingsplass, internvei og fellesareal gnr. 32 bnr. 261 i Hurdal kommune

3.3 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har rett til bruk av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har ellers lik rett til å utnytte fellesarealer til det disse er beregnet for eller vanligvis brukt til.

Vedtekter for Huldra Økogrend Fellesareal vedtatt 21.09.2023

Eiendommen kan bare nyttes innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det gjelder et unntak for bruk av areal til bygging, drift og utleie av e-mobilitetsløsninger som el-ladestasjon, bildelings-pool eller tilsvarende fellesskapsordning som kan utføres som en næringsvirksomhet.

I henhold til de privatrettslige forhold og kommunal reguleringsplan skal veier og fellesarealer ut over parkeringsplassen være bilfritt og eksisterende friareal/lekeområder skal ivaretas og opprettholdes.

Boligeiere har en rett til at reglene overholdes, og også en plikt til å bidra til at de oppfylles.

4 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til biloppstillingsplass

Biloppstillingsplass er plassert på en av de to parkeringsplassene i byggetrinn 1A og 1B, plassert på gnr. 32 og bnr. 259/261.

Hver Sameieandel innehar en rett til å parkere ett (1) godkjent og offentlig registrert kjøretøy på Sameiets biloppstillingsplasser.

Sameierne har også rett til å la gjester korttidsparkere på biloppstillingsplassene, men det er ikke én gjesteplass per bolig i byggetrinn 1 A og B. Det skal til enhver tid være avsatt tilstrekkelig gjesteparkering.

Den enkelte andelseier må akseptere omplassering på biloppstillingsplass ved endring av infrastruktur, f.eks. vedtak om bygging av garasje, carport, ladestasjoner, etc. Slik endring skal besluttes og håndheves etter vedtak av Sameiets årsmøte etter reglene jfr. punkt 8.2, og kan kun fattes så sant det ikke er til urimelig ulempe for andre andelseiere og ikke fortrenger de rettigheter til parkeringsplass som følger av disse vedtekter.

5 Betaling av fellesutgifter

5.1 Regnskap og kostnadsfordeling

Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av Sameiet fordeles likt pr. eierandel som angitt i punkt 3.1. Det er således ikke mulig å vedta at enkelte andelseier betaler mindre enn denne andelen.

Årsmøtet i Sameiet fastsetter andelseier-innbetaling ut i fra vedtatt budsjett.

5.2 Utgifter som anses som fellesutgifter

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Drift og vedlikehold som knytter seg til parkering, internveier og fellesareal.
- Driftsmateriell, gjenanskaffelse/utskifting av gjenstander som knytter seg til parkering, internveier og fellesareal.
- Tiltak for opprettholdelse av trafikksikkerhet på sameiets eiendom.
- Honorarer til drift av sameiet (styret, evt. forretningsfører og konsulent).

Vedtekter for Huldra Økogrend Fellesareal vedtatt 21.09.2023

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Årsmøtet kan ved alminnelig flertall vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av større nødvendige drifts- og vedlikeholdsmessige utgifter på sameiets eiendom.

5.3 Utgifter som ikke anses som fellesutgifter

Utgifter som ikke anses som fellesutgifter er blant annet:

- Medlemskap i andre foreninger/organisasjoner som ikke underbygger Sameiets formål
- Seminarer og foredrag.
- Utredninger, konsulentbistand utover det som kreves for kontinuitet i drift og vedlikehold.

6 Ordinært årsmøte

6.1 Om årsmøtet, innkalling og saker

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av april.

Tid og sted fastsettes av styret og bekjentgjøres med minst 3 ukers varsel. Forslag som skal behandles av årsmøtet må være sendt til styret innen 2 uker før møtet avholdes. Innkalling med årsmøtets dagsorden, årsberetning, årsregnskap, budsjett, revisjonsberetning, samt alle saksframlegg sendes ut til andelseierne senest 1 uke før møtet.

Valgkomitéens forslag til representanter til nytt styre sendes også ut sammen med innkallingen til årsmøtet.

Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp 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.

6.2 Om adgang til årsmøtet og om fullmakt

Alle andelseiere i Sameiet har adgang til å delta på årsmøtet med forslags-, tale, og stemmerett. Hver andel har kun én stemme. Ektefelle, samboer, eller nærmeste pårørende til andelseieren har rett til å være til stede og til å uttale seg og kan møte med fullmakt om eieren av andelen ikke kan møte.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall andelseiere med stemmerett som møter.

Det kan gis fullmakt for stemmerett til en annen andelseier om man ikke kan være tilstede på årsmøtet. Fullmakt skal være datert og signert. Hver andelseier kan medbringe inntil to fullmakter. Dersom ikke annet uttrykkelig fastslås i fullmakten, gjelder den uavhengig av hvilken sak som behandles på det aktuelle årsmøtet.

Elektroniske fullmakter må være styret i hende på styrets e-post minst 60 minutter før møtestart. Ved brudd på dette risikerer fullmaktsgiver at styret ikke rekker å registrere fullmakten innen møtestart og at fullmakt dermed ikke aksepteres. Ingen fullmakter blir akseptert etter tidspunktet for møtestart.

6.3 Årsmøtets dagsorden

1. Registrering av stemmeberettigede andelseiere og fullmakter ved inngang.

Vedtekter for Huldra Økogrend Fellesareal vedtatt 21.09.2023

2. Velge møteleder (må ikke nødvendigvis være andelseier), tellekorps, protokollfører og protokollunderskrivere.
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
4. Godkjenne styrets årsberetning.
5. Godkjenne regnskap og revisjonsberetning fra foregående år
6. Innkomne forslag.
7. Arbeidsplan for styret for kommende år.
8. Budsjett.
9. Valg av representanter til styret. Leder velges særskilt.
10. Valg av valgkomité og revisor.
11. Avslutte årsmøtet.

Protokoll skal være protokollunderskrivere i hende innen fem (5) virkedager etter årsmøtet, og utsendt sameiere i signert form innen femten (15) virkedager.

7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 20% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte (8) dager.

8 Årsmøtets vedtak

8.1 Stemmeandel

Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med alminnelig flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall andelseiere som møter inklusive fullmakter.

8.2 Flertall og vedtak

Det kreves minst 2/3 flertall i årsmøtet og oppmøte av minimum 2/3 av medlemmene for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
3. vedtak om at enkelte medlemmer og grupper av medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk, oppføring og avvikling.

Dersom antall oppmøtte er færre enn 2/3 av sameierne, skal saken taes opp på nytt i eget ekstraordinært årsmøte med bindende påmelding, enten personlig eller ved fullmakt.

8.3 Vedtak som krever enstemmighet (mindretallsvern)

Følgende vedtak krever tilslutning fra samtlige sameiere gjelder:

1. endring av punkt 3, 4 og 5.
2. endring av denne bestemmelse (punkt 8.3).

8.4 Begrensninger på vedtak

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, eller fortrenger eller begrenser de andre sameieres rettigheter.

9 Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det skal avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte. Medlemsmøtene skal inneholde status for saker som er under arbeid og saker fremover.

10 Sameiets styre, valgkomite og revisor

10.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-4 styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv. Alle styremedlemmer velges for to år av gangen. Det rulleres ved at ett eller to av styremedlemmene skiftes ut hvert år.

I tillegg velges 2 varamedlemmer (velges for ett år av gangen).

Valgkomiteen består av to medlemmer som velges for to år. Det rulleres ved at ett medlem av valgkomiteen skiftes ut hvert år. Den som har vært lengst, er valgkomiteens leder.

Revisor velges blant andelseierne for ett år av gangen.

Votering skal skje skriftlig dersom en eller flere stemmeberettigede krever det.

10.2 Styrets oppgaver

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Sørge for vedlikehold og drift av fellesarealene.
- Sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med evt. forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer/grupper eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Sørge for innbetaling av fellesutgifter fra sameierne.
- Representere sameiet utad.

Listen er ikke utfyllende.

Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende som sameier har forårsaket. Dersom dette ikke blir etterfulgt innen rimelig tid, vil styret kunne utføre dette for ansvarlig sameiers regning.

10.3 Styremøter

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene ønsker det.

10.4 Loggføring

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal referatføres, likeså alle dissenser som forlanges referert. Referatet skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.5 Disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av den person styret gir fullmakt etter attestasjon og godkjenning av styret.

10.6 Beslutningsdyktighet

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

10.7 Prokura

Styret representerer Sameiet og forplikter Sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

11 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av Sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

- Sameiet skal forholde seg partipolitisk nøytralt.
- For hundehold gjelder hundeloven og kommunal forskrift.
- For øvrig skal beboernes trivsel gis vekt.

12 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses.

13 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning disse vedtektene ikke regulerer forholdet.



VEDTEKTER
FOR Sameiet Alvestigen 1-3

Vedtatt i årsmøte
den 16/12/2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Alvestigen 1-3, og har gårdsnummer 32 og bruksnummer 230 i Hurdal kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring 16/12/2024.

Sameiet består av 2 boligseksjoner .

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. 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, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

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.



Huseierne

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

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 som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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 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.

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.



Huseierne

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 én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.



Huseierne

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong 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 seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, 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 på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.



Huseierne

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 bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. 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 bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter 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 bruksenheter, 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 vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad 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.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

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



Huseierne

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og 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.

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.

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.



Huseierne

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 eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet



c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over 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 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.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 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.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.



Huseierne

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.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. [8.1 annet ledd](#). For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

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.



Huseierne

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 seksjonseierens 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.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er 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.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.



Huseierne

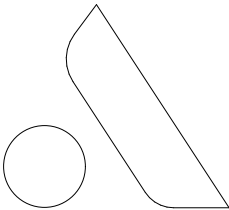
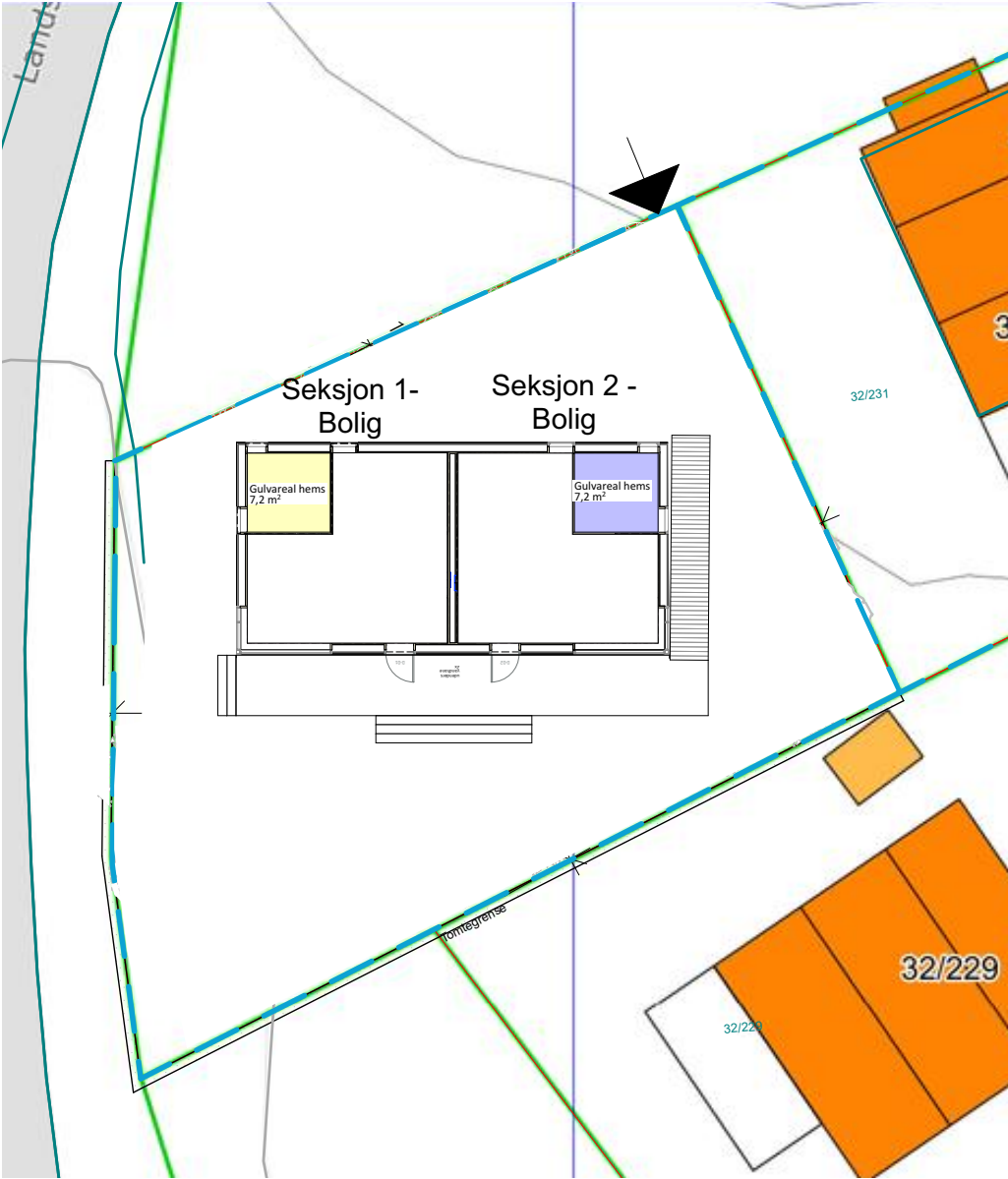
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

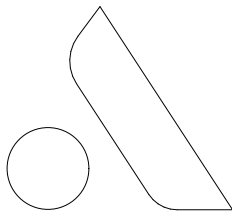
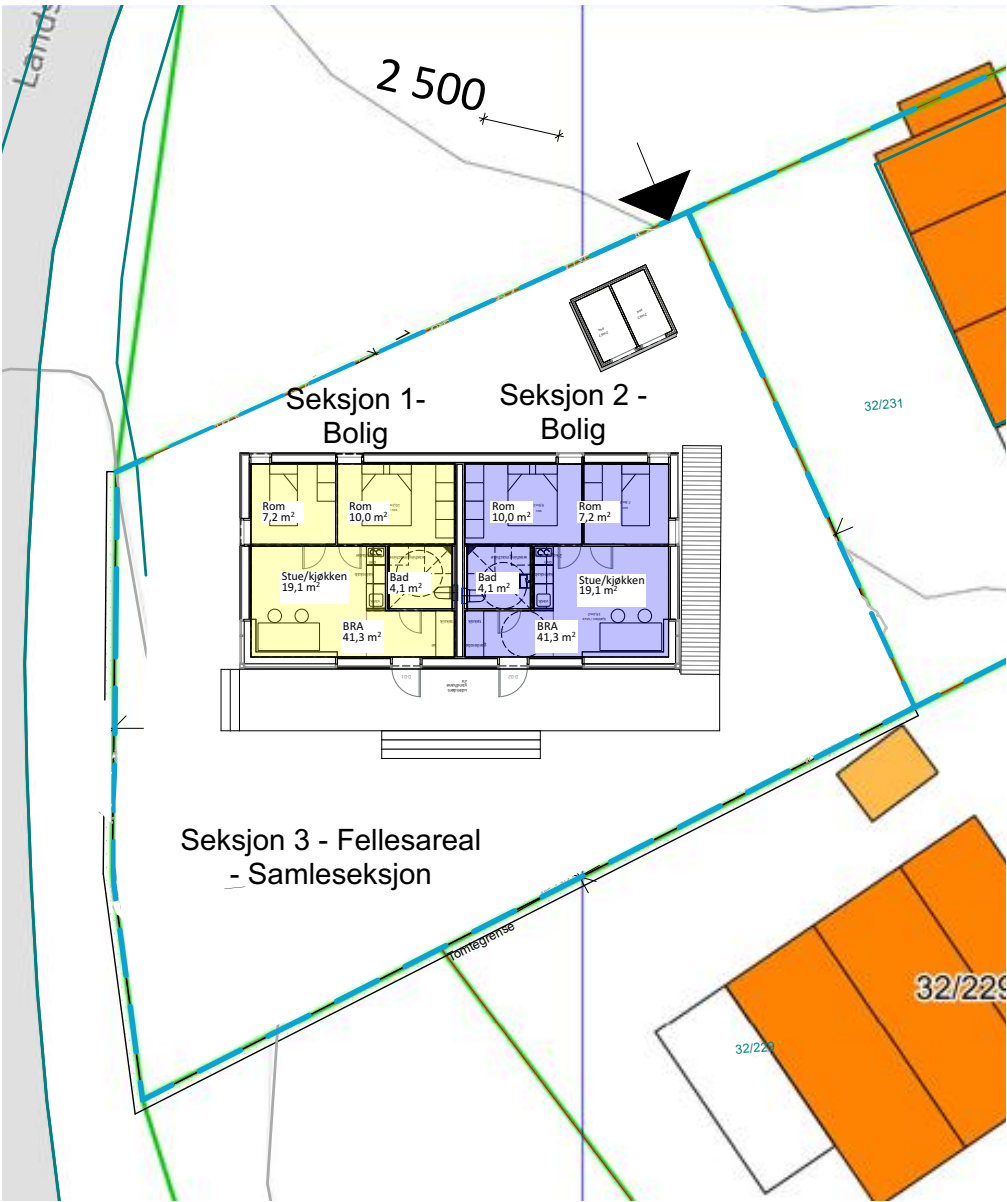
Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.



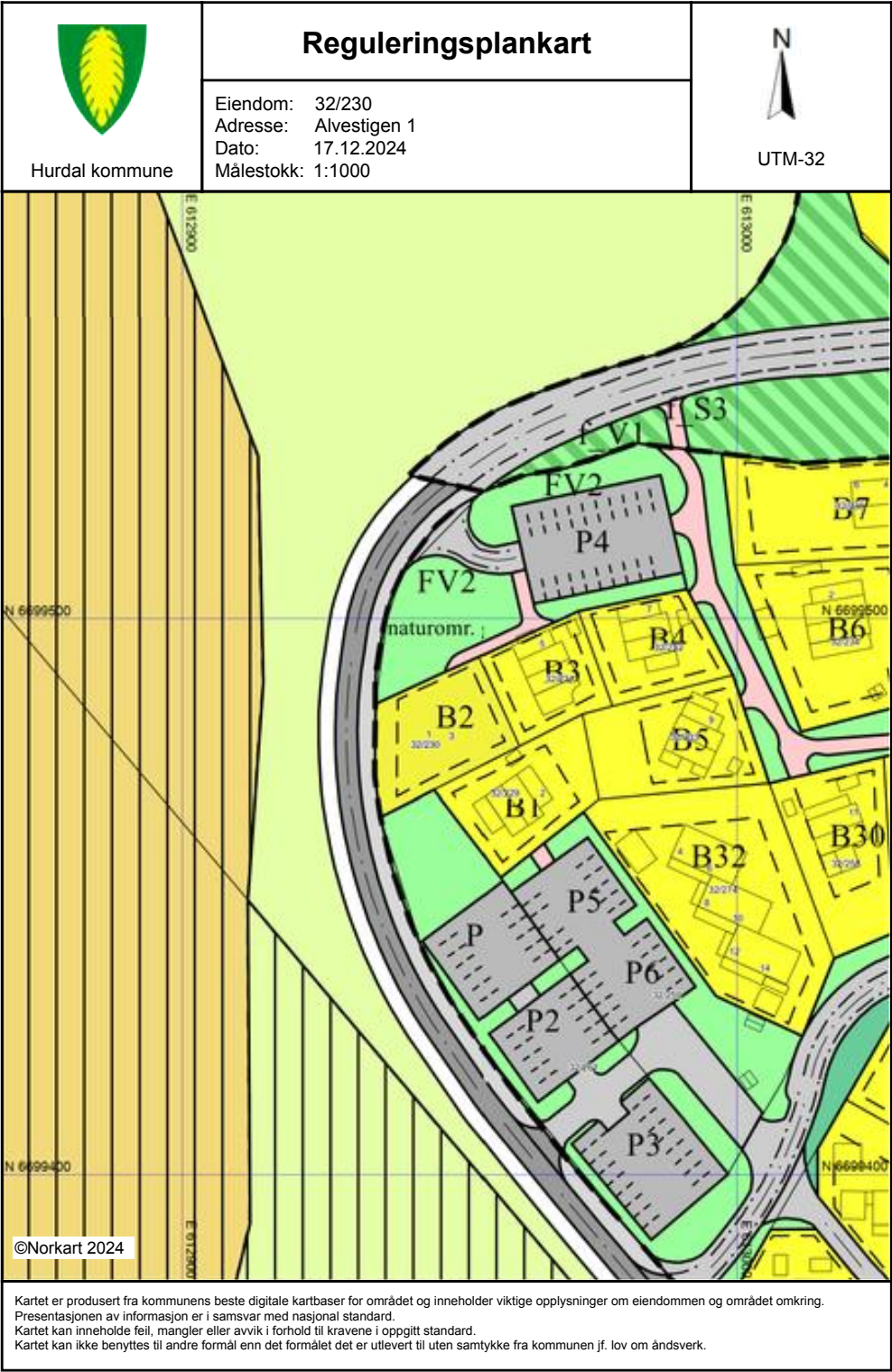
Prosjektnavn	Prosjektnavn		Prosj. nr.	Prosjektnr.	
ARK	Outline Arkitektur AS		#Contact Address1, 3041 Drammen www.outline-ark.no	Skala	1:200
BH	#Client Full Name			Oppr. dato	
				Tegn.	Ktr.
Adresse	Gnr/Bnr/Festenr Adresse Sted 0000 Norge			Rev.nr.	
Status	Fase			Tegningsnr.	
Tegning	Planer Plan hems - Alvestigen 1-3				A20-2

BIMcloud: outline-ark - BIMcloud Software as a Service/23003 Hurdal alle tun (2-5) 20231205 skrevet ut av Reza 17.04.2024 kl 17:10



Prosjektnavn		Prosjektnavn		Prosj. nr.		Prosjektnr.	
ARK	Outline Arkitektur AS		#Contact Address1_3041 Drammen www.outline-ark.no 90150106		Skala		1:200
BH	#Client Full Name						

BIMcloud: outline-ark - BIMcloud Software as a Service/23003 Hurdal alle tun (2-5) 20231205 skrevet ut av Reza 16.04.2024 kl 15:21



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

Landbruksområder

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

Kjøreveg

Annen veggrunn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Bevaring av bygninger og anlegg

Bevaring av landskap og vegetasjon

Annet spesialområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Gang/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Naturområde

Friområde

Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert parkeringsfelt

Abc

Påskrift feltnavn

Abc

Påskrift reguleringsformål/arealformål

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hurdal kommune: Grunneiendom 3242-32/230

 **Norkart**
Utskriftsdato: 17.12.2024 11:31

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	449.2
Etablert dato	21.05.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	32/230
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	32/230
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	22.03.2013	20130178	Tinglyst	32/136 (-449,2), 32/230 (449,2)
Oppmålingsforr.	02.05.2013		24.05.2013	32/229
Fradeling av grunneiendom	22.03.2013	20130178	Tinglyst	32/136 (-331,9), 32/231 (331,9)
Oppmålingsforr.	02.05.2013		24.05.2013	32/229, 32/230
Fradeling av grunneiendom	22.03.2013	20130178	Tinglyst	32/136 (-10240,1), 32/261 (10240,1)
Oppmålingsforr.	24.05.2013		30.05.2013	0239-32/238, 0239-32/239, 0239-32/249, 0239-32/250, 0239-32/251, 32/176, 32/229, 32/230, 32/231, 32/232, 32/233, 32/234, 32/235, 32/236, 32/237, 32/240, 32/241, 32/242, 32/243, 32/244, 32/245, 32/246, 32/247, 32/248, 32/252, 32/253, 32/254, 32/255, 32/256, 32/257, 32/258, 32/259, 32/260

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6699479.04	612945.23		Ja	449.2	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
HURDAL LANDSBYENE AS	Hjemmelshaver (H)	c/o Tore Borthen, Jerpefaret 4C	
S926192655	1/1	0788 0788 OSLO	

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3242-32/259	Grunneiendom	1/35
3242-32/260	Grunneiendom	1/35
3242-32/261	Grunneiendom	1/35

Adresser

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hurdal kommune: Grunneiendom 3242-32/230



Vegadresse: Alvestigen 1		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	2090 HURDAL	Kirkesogn	02070601 Hurdal
Grunnkrets	110 Kirken	Tettsted	691 Prestegårdshagen
Valgkrets	1 Hurdal		

Vegadresse: Alvestigen 3		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	2090 HURDAL	Kirkesogn	02070601 Hurdal
Grunnkrets	110 Kirken	Tettsted	691 Prestegårdshagen
Valgkrets	1 Hurdal		

Bygg					
Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300930038		Enebolig (111)	Bygging avlyst (BA)	22.06.2023
2	301218397		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Igangsettingstillatelse (IG)	22.06.2023
3	301218451		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Igangsettingstillatelse (IG)	22.06.2023

1: Bygning 300930038: Enebolig (111), Bygging avlyst 22.06.2023

Bygningsdata			
Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	107
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	107
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	83
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk		
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.09.2021	13.09.2021
Bygging avlyst	22.06.2023	26.06.2023

Bruksenheter								
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	32/230	107	5	1	2	Kjøkken

Etasjer							
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0

2: Bygning 301218397: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Igangsettingstillatelse 22.06.2023

Bygningsdata

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hurdal kommune: Grunneiendom 3242-32/230



Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	42
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	50
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	50
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	53
Energikilder	Elektrisitet, Solenergi	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.06.2023	26.06.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Alvestigen 1	H0101	32/230	42	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	42	0	42	50	0	50

3: Bygning 301218451: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Igangsettingstillatelse 22.06.2023

Bygningsdata			
Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	42
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	50
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	50
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	53
Energikilder	Elektrisitet, Solenergi	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.06.2023	26.06.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Alvestigen 3	H0101	32/230	42	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	42	0	42	50	0	50



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 17.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alvestigen 1, 2090 HURDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Eiendomsskatt	500,00 kr
Sum	500,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - bolig	200000 prom	2,50 kr	1/1	0 %	500,00 kr	500,00 kr
				Sum	500,00 kr	500,00 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLER:

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.



Hurdal kommune

Adresse: Minneåsvegen 3, 2090 Hurdal
Telefon: 66 10 66 28

Utskriftsdato: 17.12.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3242	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alvestigen 1, 2090 HURDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	200 000,00 kr
Skatt	500,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	05.12.2017
Eiendomsstype	Tomt - bolig
Promillesats	2.5 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLER:

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.

BEBYGGELSEPLAN ”SPESIALOMRÅDE ØKOLANDSBY- BOLIGTUN 1 / FELLESTUN”
HURDALSJØEN ØKOLOGISKE LANDSBY”

BESTEMMELSER

Dato; 20.01.06 / rev 05.08.10 / 07.08.12 / 02.12.13 Side 1 av 3

1 Generelt

1.1 Formål

Planen skal legge til rette for utvikling av et område bestående av det første boligketnet innenfor reguleringsområde " Hurdalsjøen Økologiske Landsby – Gjødning".

1.2 Planstatus

Reguleringsplan
Reguleringsplan "Hurdalsjøen økologiske landsby - Gjødning", datert : 20.01.06, med tilhørende bestemmelser gjelder der hvor det ikke er spesifisert annet i denne bebyggelsesplanen. Gjeldende område er i reguleringsplan gitt formål; "Spesialområde økolandsbym – boligketn 1 / fellestun", i den hensikt å sikre og tydeliggjøre den helhetlige økologiske målsetning som økolandsbymprosjektet innebærer.

Bebyggelseplan

Det vises til opprinnelig Bebyggelsesplan godkjent i 2006, samt godkjent mindre vesentlig endring i 2010 og 2012. Endringene som det nå søkes om er beskrevet og redegjort for i oversendelsesbrev datert 02.12.13.

Planen består av plankart (1:1000) og bestemmelser samt situasjonsplan (1:1000) og en beskrivelse (2006) som viser intensjonene i prosjektet. Tomtegrenser og byggegrenser er vist på bebyggelseplan. Husplassering og adkomst er vist på situasjonsplan.

1.3 Avgrensning og reguleringsformål

- Området er vist med reguleringsformålsgrense.
- Areal = 42940 m2.
- Området er underdelt i delområder med følgende underformål;

Byggeområder

- o Bolig B1-B36

Trafikkområder

- o Internvei V2
- o Fellesparkering P1-P7
- o Stier, gang- og sykkelvei S1

Fellesområder

- o Fellesområde – tun / lek FE1, FE2, FE3 og FE4
- o Fellesområde – vegetasjon / friområde FV1 og FV2

1.4 Vegetasjon - landskap

Generelt skal viktig eksisterende vegetasjon vernes og suppleres med tilplantning av ny og variert vegetasjon, på en slik måte at området framstår som grønt og frodig.

Ved opparbeiding av tomter og fellesområder skal en ta vare på det eksisterende landskapet. Ubebygde areal skal gis en tiltalende form og behandling. Forstøtningsmur skal utføres i tørrmurt naturstein og være maks. 1.5 meter høye. Gjerdet skal være maks. 1.0 meter høye. Utvendige trapper, gjerdet mm. skal i materialbruk og form tilpasses landskapet og ha et enhetlig preg.

1.5 Universell utforming.

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av bygninger og uteområder.

1.6 Automatisk fredete kulturminner.

Dersom det ved tiltak i marka blir påtruffet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene eller i et 5 m bredt belte rundt dem, og kulturmyndighetene i Akershus fylkeskommune straks varsles, jfr. Lov om kulturminner § 3, 4 og 8.2 annet ledd. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.



Tiltakshaver

Hurdalsjøen Økologiske Landsby / Hurdal kommune.

Arkitekt

Aktivhus as. Kjelsåsveien 160. 0491 Oslo T: 22449110

BEBYGGELSEPLAN ”SPESIALOMRÅDE ØKOLANDSBY- BOLIGTUN 1 / FELLESTUN”
HURDALSJØEN ØKOLOGISKE LANDSBY”

BESTEMMELSER

Dato; 20.01.06 / rev 05.08.10 / 07.08.12 / 02.12.13 Side 2 av 3

2 Reguleringsformål

2.1 Byggeområder, generelt;

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for tilpasning til terreng, tiltak for å verne eksisterende vegetasjon, plan for opparbeiding av tomten, og forhold til omkringliggende bebyggelse. Det skal sammen med søknad om igangsettingstillatelse leveres plan for ubebygde del av tomten – cotert utomhusplan – mål 1:500 som viser vegetasjon og terrengbearbeiding.

Bebyggelsen skal gis en utforming som gir en opplevelse av helhet og naturnærhet. Dette gjelder plassering på tomt, utforming, materialbruk og fargevalg.

2.1.1 Boliger felt B1- B30

- Det skal utvikles en variert tunbebyggelse med en kombinasjon av eneboliger og flermannsboliger
- I tillegg til bolig gis det anledning til å oppføre; uthus, verksteder, gjesterom ol.
- Bygninger tillates oppført i maksimalt 2 etg.
- Tomtestørrelser ca. 330 – 1000 m2.
- Maks tillat tomteutnyttelse er satt til 25% eller 30 % BYA pr. tomt. Maks tomteutnyttelse på hver tomt er angitt på bebyggelsesplanens kartdel.

2.1.2 Bolig felt B31

- På feltet står i dag et eksisterende halmhus.
- Bygninger tillates oppført i maksimalt 2 etg.
- I tillegg til bolig gis det anledning til å oppføre; uthus, verksteder, gjesterom ol.
- Maks tillat tomteutnyttelse er satt til 25 % BYA.

2.1.3 Boliger B32 – B36

- Feltene skal utbygges med eneboliger, rekkehus eller horisontaldelte tomannsboliger i rekke
- Bygninger tillates oppført i maksimalt 2 etg.
- Maks tillat tomteutnyttelse er satt til 30 %, 35 % eller 40 % BYA pr. tomt. Maks tomteutnyttelse på hver tomt er angitt på bebyggelsesplanenes kartdel.

2.2 Trafikkområder

2.2.1 Internvei V2

- Vei utføres med veibredde = 3.0 meter + skulder på 0,5 meter. Reguleringsbredde = 4.0 meter.
- Innen boligområdet skal adkomstvei utformes slik at arealbehovet blir minimert og slik at lek, barn og myke trafikanter er gitt prioritet.
- Det skal legges restriksjoner på kjøring til eiendommene ved at denne begrenses til nødvendig nyttekjøring og mennesker med redusert framkommelighet.
- Det skal avsettes nødvendig plass til snuplass og snødeponi.

2.2.2 Parkering P1-P7

- Med utgangspunkt i økolandsbymens miljømål er parkeringsnormen her satt lavt til 1.0 parkeringsplass pr. bolig pluss gjesteparkering.

2.2.3 Gang og sykkelvei S1

- Det skal anlegges gang- og sykkelforbindelse internt i området, som skaper forbindelse mellom de forskjellige boligketnene, til felles friområder og stier som knytter videre til Prestegårdshagen og turområder i skog.
- Gang og sykkelforbindelse skal opparbeides med 1,8 meters veibredde og ha en standard som er beregnet for sykkel, barnevogn ol.

BEBYGGELSEPLAN "SPESIALOMRÅDE ØKOLANDSBY- BOLIGTUN 1 / FELLESTUN" HURDALSJØEN ØKOLOGISKE LANDSBY" BESTEMMELSER

Dato; 20.01.06 / rev 05.08.10 / 07.08.12 / 02.12.13 Side 3 av 3

2.3 Fellesområder

2.3.1 Tun – lek FE1 - FE2 – FE3 – FE4

- FE1 skal fungere som et fellesareal for det nordlige boligutnet, men skal i tillegg fungere som en møteplass for hele boligutn 1.
- FE2 skal fungere som fellesareal for det sørøstlige boligutnet.
- FE4 skal fungere som fellesareal for det sørvestlige boligutnet.
- Lekeareal; Det skal innen områdene avsettes egnet areal til lekeplass som minimum tilsvarer 25 m² pr. bolig. For FE1, FE2 og FE4 avsettes minimum 15 m² lekeareal pr. bolig til "Lekeplass ved inngang" og i tillegg minimum 10 m² lekeareal pr. bolig til "Nærlekeplass". (jfr. NBI / NIBR).
- Tunene skal opparbeides med vegetasjon, lekeområder av forskjellig karakter, samlingsplasser og stiftorbindelser.
- Trafikk skal være underordnet i forhold til lek og opphold.
- Innenfor området gis anledning til å oppføre mindre fellesbygninger; lekehus, felles bod, veksthus osv. Maks tillatt størrelse = 20 m² BYA. Maks mønehøyde = 4.5 meter.
- Miljøstasjon (M); innenfor området FE3, nær adkomst / fellesparkering skal etableres en miljøstasjon for oppsamling og kildesortering av avfall. Miljøstasjonen skal gi en funksjonell utforming som også ivaretar estetiske hensyn.

2.3.2 Fellesområde vegetasjon – FV1

- Området skal benyttes til en kombinasjon av lek, beite, vegetasjonsvern og naturbasert renseanlegg.
- Området som er avsatt til naturbasert renseanlegg / rensespark – skal gis en utforming slik at det framstår som et positivt landskapselement.
- Vegetasjon i forbindelse med skogkledd kulle skal vernes slik at den fungerer som visuelt skjerm av ny bebyggelse innen området sett fra kirkeområdet.

2.3.3 Fellesområde vegetasjon – FV2

- For å sikre gode lokalklimatiske forhold, nærhet mellom boligmiljø / bygninger og naturområder, og et biologisk mangfold i området avsettes arealer til vegetasjon og fellesområder mellom byggeområdene.
- Det skal sikres en variert og stedegen vegetasjon i området, som skjottes slik at områdene er tilgjengelige og egnet for lek og rekreasjon.

3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Renseanlegg

- Renseanlegg for området med utslippstillatelse eller alternativ tilknytning til avløpsnett til Hurdal kommune skal være etablert og godkjent før det kan gis brukstillatelse til boliger eller andre bygninger.

3.2 Lekeareal

Det skal være opparbeidet lekeareal jfr. post 2.3.1, som minst tilsvarer tilhørende antall boliger før det gis brukstillatelse til boliger. Det gis rom for noe praktisk tilpassning i forhold til sesong.

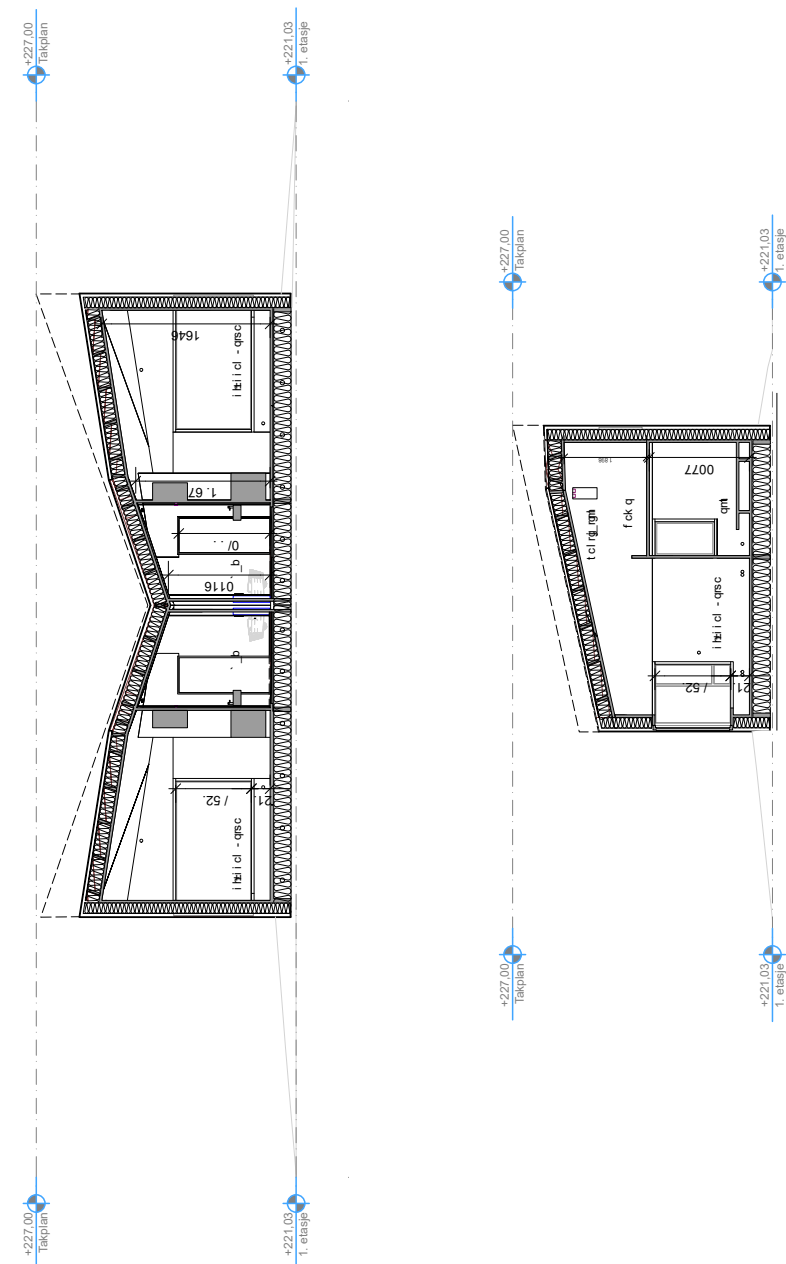
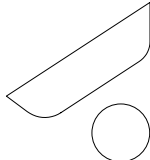
[illegible]

\\23003-Hurdall\03-Prod\devision\03-Arth\Craft-Hurdall_eplan\shreve\11\ar\ricol\10-1-0-20\23-W-16-49

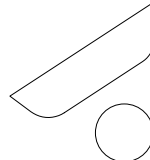


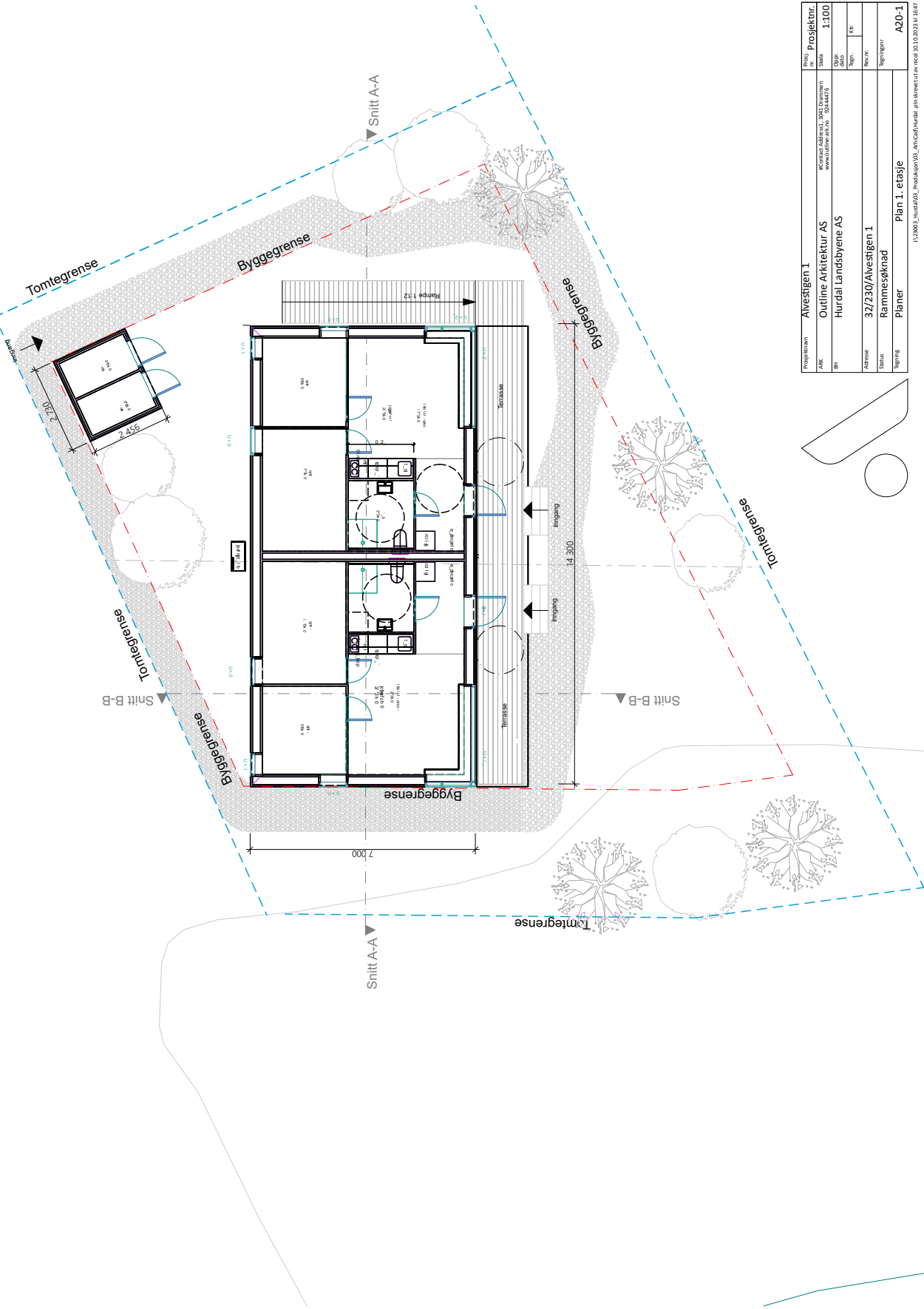
Prosjekt nr	Alvestigen 1	Prosjekt nr	prosjekt nr
ARK	Outline Arkitektur AS	Kontaktperson	13100
BR	Hurdal Landsbyene AS	Adresse	01.05.23
Arkitekt	32/230/Alvestigen 1	Revisje	
Statisk	Rammesøknad	Signert	
Bygging	Fasader	Signert/et	A40-1
	Fasade Nord og Vest		

\\23003_Hurdal\03_Produktion\03_Arhi\Cad\Hurdal_plin skrevet ut av nicol 10.10.2023 kl 16:48

[illegible]

31111 A UG B	ASU-I
23003 Hurdal\03 Produktion\03 ArbiCof\Hurdal\plan skrevet ut av ris of 10.10.2023 kl 16:48	





HYRDAL - ALVESTIGEN 1



Materialebeskrivelse 32 / 230 / ALVESTIGEN 1

Grundlag (på engelsk og Norsk)

Floor frame:

- Glulam frame 400 X 100
- Bearing system for the CLT floor: 195 x 45 (minimum)
- Bearing system for the bottom plates: 95 x 45 (minimum)
- Bottom plates: Amroc or other not organic material
 - The Isolation as 12 mm Hunton windbreaker plates

Floor:

- 21 x 95 mm wood (formwork boards) included floor heating plates (alu)
- CLT 60 floor plates (like model)
- Polished at the end of construction and painted with transparent lacquer

Walls:

Internal:

- CLT 60 with visible surfaces both sides
- Surface treaded with “lud” (to stop it getting yellow) with white pigment.
- Doors are cut out of the CLT and reused as doors. Finished on site with handles and hinges.

External:

- CLT 60 with one visible surface.
- Surface treaded with “lud” (to stop it getting yellow) with white pigment.
 - 245 mm insulation placed between 245x45 laths (minimum) cc 600.
 - 12 mm Hunton windbreaker plates
 - 25x50 mm laths horizontal
 - 120 x 19 mm façade bords (with overlap)
 - All surfaces are painted with Faxe Hvid Lud

Roof:

- CLT 60 with one visible surface.
- Surface treaded with “lud” (to stop it getting yellow) with white pigment.
 - 295 mm insulation placed between 295x45 laths (minimum) cc 600.
 - 12 mm Hunton windbreaker plates
 - 23x48 mm laths on top of the 295X45 laths
 - 78x48 mm laths 90 degrees on top of the 23x48 laths, with an overhang from the wall façade of 40 cm.
 - 19 mm roof plywood (oiled)
 - Bitum mebrand as final roof (one or two layers)
 - Note: Edge has to be like detail.
 - All surfaces are painted with Faxe Hvid Lud

Windows and doors:

- Internal wood (visible wood surface)
- External aluminum
- Corner window in joined as on drawing
- U: 0.8 or better
- Around all windows is a aluminum frame (se drawings)

Bathroom:

- Floor is built up on 25 mm plywood.
- Water Based membranes
- 2 times waterproof Gipson boards
- Water Based membranes
- Tiles 60 x 60 cm on floor and walls around shower and behind the toilet.
- Walls are built up with fermacell to make space for piping
- Visible CLT walls are lacquer
- Some walls are plastered and painted white gloss 15
- All remaining surfaces are painted with Faxe Hvid Lud

Electricity:

- Schuco system
- Cables are supplying from the outside of the walls or from the toilet core.
- Lightning not defined – builder delivery
 - Hurdal Hus - El plan

Ventilation:

- From Walter Søthre & Co.AS: Flexit Nordic KS3
 - User manual – Ventilation system
 - Flexit Nordic KS3 - Brochure – Ventilation system
 - Product data sheet – Ventilation system

Heating:

- Air to water heat pump for floor heating.
 - Sentralvarmesystem:
 - Primær varmekilde: Luft-til-vann-varmepumpe (Vaillant aroTHERM plus VWL-serien)
 - Driftsmoduser:
 - Vintermodus:
 - Varmepumpen leverer gulvvarme til begge leiligheter og forvarmer tappevannet (DHW) ved å bruke overskuddsvarme.
 - Den kompakte enheten hever temperaturen til passende DHW-nivå.
 - Sommermodus:
 - Varmepumpe av:
 - Sirkulasjonspumpe på: Sirkulasjonspumpen forblir aktiv og overfører overskuddsvarme fra leilighetene til å forvarme DHW gjennom varmevekslere i hver leilighet.
 - Den kompakte enheten hever temperaturen til passende DHW-nivå.
- Hurdal – Energi
- EKCO.M3 – Underfloor heating – Vedlegg 1
 - Reserve varmekilde:
 - EKCO.M3 elektrisk kjele:
 - Denne enheten fungerer kun som reservevarme dersom varmepumpen svikter eller ved høyt varmebehov om vinteren.
- Compact Unit – Water heater – Vedlegg 2
 - DHW-system (tappevannssystem):
 - Primær DHW-kilde om vinteren:
 - Varmepumpen forvarmer vannet, som leveres direkte til leilighetene via varmevekslere.
 - Den kompakte enheten hever temperaturen til passende DHW-nivå.
 - Primær DHW-kilde om sommeren:
 - Forvarming via sirkulasjonspumpe: Overskuddsvarme fra leilighetene brukes til å forvarme DHW når varmepumpen er av.

- Den kompakte enheten hever temperaturen til passende DHW-nivå.
- Arotherm plus Installations- og betjeningsvejledning – Vedlegg 3
 - Rørlegging og måling:
 - Forsyningslinjedesign:
 - Varmepumpens forsyningslinje deles inn i to kretser – én for hver leilighet.
 - Returen går gjennom varmevekslerne for forvarming av DHW.
 - Forbruksmåling:
 - Hver leilighets varme- og vannforbruk måles individuelt gjennom forsynings- og returledningene.

Heating: (hot water)

- Electric unit, heats instantly.
 - EKCO.M3 – Vedlegg 1

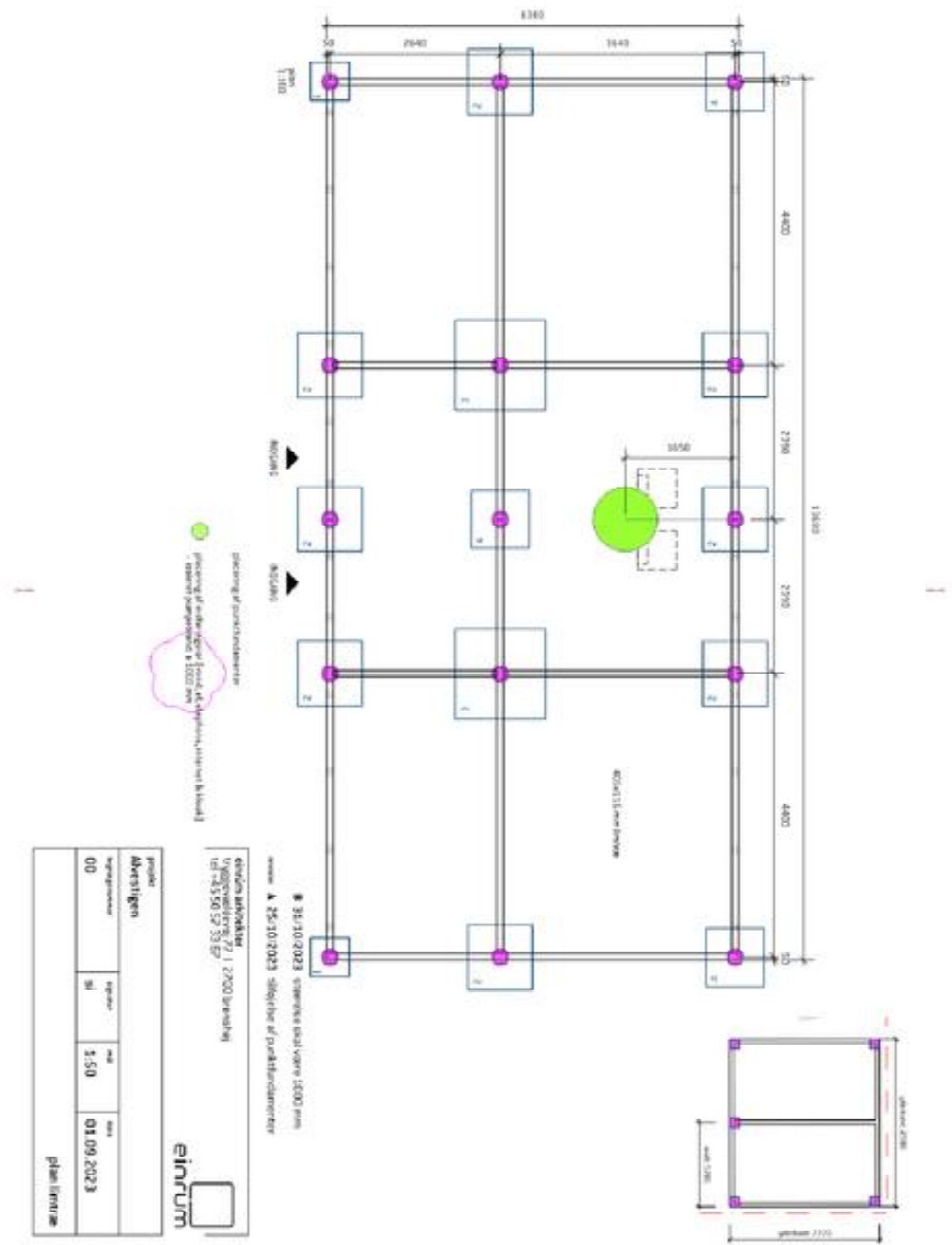
Kitchen:

- By IKEA
 - Model_Bodbyn
 - Kølefrys_Model – Tinad 500 integrert
 - Opvaskmaskine_Model – Lagan_Integrert
 - Kogeplade_Model – Matmässig_Induksjonstopp 300 svart

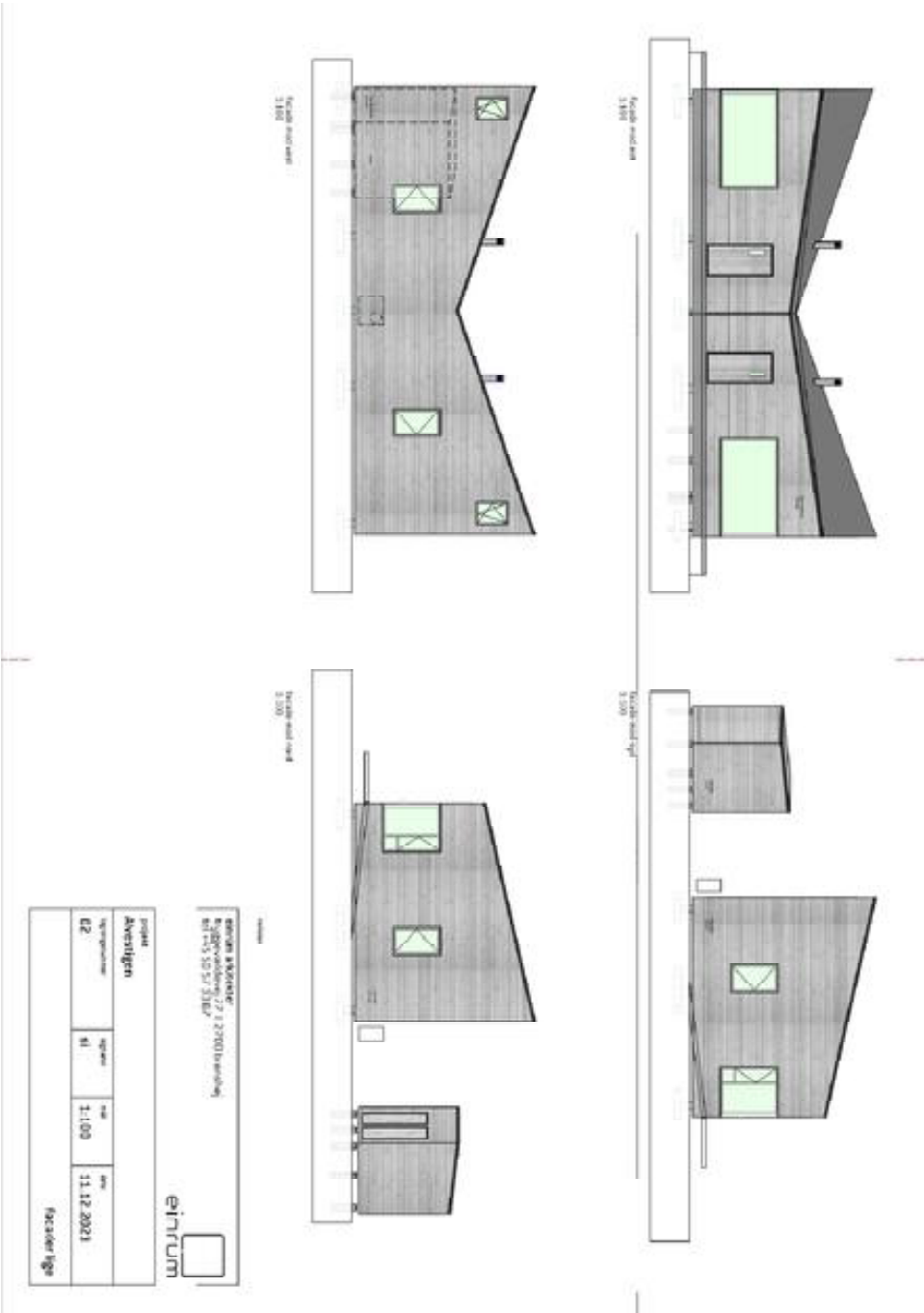
Tegningsliste.:

- 00-plan_limtræ
- 02-facader lige
- 03-snit
- 04-isometri
- 05-el plan_placering
- 06-plan 1_50
- 07-kloak og punktfundamenter
- 08-CLT isometri 1_2
- 09-CLT isometri 2_2
- 11-Ventilation_plan 1_50
- 12-Ventilation_plan 1_20
- 21-Bad princip
- D2_D3_D4_D5-Detaljer_Vindueskarm
- D6-Detalje_Taghætte
- D8-Detalje_Skortrende
- Lodrette ved tag_D8-D9-D10-D11

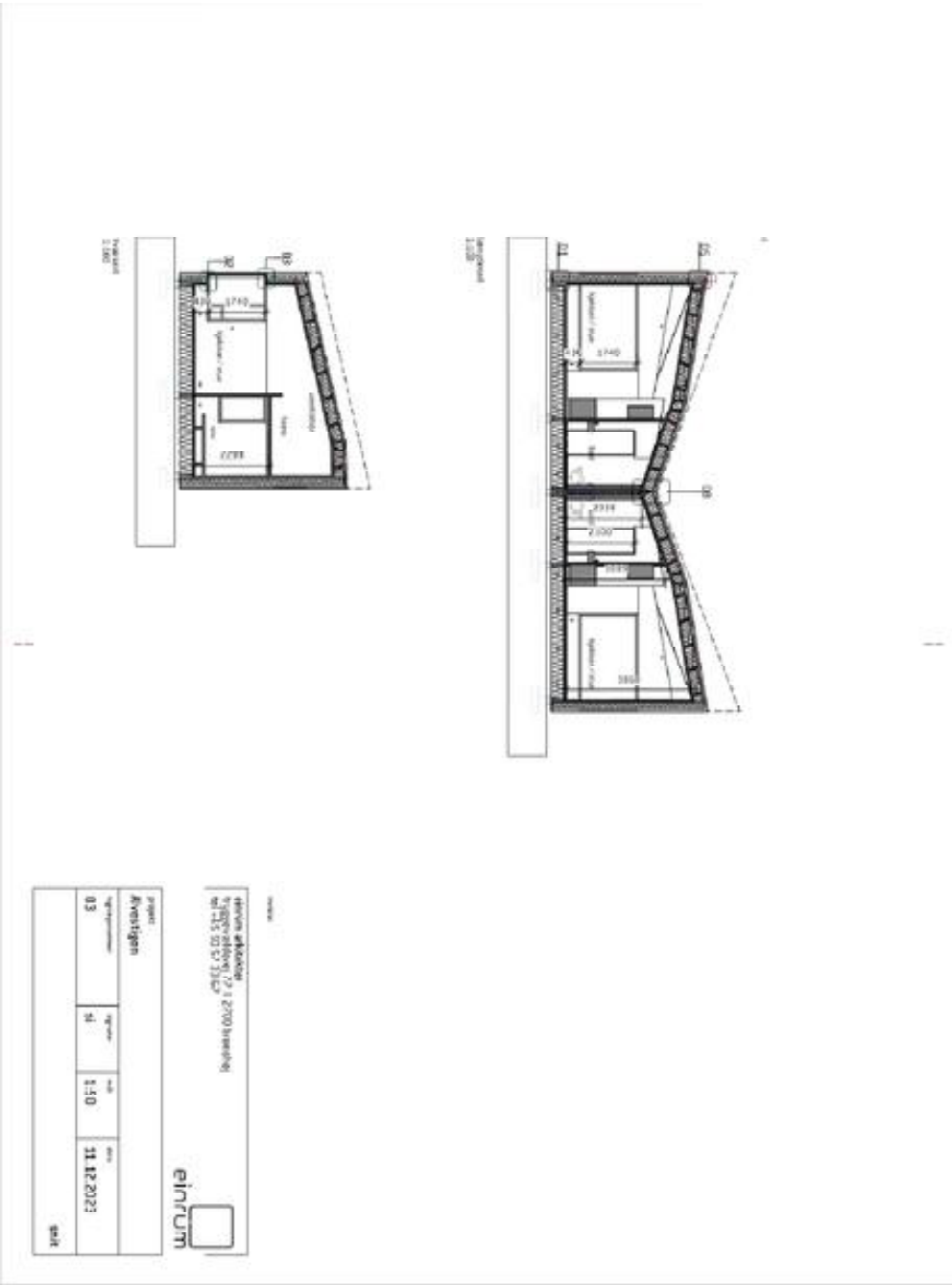
00-plan limtræ



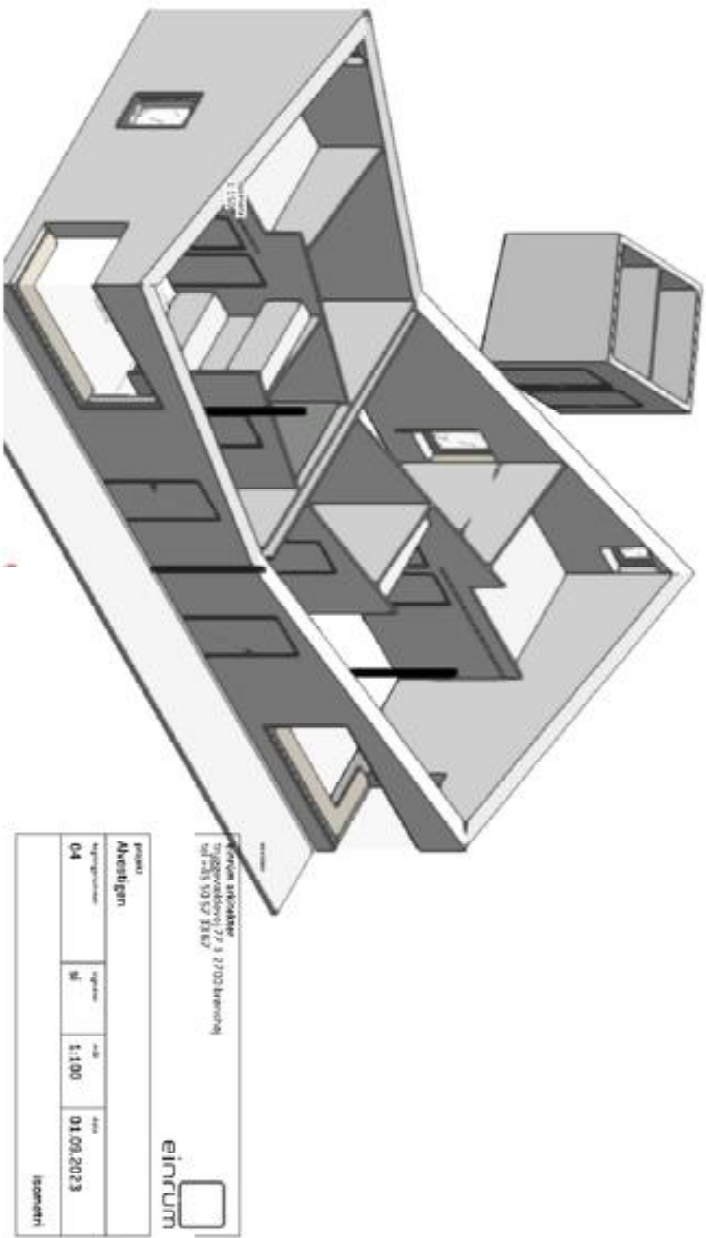
02-facader lige



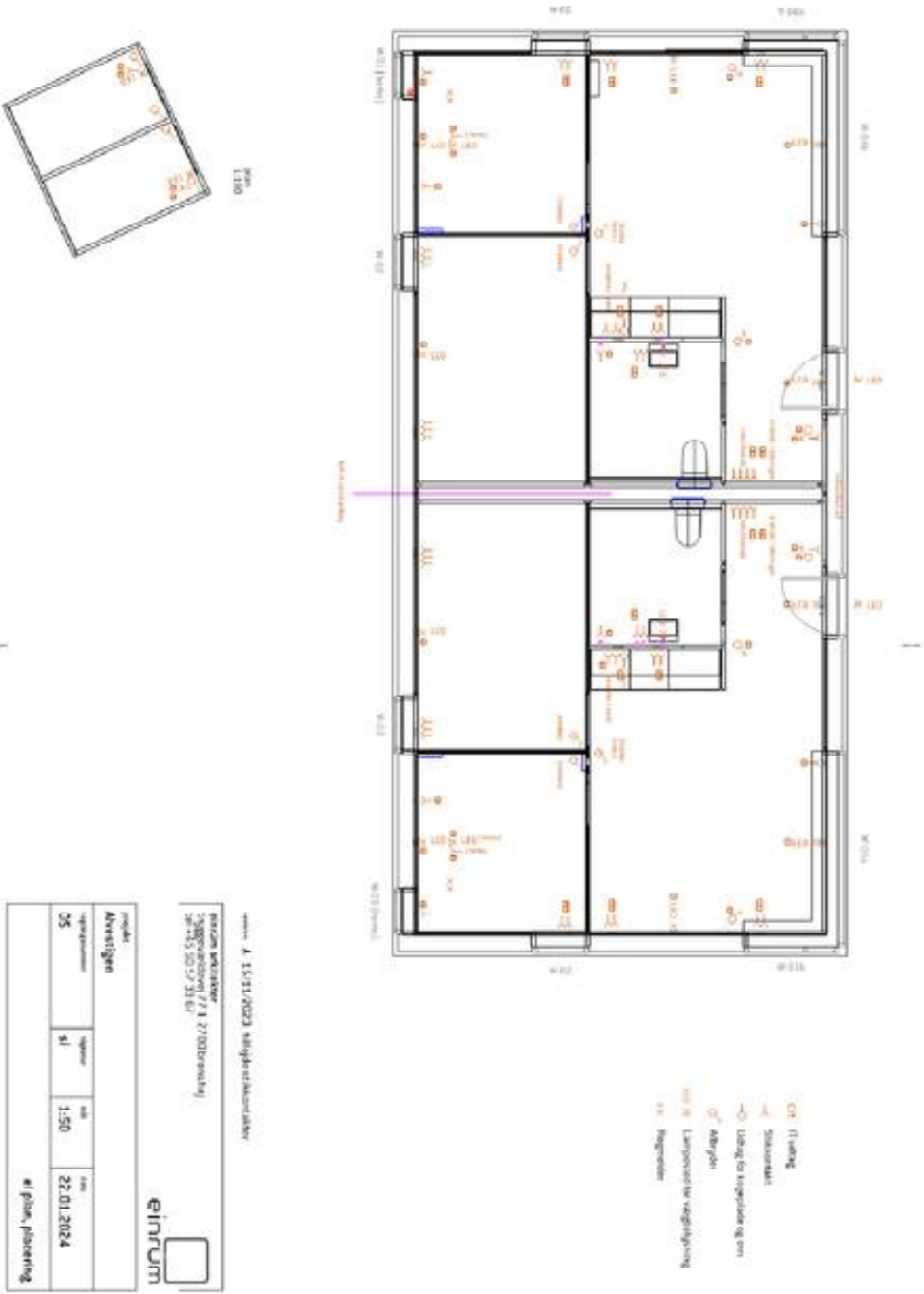
03-snit



4-isometri



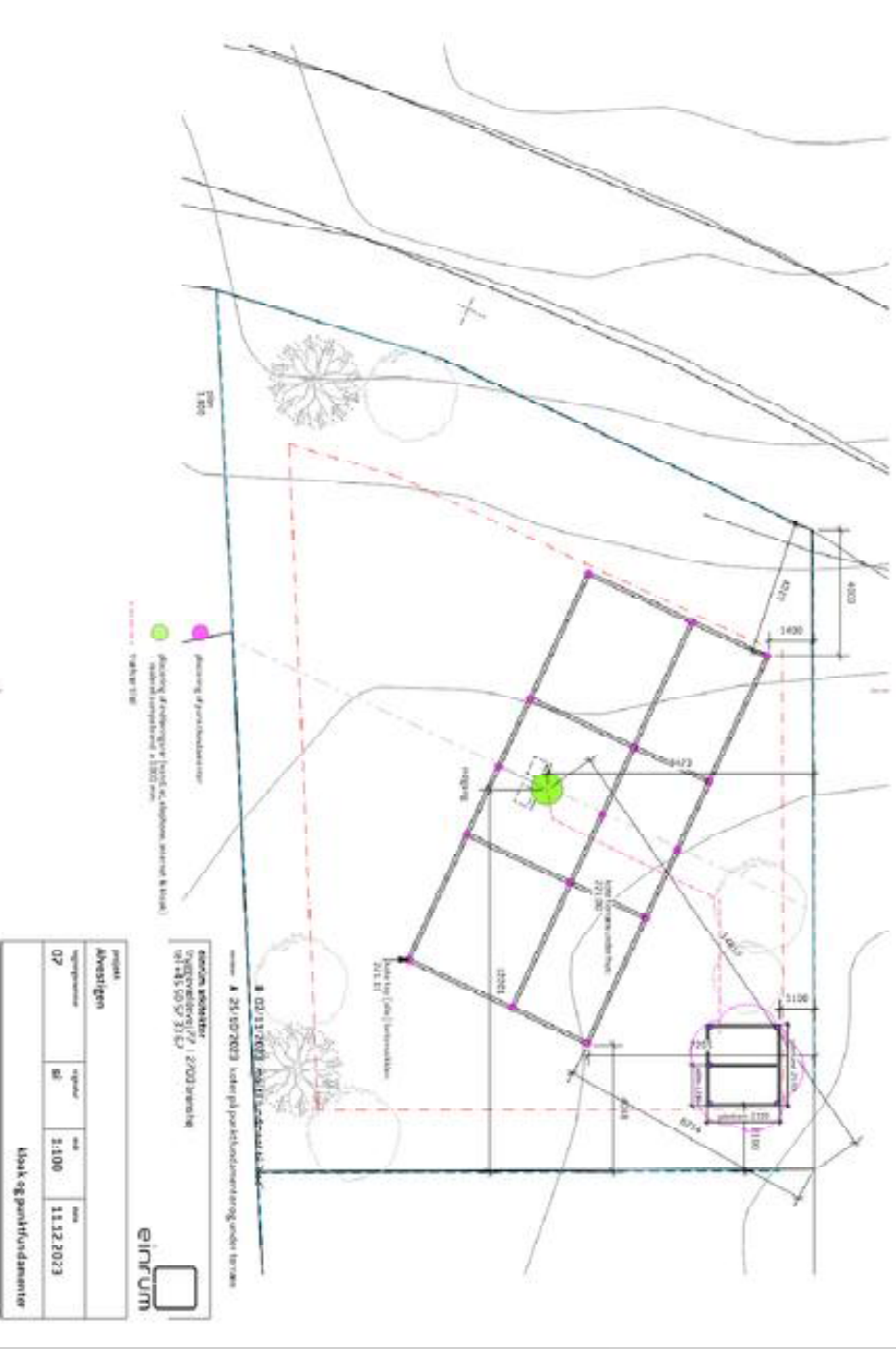
05-el plan_ placering



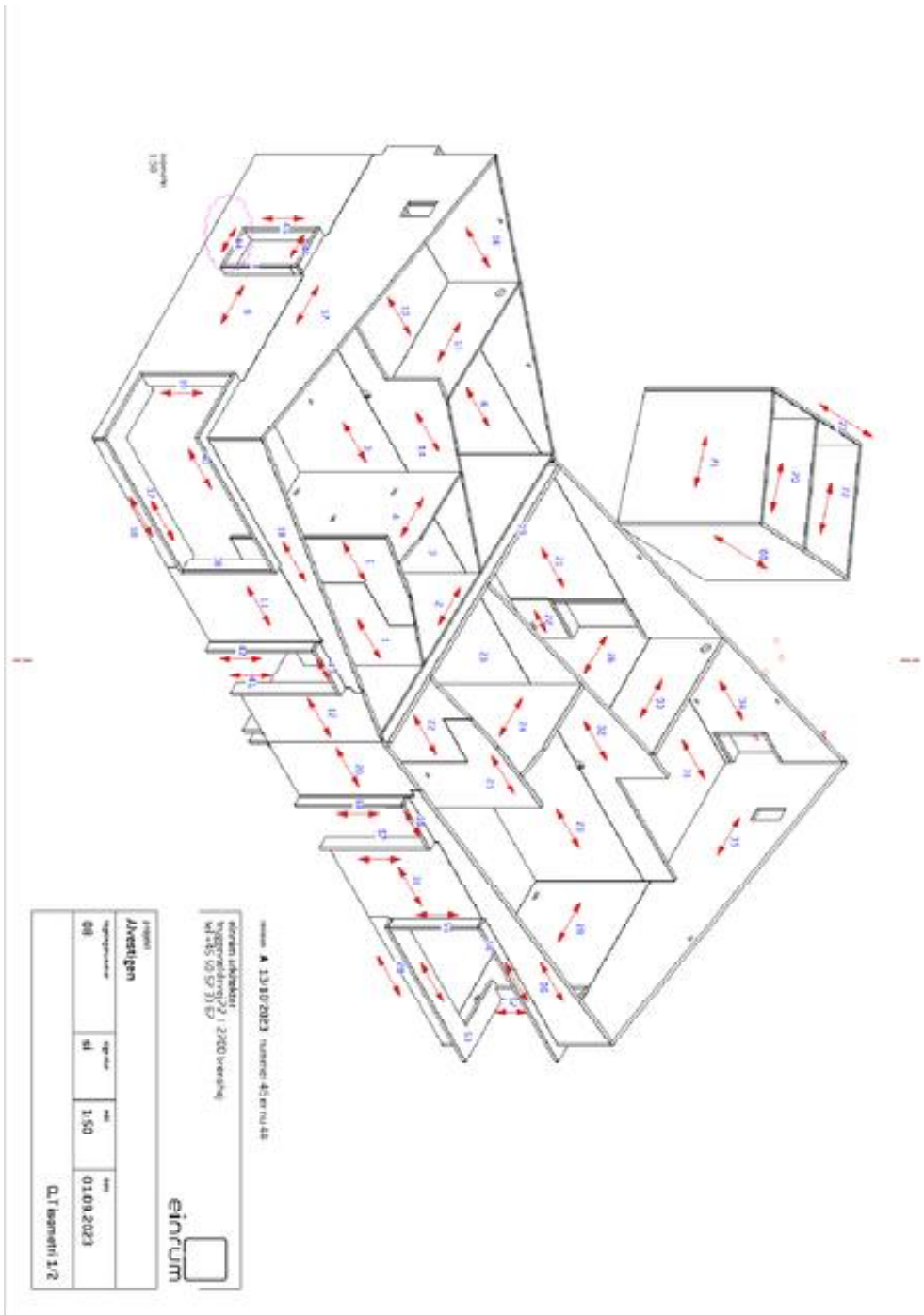
06-plan 1:50



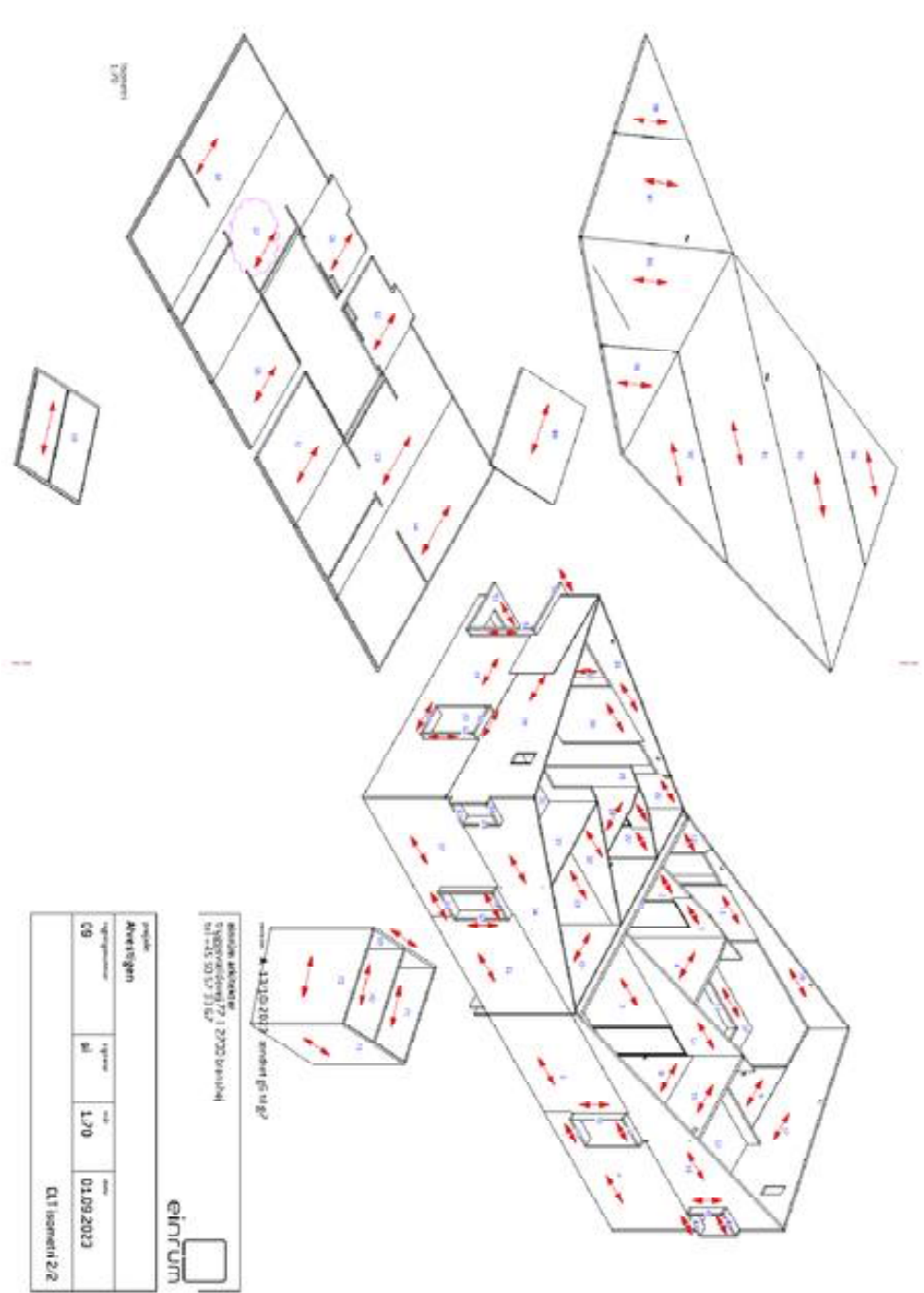
07-kloak og punktfundamenter



08-CLT isometri 1_2



09-CLT isometri 2_2

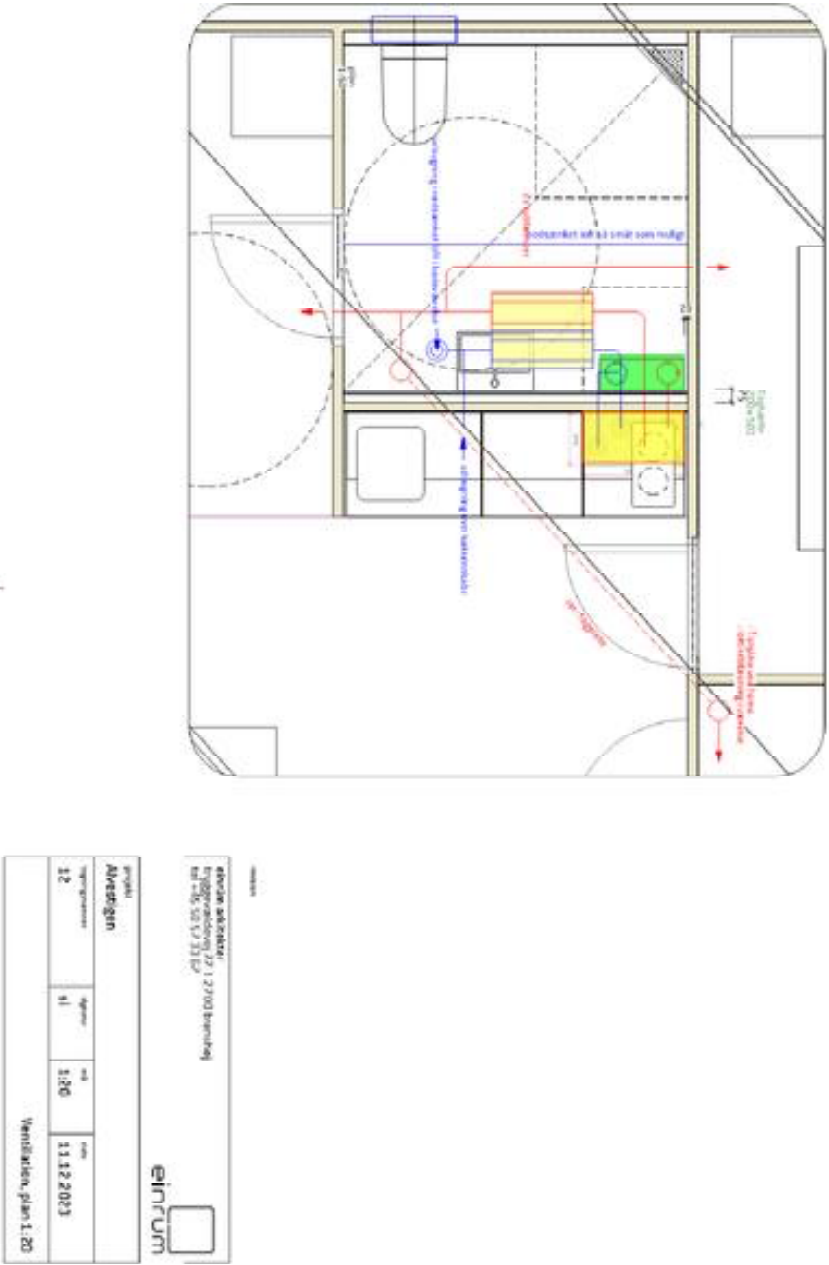


11 Ventilation, plan 1:50



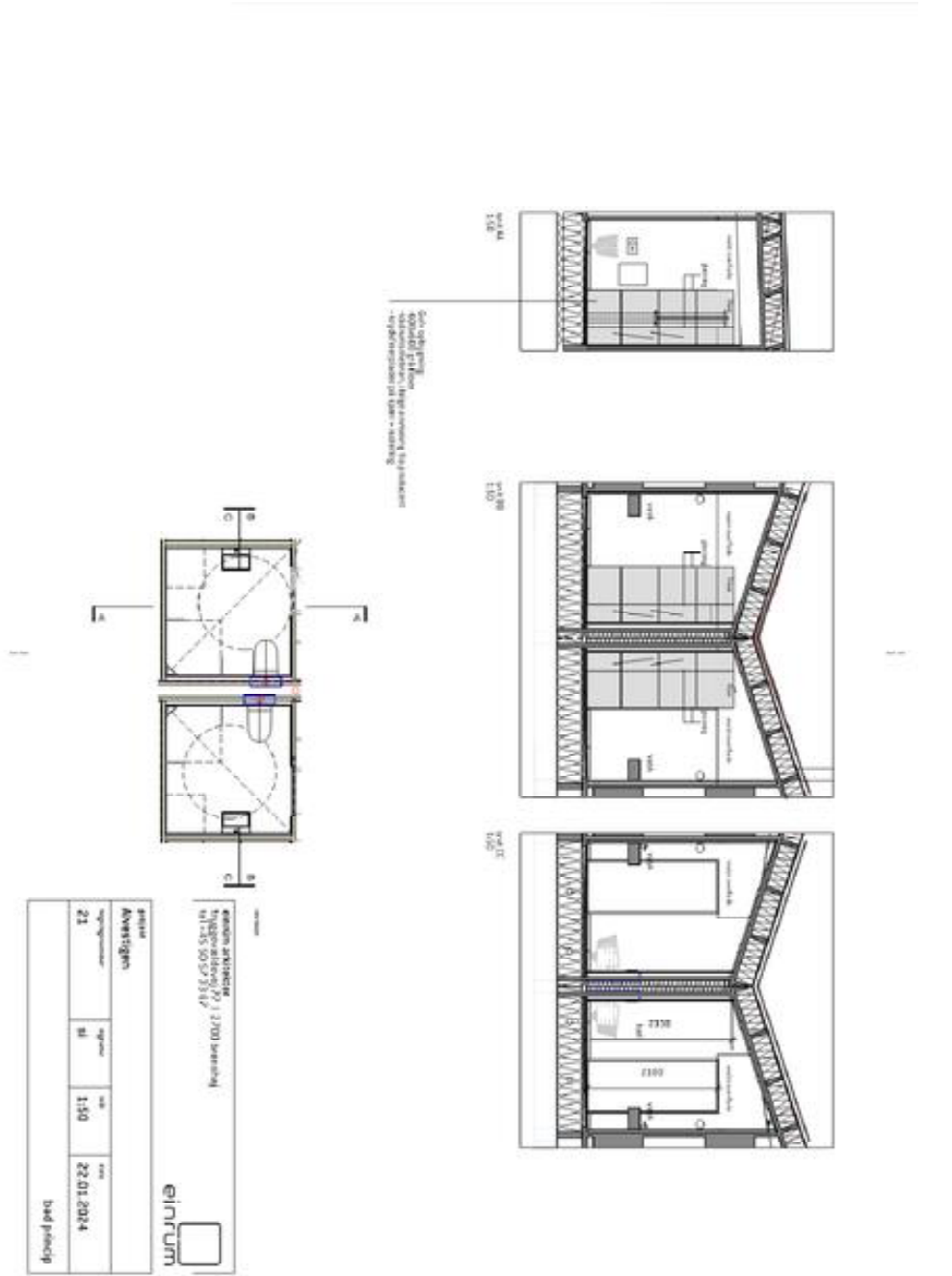
Side 14 | 20

12 Ventilation, plan 1:20

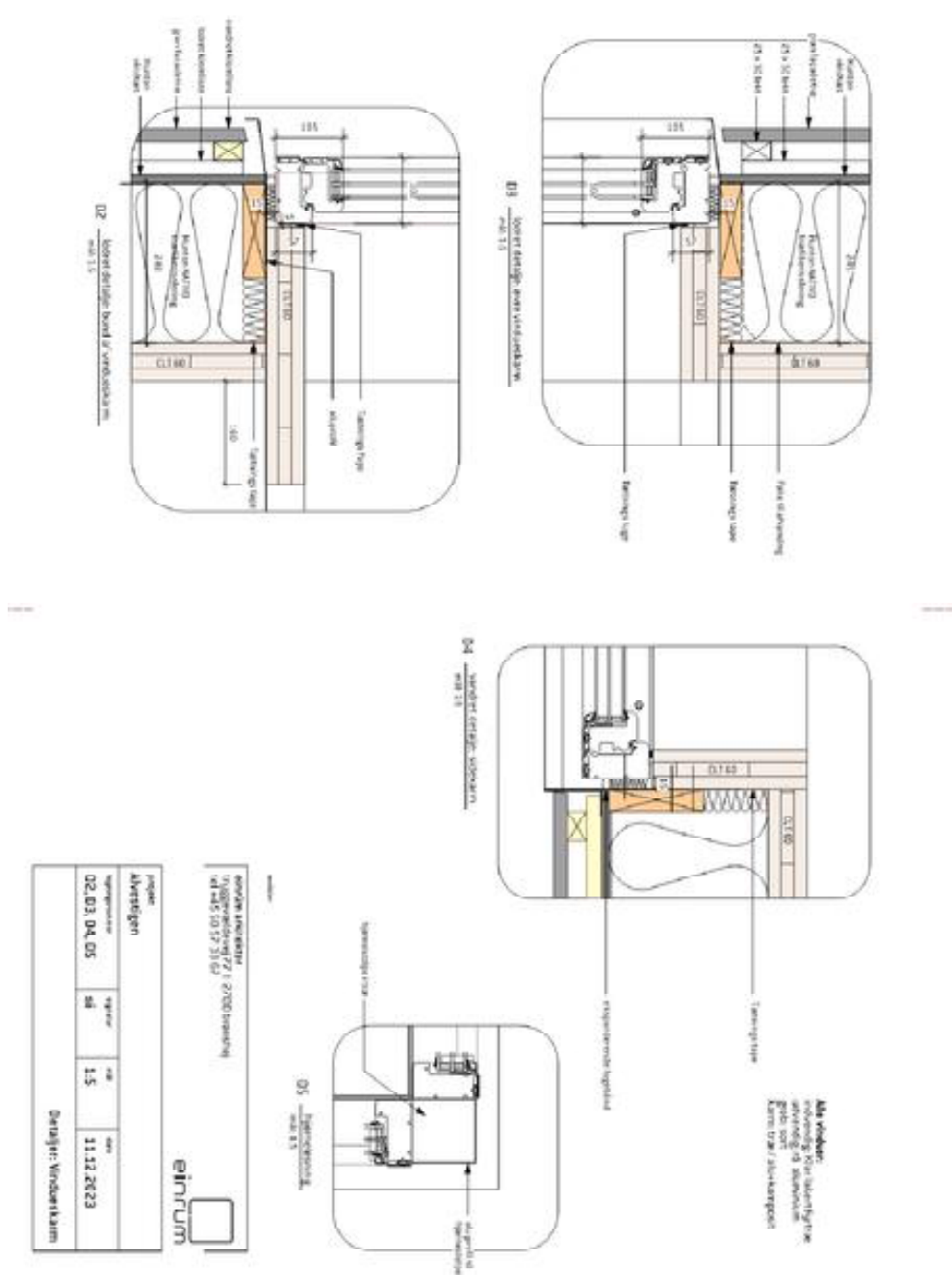


Side 15 | 20

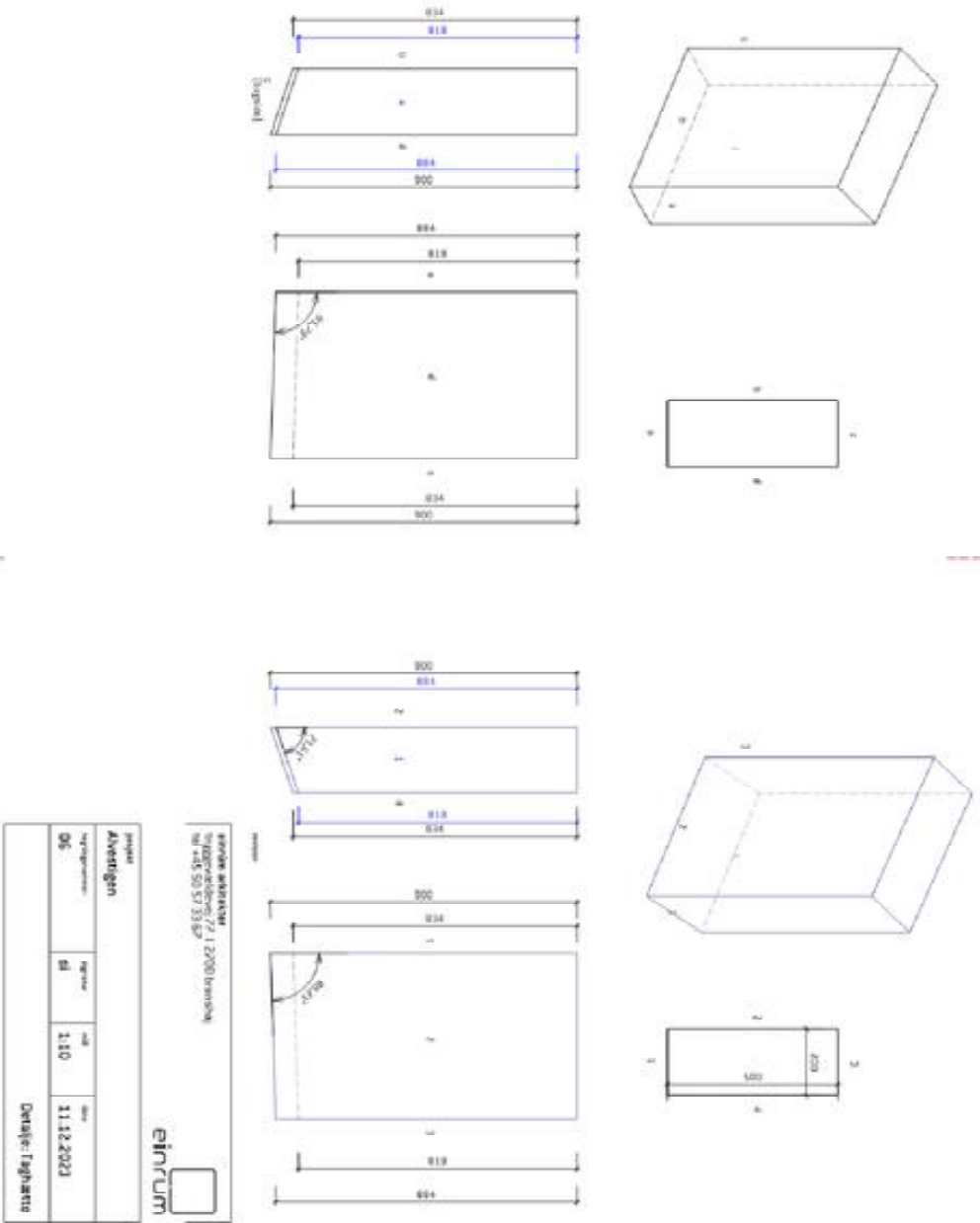
21 bad princip



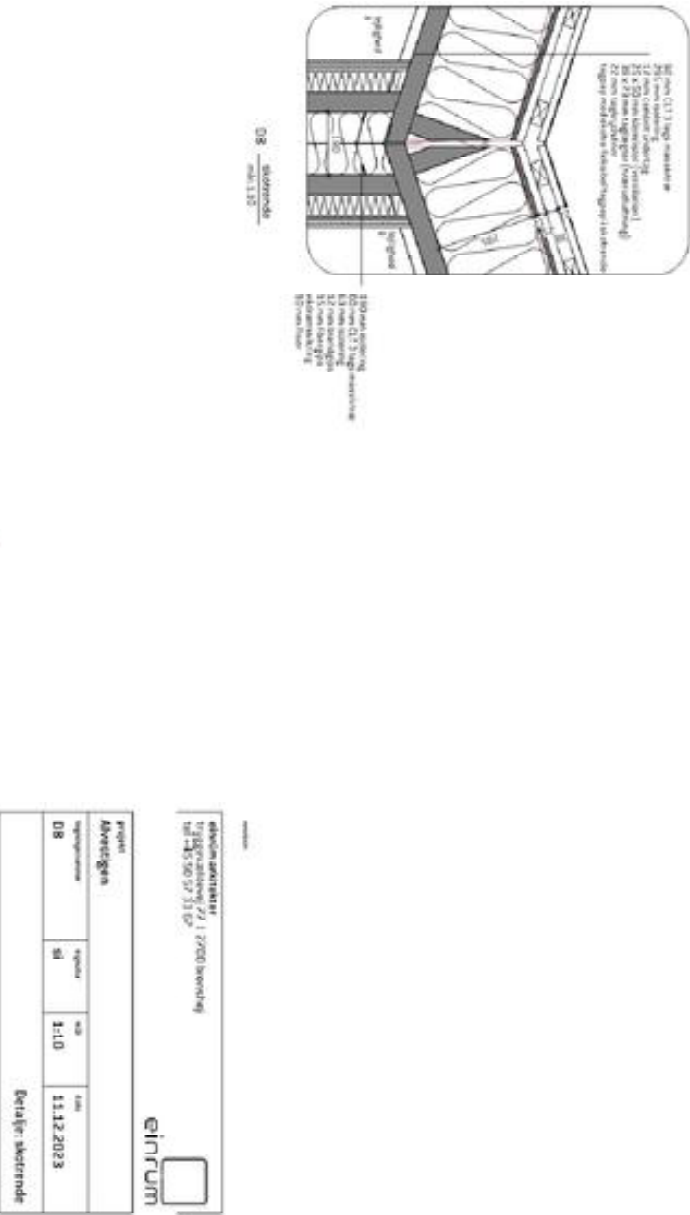
D2 D3 D4 D5-Detaljer Vindueskarm



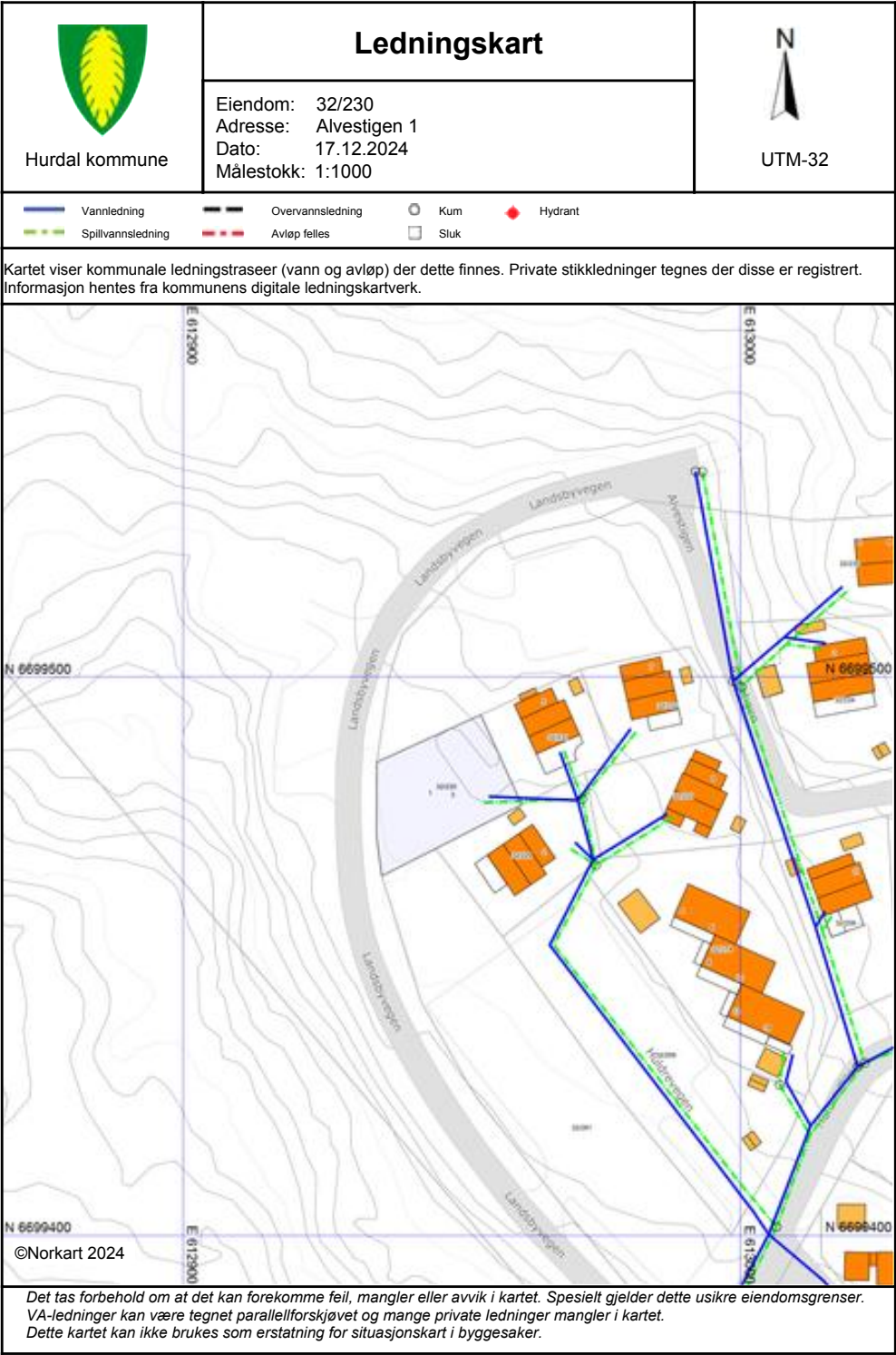
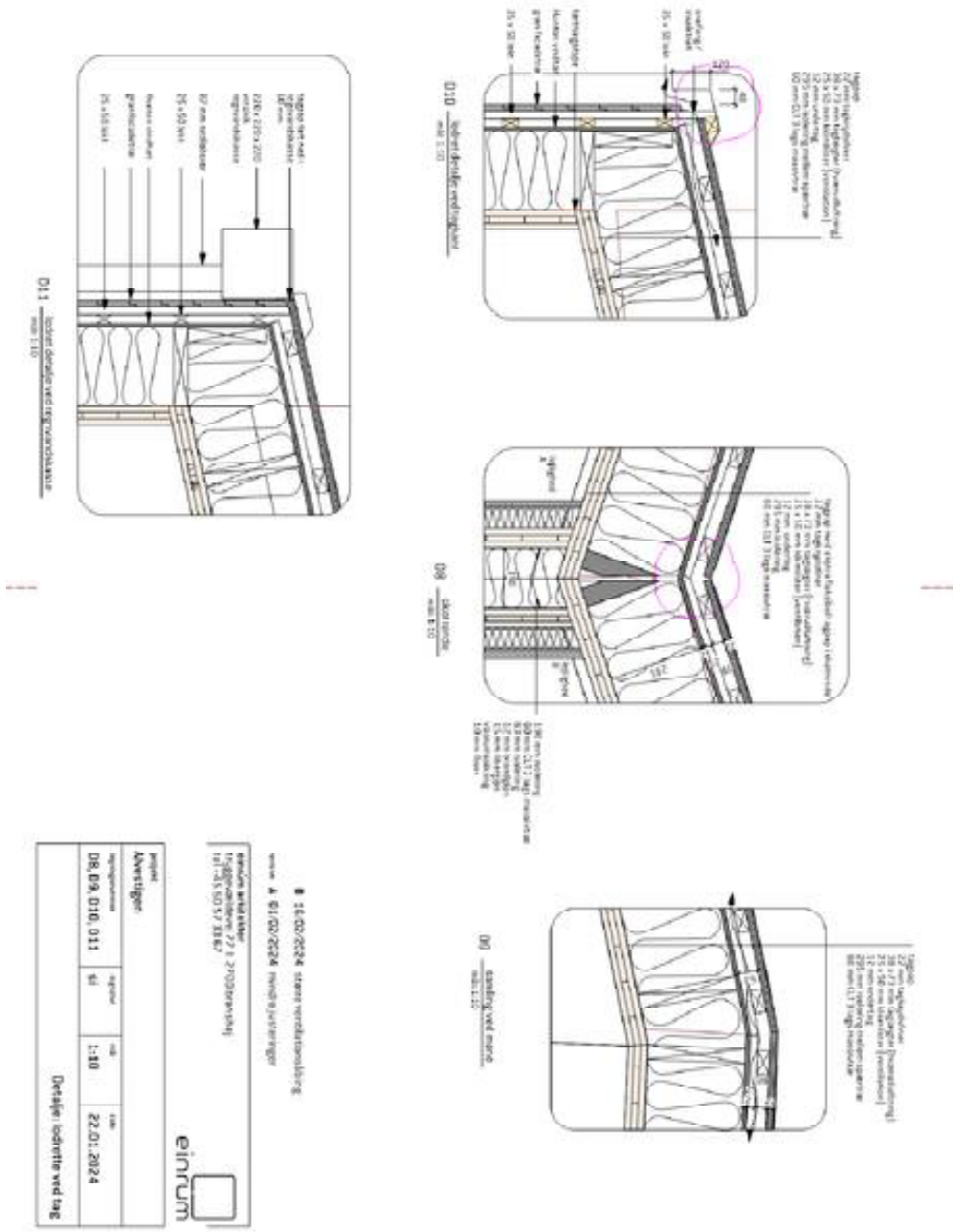
D6-Detalje Taghette



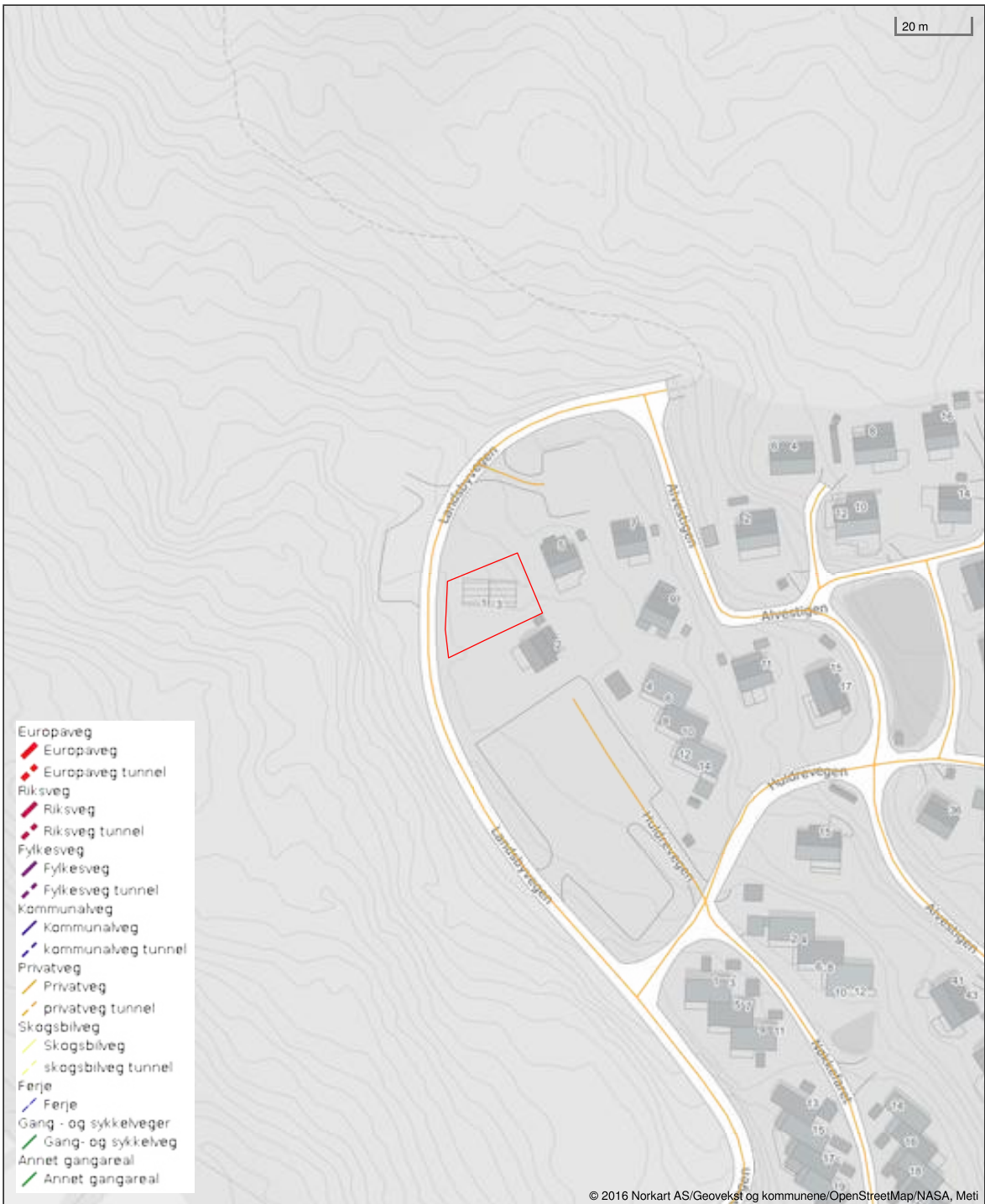
Detalje: skotrende D8



Lodrette ved tag D9-D10-D11



Vegstatuskart for eiendom 3242 - 32/230//



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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:
Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.	• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
	• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonсен, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.	Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Alvestigen 1, 2090 HURDAL. Gnr. 32, bnr. 230, i Hurdal kommune, oppdragsnr.: 87240140
Megler: Bendik Haug, mobil: 97 95 10 43, e-post: bendik@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Bendik Haug

Eiendomsmegler / Partner
97 95 10 43
bendik@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no