

EIDSVOLL / STYRI

# Styrikroken 1



Velkommen til  
din nye bolig



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 1 390 000,-

0

OMKOSTNING KJØPER

35 840,-

BYGGÅR

2025

TOTALPRIS

1 425 840,-

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

TOMTEAREAL

686 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Tomt

EIEFORM

Eiet

ANTALL SOVEROM

# Din megler



## Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Partner

eirik.off@emera.no

+47 975 26 138

Eirik Jørgen Off er en erfaren eiendomsmegler bosatt på Romerike, som har jobbet i bransjen siden 2010. Han er kjent for sitt engasjement, profesjonalitet og evne til å følge opp kunder på en personlig og grundig måte. Med over et tiår i bransjen og lokalkunnskap fra Romerike, har Eirik opparbeidet seg et solid rykte for å levere topp service, alltid tilpasset kundens unike behov og situasjon. Han har en dyp forståelse for markedstrender og er flink til å gi skreddersydde råd, enten det gjelder kjøp eller salg av bolig. Eiriks kombinasjon av analytiske ferdigheter og genuine interesse for mennesker gjør ham til en pålitelig og effektiv megler som mange har oppnådd gode resultater med.





# Tomt i populært og barnevennlig boligfelt. Flott utsikt mot vest og Mistberget. Ingen byggeklausul. Kort vei til tog!

Emera Romerike har gleden av å presentere Styrikroken 1!

En attraktiv boligtomt beliggende i et etablert og familievennlig område på Styri i Eidsvoll. Tomten har en fin beliggenhet med gode solforhold og flott utsikt over nærområdene og mot Mistberget. Her får du mulighet til å realisere boligdrømmen i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som man har kort vei til skole, barnehager, servicetilbud og kollektivtransport i Sundet / Eidsvoll sentrum. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med turterreng og friluftsliv i umiddelbar nærhet.

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanen og gir et godt utgangspunkt for videre utvikling av egen bolig, etter nærmere avklaring og godkjenning fra kommunen.

Tomten kan fritt besiktiges på egenhånd - ta gjerne kontakt ved spørsmål







STYRIKROKEN 1

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 1 390 000

## Omkostning kjøper

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

34 750 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
35 840 (Omkostninger totalt)

-----  
1 425 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 1 425 840

## Eiendomsskatt

Eidsvoll kommune har vedtatt/ innført eiendomsskatt.

Informasjon fra Eidsvoll kommune sin nettside:

Skatten beregnes med en promillesats vedtatt av kommunestyret. Satsen er på 1,8 promille for 2026.

Kommunestyret har vedtatt å bruke Skatteetatens boligverdier/formuesgrunnlag som beregningsgrunnlag for utregning av eiendomsskatten. Det er tall fra skatteoppgjør for inntektsår 2024 som er grunnlaget for beregning av eiendomsskatt i skatteåret 2026.

I de tilfeller kommunen ikke har mottatt boligverdi på enkelteiendommer, er den verdien som skatten beregnes av, fastsatt av kommunen i medhold av eiendomsskatteloven.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Eiendommen er p.t. ikke registrert med kommunale årsgebyrer. Kjøper bærer kostnaden med å koble seg på kommunalt vann, avløp og strømnnett. Kommunale avgifter må påregnes fra det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligbygg. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

## Formuesverdi

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Tomten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Styri i Eidsvoll, med en fin kombinasjon av rolige

omgivelser og nærhet til hverdagslige fasiliteter. Området oppleves familievennlig og skjermet, med kort vei til skole, barnehager, fritidstilbud og flotte turområder. Styri ligger med kort avstand til Sundet/Eidsvoll sentrum, hvor man har butikker, servicetilbud, kollektivtransport og skoler i alle trinn.

Fra Eidsvoll stasjon er det svært gode pendlermuligheter med gode togforbindelser mot blant annet Gardermoen og Oslo S (bruker bare ca. 35min).

Nærområdet byr samtidig på gode rekreasjonsmuligheter med marka, turstier og aktivitetstilbud i kort avstand. Her får du dermed et godt utgangspunkt for å etablere bolig i et område under videre utvikling, samtidig som eksisterende bebyggelse og infrastruktur gir et etablert nærmiljø.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 686 m<sup>2</sup>

Tomt i skrånet terreng med flott utsikt.

Det gjøres oppmerksom på at oppmålingen og fradelingen foreløpig ikke er tinglyst og endelig tomteareal dermed ikke er mottatt enda. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen. Se vedlagt "grunnkart" i salgsoppgave. Informasjon er hentet fra matrikkelen.

## Beskrivelse av

# eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomt

## Øvrig informasjon

### Adresse

Styriroken 1, 2080 EIDSVOLL

Gnr. 11, bnr. 206, ideell andel 1/1

Gnr. 11, bnr. 200, ideell andel 1/4, sameietype: realsameie i Eidsvoll kommune.

## Selger

Amundia AS

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for Eidsvoll 2021-2031 avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Innenfor kommuneplanens bestemmelser kan området benyttes til boligformål. Ved ny bebyggelse uten reguleringsplan åpner kommuneplanen blant annet for frittliggende småhusbebyggelse, herunder enebolig, enebolig med sekundærlilighet og tomannsbolig, innenfor gjeldende bestemmelser og etter kommunal behandling. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er oppgitt til % BYA = 30 %. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og avklare ønsket utnyttelse med Eidsvoll kommune før prosjektering og byggesøknad.

Det er registrert høyspenningsanlegg i planinformasjonen for området. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og avklare ønsket plassering og utnyttelse med kommunen og relevante myndigheter

før prosjektering og byggesøknad.

## Tinglyste heftelser

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig vann og avløp per nå men kan kobles til.

Eiendommen kan tilknyttes det kommunale ledningsnett via private stikkledninger. Kjøper er ansvarlig for opparbeidelse frem til kommunalt nett.

Eiendommen har adkomst via Styrikroken som er privat vei. Det er tinglyst adkomstrett sammen med fradelingen.

## Konsesjon

Ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, som er mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova. Det samme gjelder erverv av enkelttomt til bolig eller fritidshus som ligger i et område som i plan er utlagt eller regulert til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent. Konsesjonsfriheten er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Kjøper vil likevel måtte undertegne en egenerklæring om konsesjonsfrihet ettersom eiendommen er ubebygd.

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmeglere før budet legges

inn. Ta kontakt med eiendomsmeidler dersom det er spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at skisser for bebyggelse som er lagt med i annonse og salgsoppgave kun er ment som illustrasjon. Dette er ikke byggemeldt og kjøper må selv undersøke med kommunen om hva som er mulig å bygge på tomten.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Overordnede vilkår

Informasjonen i denne salgsoppgaven er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av selger, samt data hentet fra offentlige instanser som kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i all dokumentasjon som er en del av salget – inkludert salgsoppgave, tilstandsrapport og

egenerklærings skjema. Dersom forhold er tydelig beskrevet i disse dokumentene, anses kjøper som kjent med dem. Slike forhold gir ikke grunnlag for mangelskrav – også om dokumentasjonen ikke er lest.

Potensielle kjøpere anbefales å foreta en grundig befaring av eiendommen, gjerne i selskap med fagperson, før bud legges inn. Dersom kjøper velger å kjøpe eiendommen uten å ha sett den, kan vedkommende ikke senere reklamere på forhold som burde vært oppdaget ved en normal besiktigelse.

Dersom noe er uklart, anbefales det at interessenter tar kontakt med megler eller egne rådgivere for avklaringer før bud inngis.

Avtalen mellom kjøper og selger, sammen med all relevant informasjon som har vært gjort tilgjengelig før kjøpet, regulerer partenes rettigheter og plikter. Kjøpet omfattes også av reglene i avhendingsloven. Ulike betingelser gjelder avhengig av om kjøper er definert som forbruker eller ikke – dette utdypes i de følgende avsnittene.

Siden det gjelder ulike vilkår for forbrukere og ikke-forbrukere, kan selger vurdere budene ulikt. Dersom en næringsdrivende eller annen ikke-forbruker gir bud, har selger et redusert ansvar for eventuelle mangler, ettersom eiendommen selges med forbehold om tilstanden ("som den er"). Slike bud kan derfor bli prioritert, selv om de økonomisk sett er lavere enn bud fra forbrukere. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og har ingen plikt til å velge det høyeste.

Alle budgivere må i budskjemaet oppgi om de handler som privatperson (forbruker) eller i næringsssammenheng. Det vil bli opplyst dersom det foreligger bud fra en budgiver som ikke er forbruker.

Hva regnes som forbrukerkjøp?

Et kjøp regnes som et forbrukerkjøp når kjøperen er en fysisk person som ikke handler hovedsakelig som en del

av næringsvirksomhet.

Regler som gjelder ved forbrukerkjøp

Dersom boligen ikke oppfyller kravene som er avtalt, eller bryter med bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8, anses den å ha en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt feil eller mangelfulle opplysninger, eller dersom viktige forhold ikke er opplyst og dette har hatt betydning for kjøpsbeslutningen. I slike tilfeller kan det være aktuelt å fremme krav.

Avvik mellom oppgitt og faktisk areal kan gi grunnlag for krav etter avhendingsloven § 3-3, forutsatt at forskjellen utgjør minst 2 % og minst én kvadratmeter. Ved krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader inntil kr 10 000 – dette fungerer som en egenandel.

Hva regnes som ikke-forbruker (næringskjøp)?

Hvis kjøper er et selskap, eller en person som handler i forbindelse med næringsvirksomhet, anses kjøpet som et næringskjøp og ikke som forbrukerkjøp.

Vilkår for ikke-forbrukere

For kjøpere som ikke er forbrukere, selges eiendommen med et begrenset ansvar fra selgers side. Kjøpet skjer i så fall med forbehold om tilstanden slik den fremstår på overtakelsestidspunktet – "som den er" – med mindre noe annet er eksplisitt avtalt. Det betyr at selger kun er ansvarlig for mangler som bryter med den inngåtte avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9.

Reglene om arealavvik i § 3-3 andre ledd fravikes, og eventuelle arealfeil vurderes i henhold til § 3-8.

Undersøkelsesplikten gjelder også fullt ut for ikke-forbrukere, og disse kan ikke påberope seg forhold som kunne vært avdekket ved vanlig undersøkelse før kjøpet.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan

bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må

eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 39 500,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. dronefoto kr 19 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 13 900,00

Utlegg:

Selger dekker i tillegg utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3.500,-.

## Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Partner

[eirik.off@emera.no](mailto:eirik.off@emera.no)

Tlf: 975 26 138

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

28.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.



STYRIKROKEN 1

# VEDLEGG





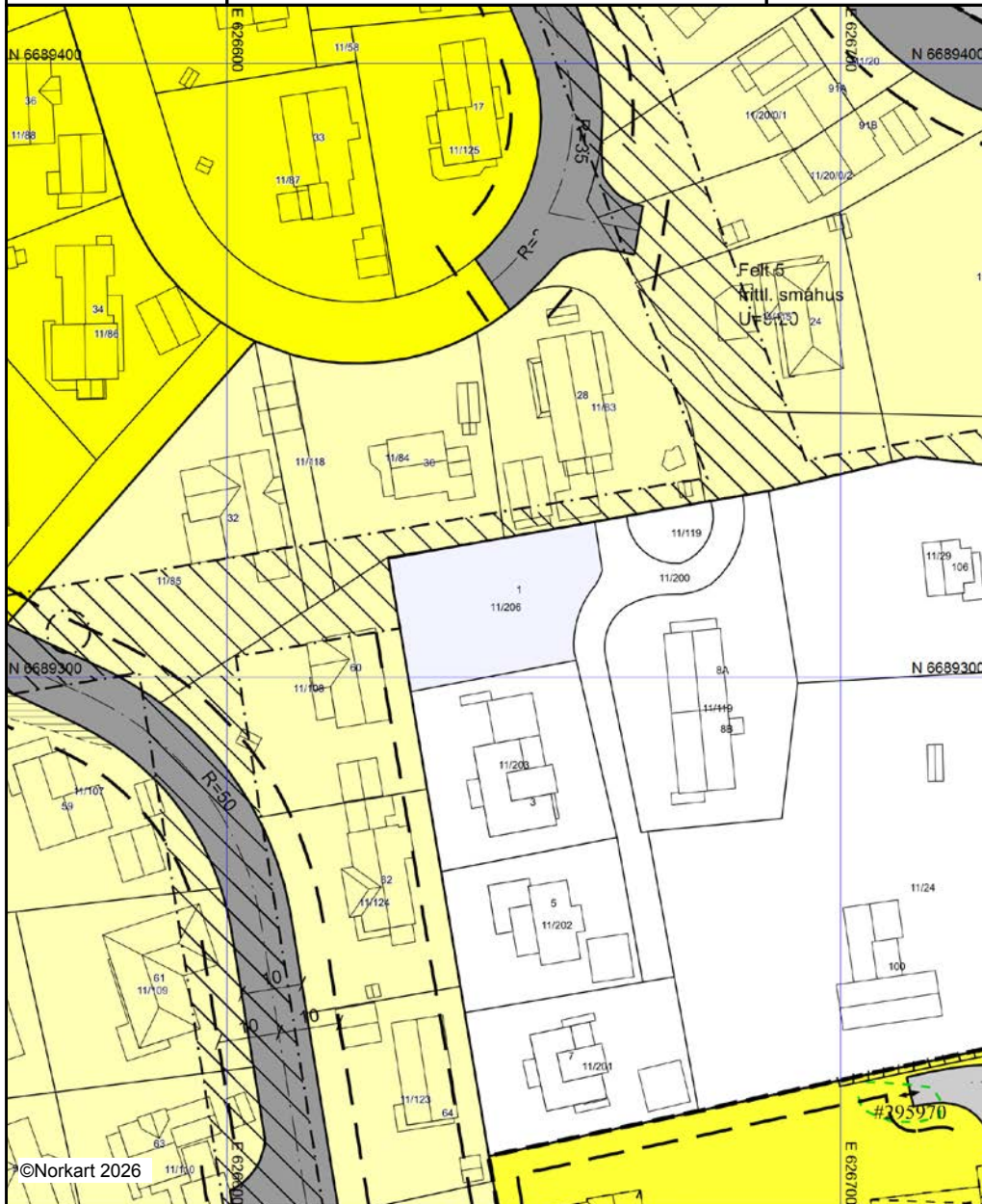
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 11/206  
Adresse: Styrikroken 1  
Utskriftsdato: 27.05.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Offentlige trafikkområder
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Bestemmelsegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskriftfeltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



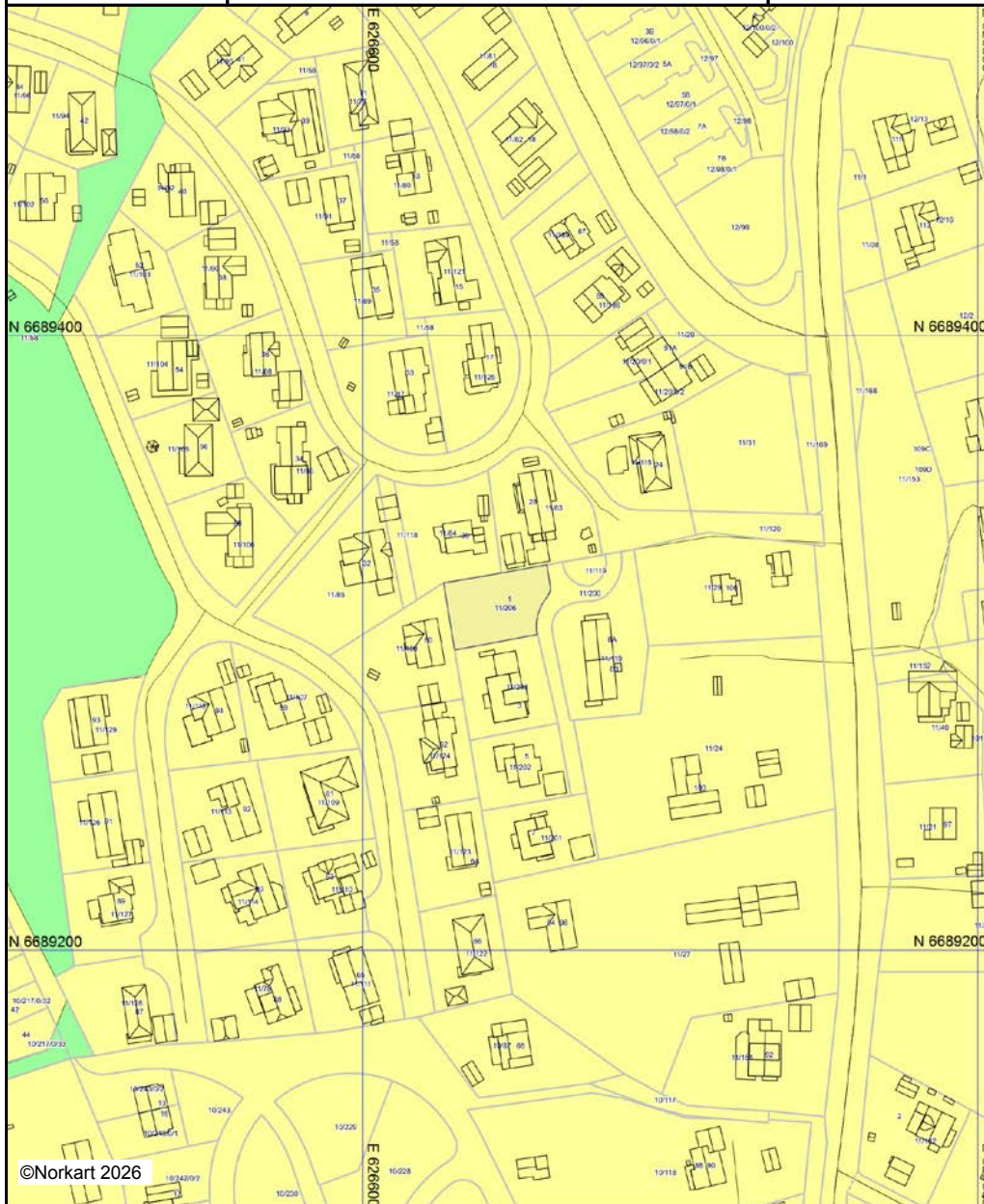
Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 11/206  
Adresse: Styrikroken 1  
Utskriftsdato: 27.05.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2026


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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende







### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Grønnstruktur - nåværende

### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

-  LNFR-areal - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3240-11/206, Styrikroken 1, 2080 EIDSVOLL



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	18.05.2026	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

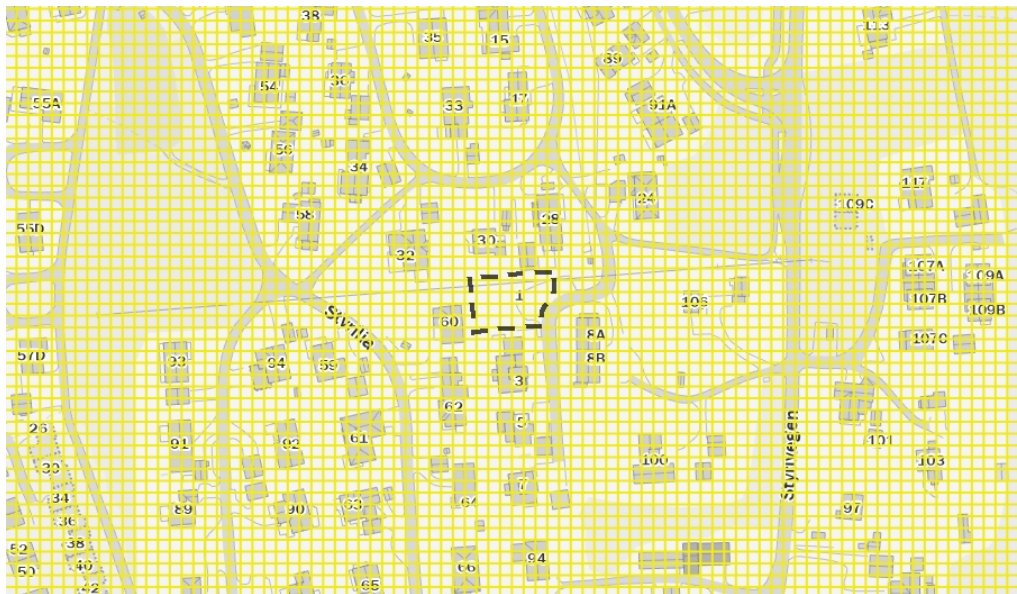
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.77 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	8.1 km
Flomfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	0.46 km
Forurenset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	2 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.37 km
Kvikkleire	18.05.2026	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	50.7 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	53.5 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.07 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 18.05.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



# Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 27.05.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	206	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Styrikroken 1, 2080 EIDSVOLL								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 687 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> a_B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023702800
Navn	Øvre Styri - boligområde - del 1 og 2

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.03.1975
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/248/023702800.pdf">https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/248/023702800.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> Felt 5
	<b>Delareal</b> 1 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Høyspenningsanlegg

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Doknr.: 578913 Tinglyst: 22.05.2019  
 STATENS KARTVERK

## ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen gnr.11 bnr. 119 , bnr. 201 , bnr. 202 og bnr. 203 samtykker i at eier av eiendommen gnr.11 bnr. 119 , bnr. 201 , bnr. 202 og bnr 203 skal ha gjensidig uhindret adgang til å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av VA- ledninger over undertegnedes eiendom.

Skader og ulemper anlegget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet mellom eierne.

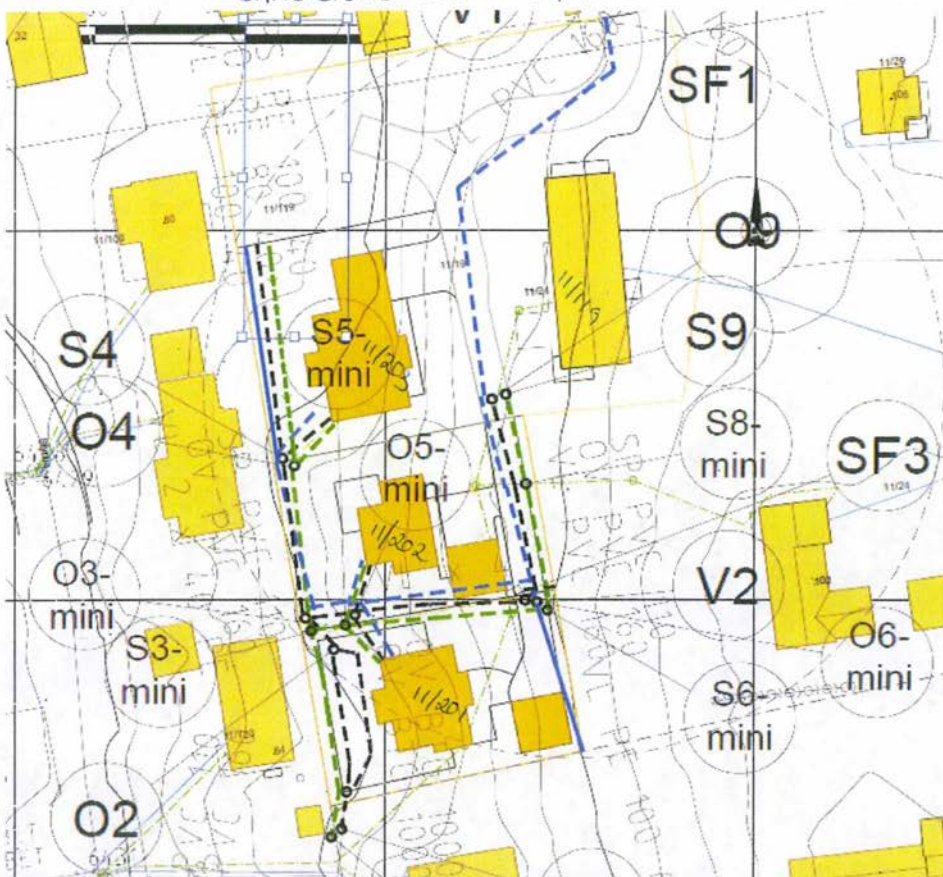
Undertegnede er pliktig til å ta hensyn, slik at ledningene ikke utsettes for trykk, forskyvning eller endringer av grunnforholdene.

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen gnr.11 bnr. 119 , bnr. 201 , bnr. 202 og bnr. 203 i Eidsvoll kommune

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra kommunens bygningsmyndighet.

Eidsvoll den 12/4-19

Morten Andersen  
 Eier MORTEN ANDERSEN Jan Høy JAN HERANGEN  
 JAMO EIENDOMSUTVIKLING AS org nr. 920053556





### Om anleggning av avløpsledning på annen manns eiendom.

Undertegnede som eier av eiendom med gbnr. 11/119 i Eidsvoll kommune samtykker til at eier av eiendom med gbnr. 11/24 i Eidsvoll kommune anlegger og har liggende avløpsledning på min eiendom. Eier av eiendom med gbnr. 11/24 skal ha uhindret adgang til å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av avløpsledningen på undertegnedes eiendom.

Skader og ulemper anlegget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet mellom grunneierne.

Undertegnede plikter å ta hensyn til avløpsledningen ved graving, bebyggelse og disponering av grunnen, slik at avløpsledningen ikke utsettes for skader som for eksempel trykk, frost og forskyvninger.

Erklæringen tinglyses på eiendom med gbnr. 11/119 og omkostningene betales av eier av eiendom med gbnr. 11/24.

Eidsvoll den 26.10.2018.



Rett kopi bekreftes

*Jan Heranger*

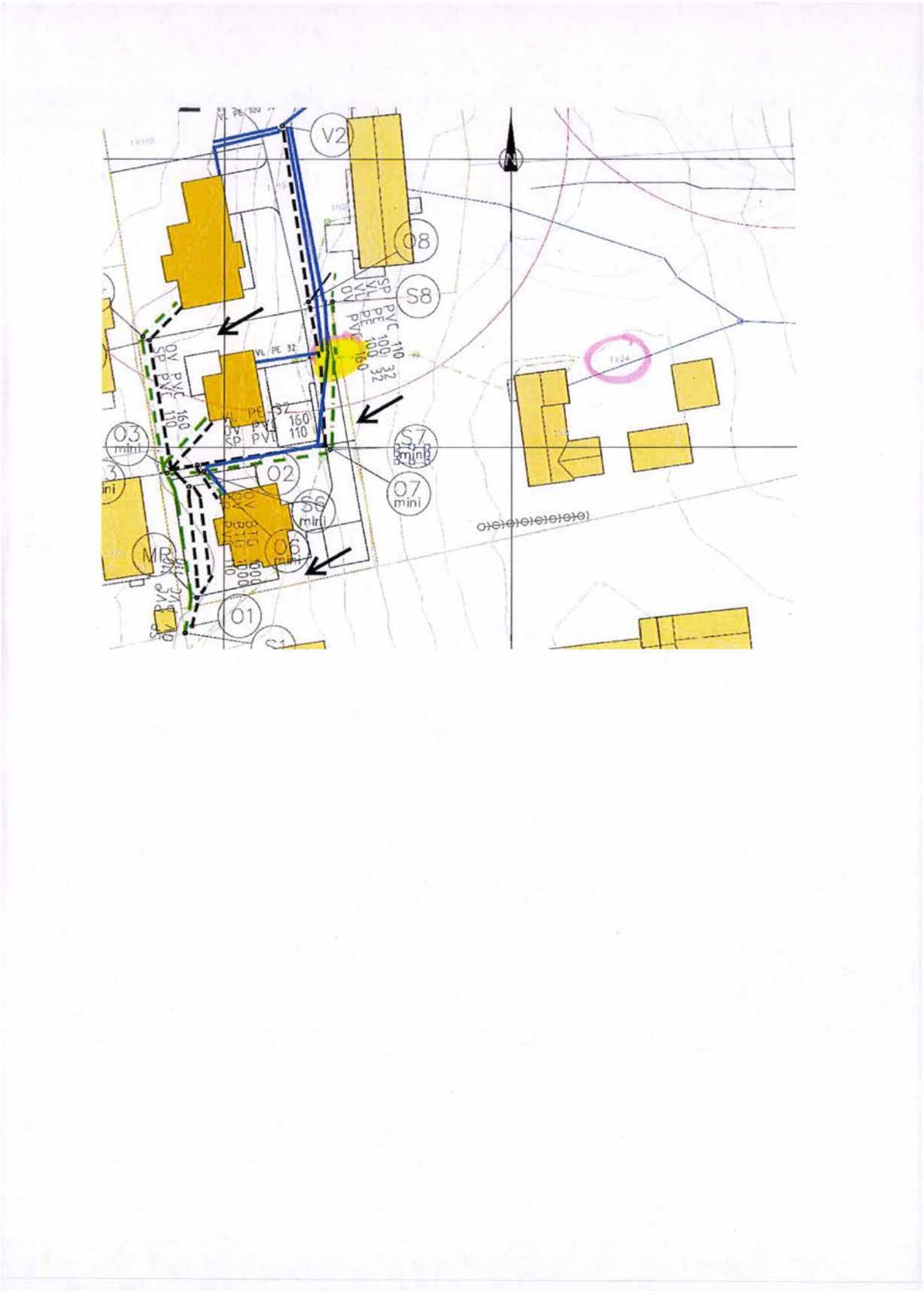
JAMO EIENDOMSUTVIKLING AS.

Eier av eiendom med gbnr. 11/119.

Org. nr. 899536282.



Doknr: 1475918 Tinglyst: 30.10.2018  
STATENS KARTVERK



Doknr.: 712192 Tinglyst: 21.06.2019  
STATENS KARTVERK

**OVERENSKOMST**  
**OM**  
**RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV**  
**LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG**  
**(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

**Hafslund Nett AS** og **Jamo Eiendomsutvikling As**  
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

Retur:  
Hafslund Nett AS  
v/Rettigheter  
Postboks 990 Skøyen  
0247 OSLO  
Org.nr: 980 489 698

som eier og hjemmelshaver av gnr. 11 bnr. 119 i Eidsvoll kommune, er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Styrilia 26 A  
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 14.05.2019.  
Trasélengde ca 5 m over eiendommen  
Trasébredde ca 1 m  
Grøftedybde ca 0,6 m

## **1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**

### **1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse**

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

### **1.2 Transport og ferdsel**

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

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

### **1.3 Opprydding**

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

### **1.4 Byggeforbud og beplantning**

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

## **2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**

### **2.1 Flytting av Kabelanlegget**

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

### **2.2 Arbeid nær Kabelanlegget**

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

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

## **3 ERSTATNING**

### **3.1 Netteiers erstatningsplikt**

Til erstatning for klausulering av (stedsvarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr 0.

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødig opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

### **3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn**

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

## **4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

### **4.1 Tvister**

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

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

**4.2 Tinglysing**

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

**4.3 Ferdigbefaring**

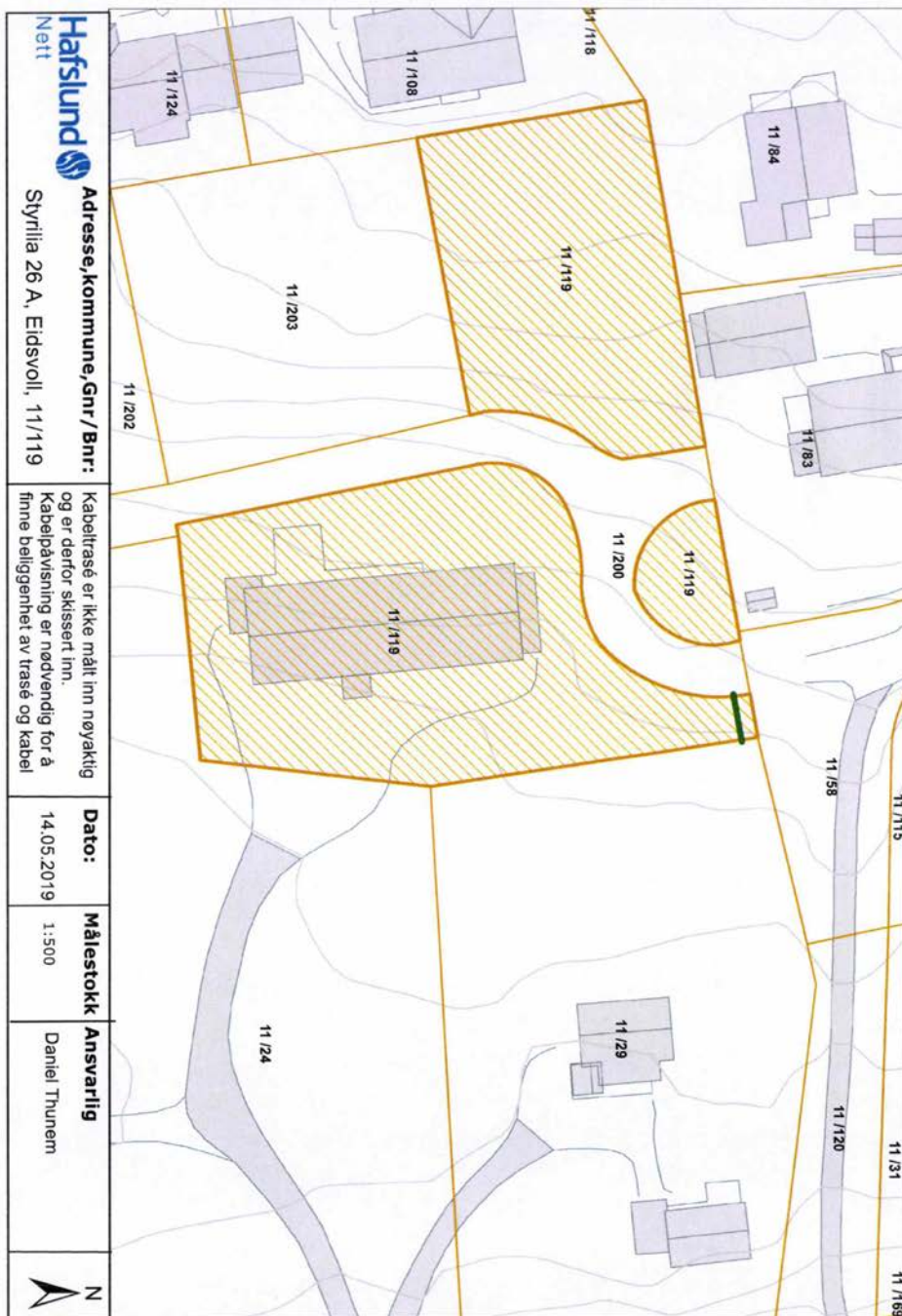
Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

**5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER**

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: KLINGSVOLL Dato: 27/5-19 Sted: Oslo Dato: 14.05.2019

Grunneier I signatur:		<b>Hafslund Nett AS</b>  <b>NO 980 489 698 MVA</b>
(Blokkbokst.):	JAMO EIENDOMSUTVIKLING AS	
Org.nr./ personnr.:	920 053 556	
	MONTEN ANDERSEN	
	Mark Andre	
	JAN HERAVGEL	
	Jan Høy	Leder signatur:
		INGVILD SOLBERG
		(Blokkbokst.):
		Saksbeh., signatur:
		Daniel Thunem
		(Blokkbokst.):
		DANIEL THUNEM



Erklæring om realsameier av gbnr. 11/200 i Eidsvoll kommune

Ovennevnte eiendom gbnr. 11/200 i Eidsvoll kommune, skal være realsameie som er uløselig knyttet til følgende eiendommer med følgende eierbrøk:

Gbnr. 11/119	Eierbrøk 1/4
Gbnr. 11/201	Eierbrøk 1/4
Gbnr. 11/202	Eierbrøk 1/4
Gbnr. 11/203	Eierbrøk 1/4

Denne bestemmelsen skal tinglyses på gbnr. 11/119, 11/200, 11/201, 11/202 og 11/203

Dato: 12/4-19

*Morten Andersen* *Jan Horag*  
.....  
JAMO Eiendomsutvikling AS org.nr. 920053556

Sameieandelene skal være tilbehør til hoved eiendommene iht avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og skal følge med ved overdragelse og pantsettelse.



Doknr: 578823 Tinglyst: 22.05.2019  
STATENS KARTVERK

## TILLEGGSERKLÆRING – VA-RETTIGHETER OG VEGRETT

Denne erklæringen gjelder som tillegg til tinglyst erklæring dok.nr. 2019/578913/200, tinglyst 22.05.2019 i Eidsvoll kommune.

### 1. Utvidelse av VA-rettigheter

Eiere av de eiendommer som er omfattet av ovennevnte erklæring samtykker i at også den fradelte eiendommen gnr. 11 bnr. (nytt bnr. under opprettelse – se kart) i Eidsvoll kommune skal omfattes av samme rettigheter og plikter som følger av erklæring tinglyst 22.05.2019 med dokumentnummer 2019/578913/200.

Dette innebærer gjensidig og uhindret adgang til nødvendig graving, reparasjon, vedlikehold og ettersyn av vann- og avløpsledninger over de eiendommer som omfattes av den opprinnelige erklæringen.

### 2. Vegrett

Eiere av eiendommen gnr. 11 bnr. 200 i Eidsvoll kommune samtykker i at eier av gnr. 11 bnr. (nytt bnr. under opprettelse – se kart) gis varig vegrett for adkomst til og fra eiendommen over gnr. 11 bnr. 200.

Vegretten omfatter kjøring, gående ferdsel samt nødvendig bruk for boligformål, herunder gjester, renovasjon, utrykningskjøretøy og leveranser.

Eier av gnr. 11 bnr. (nytt bnr. under opprettelse – se kart) har rett til å benytte, vedlikeholde og nødvendig oppgradere adkomstvegen i samarbeid med øvrige rettighetshavere.

### 3. Tinglysing

Denne erklæringen kan tinglyses på berørte eiendommer i Eidsvoll kommune.

Handwritten signatures and initials:

Top row: A, CN, AMS, TS

Bottom row: EN, JS, [Signature]

Vedlegg 1: Eksisterende tinglyst erklæring dok.nr. 2019/578913/200



Attestert kopi av dok.nr. 2019/578913/200  
Attesteringstidspunkt 2026-02-13 14:53

Side 1 av 1



Doknr. 578913 Tinglyst: 22.05.2019  
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen gnr.11 bnr. 119 , bnr. 201 , bnr. 202 og bnr. 203 samtykker i at eier av eiendommen gnr.11 bnr. 119 , bnr. 201 , bnr. 202 og bnr. 203 skal ha gjensidig uhindret adgang til å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av VA- ledninger over undertegnedes eiendom.

Skader og ulemper anlegget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet mellom eierne.

Undertegnede er pliktig til å ta hensyn, slik at ledningene ikke utsettes for trykk, forskyvning eller endringer av grunnforholdene.

Dette tinglyses som heftelse på eiendommen gnr.11 bnr. 119 , bnr. 201 , bnr. 202 og bnr. 203 i Eidsvoll kommune

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra kommunens bygningsmyndighet.

Eidsvoll den 12/4-19

*Markus Andersen*  
Eier *Markus Andersen* *Jan Høy* *JAN HEDANGA*  
PURTEN ANDERSEN  
JANO EIENDOMSUTVIKLING AS OSLO 0400 F3554



*Handwritten signatures and initials:*  
AS  
AS  
AS  
AS  
AS  
AS

Vedlegg 2: Kart tomt som skal fradeles (nytt bnr.)



OK Amg VS  
EN B R



Skisse Giske  
Styrikroken 8  
1000-24



Jamo Entreprenør AS  
Nesvegen 55  
2080 Eidsvoll

©Tegninger er beskyttet i.h.h.t lov om opphavsrett av 1961 og kan ikke benyttes uten tillatelse fra Byggmann.  
Våre skissetegninger kan ikke benyttes til annet enn kalkulasjon, salg og forhåndskonferanser.

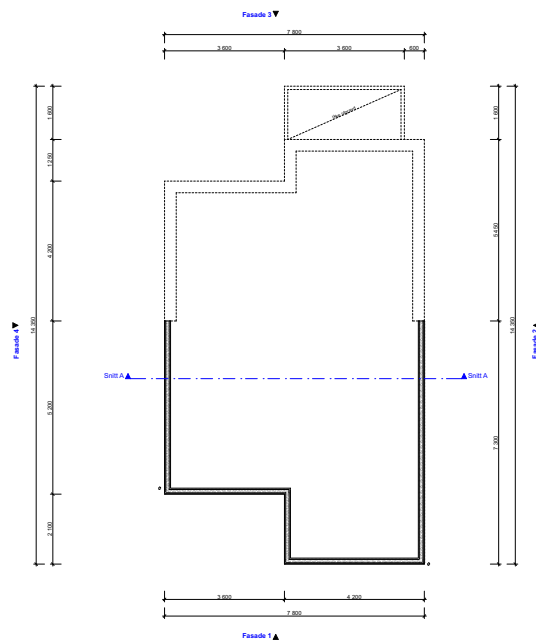
Dakark AS  
Tegn: HL  
Dato: 03.01.24



**BYGGMANN**

Skissetegning

Skissetegning



Jamo Entreprenør AS  
Nesvegen 55  
2080 Eidsvoll

©Tegninger er beskyttet i.h.h.t lov om opphavsrett av 1961 og kan ikke benyttes uten tillatelse fra Byggmann.  
Våre skissetegninger kan ikke benyttes til annet enn kalkulasjon, salg og forhåndskonferanser.

RINGMUR

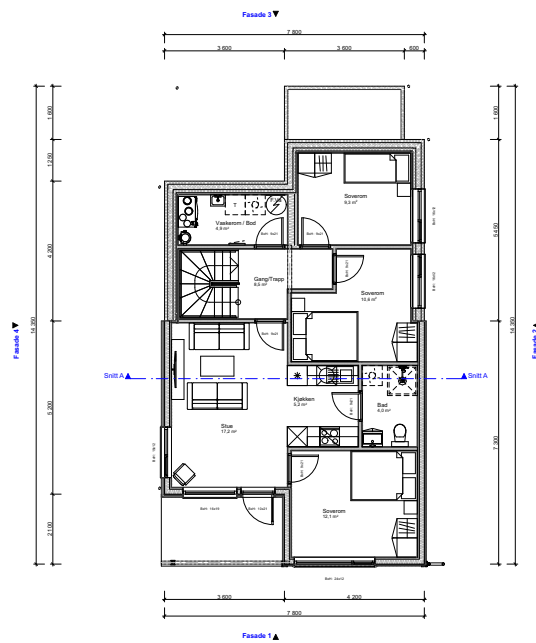
Dakark AS  
Tegn: HL  
Dato: 03.01.24



**BYGGMANN**

Skissetegning

Skissetegning



Jamo Entreprenør AS  
Nesvegen 55  
2080 Eidsvoll

©Tegninger er beskyttet i.h.h.t lov om opphavsrett av 1961 og kan ikke benyttes uten tillatelse fra Byggmann.  
Våre skissetegninger kan ikke benyttes til annet enn kalkulasjon, salg og forhåndskonferanser.

Kjeller

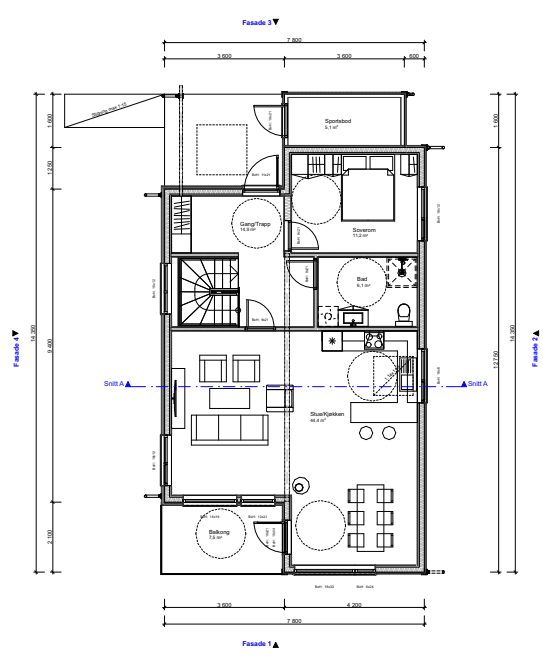
Dakark AS  
Tegn: HL  
Dato: 03.01.24



**BYGGMANN**

Skissetegning

Skissetegning



Skissetegning

Skissetegning

Jamo Entreprenør AS  
Nesvegen 55  
2080 Eidsvoll

©Tegninger er beskyttet i.h.h.t lov om opphavsrett av 1961 og kan ikke benyttes uten tillatelse fra Byggmann. Våre skissetegninger kan ikke benyttes til annet enn kalkulasjon, salg og forhåndskonferanser.

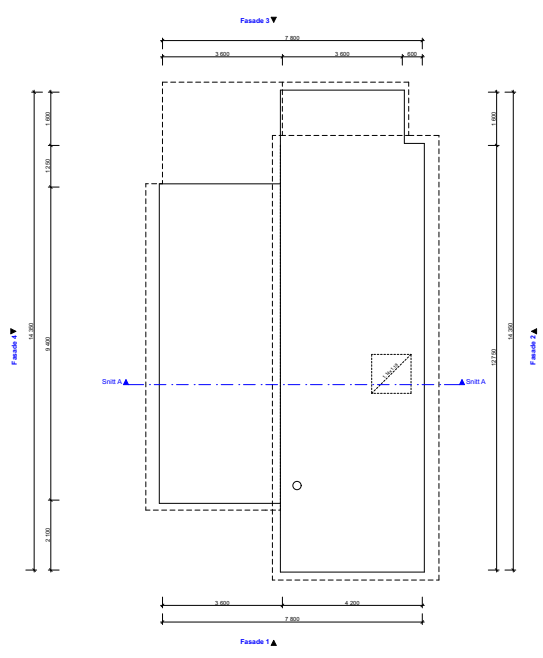
1. ETG

Dakark AS  
Tegn: HL  
Dato: 03.01.24



Skissetegning

Skissetegning



Jamo Entreprenør AS  
Nesvegen 55  
2080 Eidsvoll

©Tegninger er beskyttet i.h.h.t lov om opphavsrett av 1961 og kan ikke benyttes uten tillatelse fra Byggmann.  
Våre skissetegninger kan ikke benyttes til annet enn kalkulasjon, salg og forhåndskonferanser.

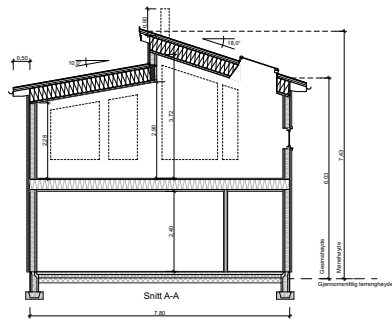
TAKPLAN

Dakark AS  
Tegn: HL  
Dato: 03.01.24



Skissetegning

Skissetegning



Snitt A

Skissetegning

Skissetegning

Utvendig overbygd BRA: 14,1m<sup>2</sup>

	BNA	BTA	BVA
Kjeller	75,5 m <sup>2</sup>	89,1 m <sup>2</sup>	
1. etg.	84,8 m <sup>2</sup>	95,8 m <sup>2</sup>	
SUM	160,3 m <sup>2</sup>	185,6 m <sup>2</sup>	112,4 m <sup>2</sup>

Jamo Entreprenør AS  
Nesvegen 55  
2080 Eidsvoll

©Tegninger er beskyttet i.h.h.t lov om opphavsrett av 1961 og kan ikke benyttes uten tillatelse fra Byggmann.  
Våre skissetegninger kan ikke benyttes til annet enn kalkulasjon, salg og forhåndskonferanser.

SNITT A-A

Dakark AS  
Tegn: HL  
Dato: 03.01.24



**BYGGMANN**



Jamo Entreprenør AS  
Nesvegen 55  
2080 Eidsvoll

©Tegninger er beskyttet i.h.h.t lov om opphavsrett av 1961 og kan ikke benyttes uten tillatelse fra Byggmann.  
Våre skissetegninger kan ikke benyttes til annet enn kalkulasjon, salg og forhåndskonferanser.

PERSPEKTIV

Dakark AS  
Tegn: HL  
Dato: 03.01.24



**BYGGMANN**



Jamo Entreprenør AS  
Nesvegen 55  
2080 Eidsvoll

©Tegninger er beskyttet i.h.h.t lov om opphavsrett av 1961 og kan ikke benyttes uten tillatelse fra Byggmann.  
Våre skissetegninger kan ikke benyttes til annet enn kalkulasjon, salg og forhåndskonferanser.

PERSPEKTIV

Dakark AS  
Tegn: HL  
Dato: 03.01.24



**BYGGMANN**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260051	
Selger 1 navn	
Anette Djuvstad	
Gateadresse	
Styrikroken 1	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja

Initialer selger: AD

1

Document reference: 04260051

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 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
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 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

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

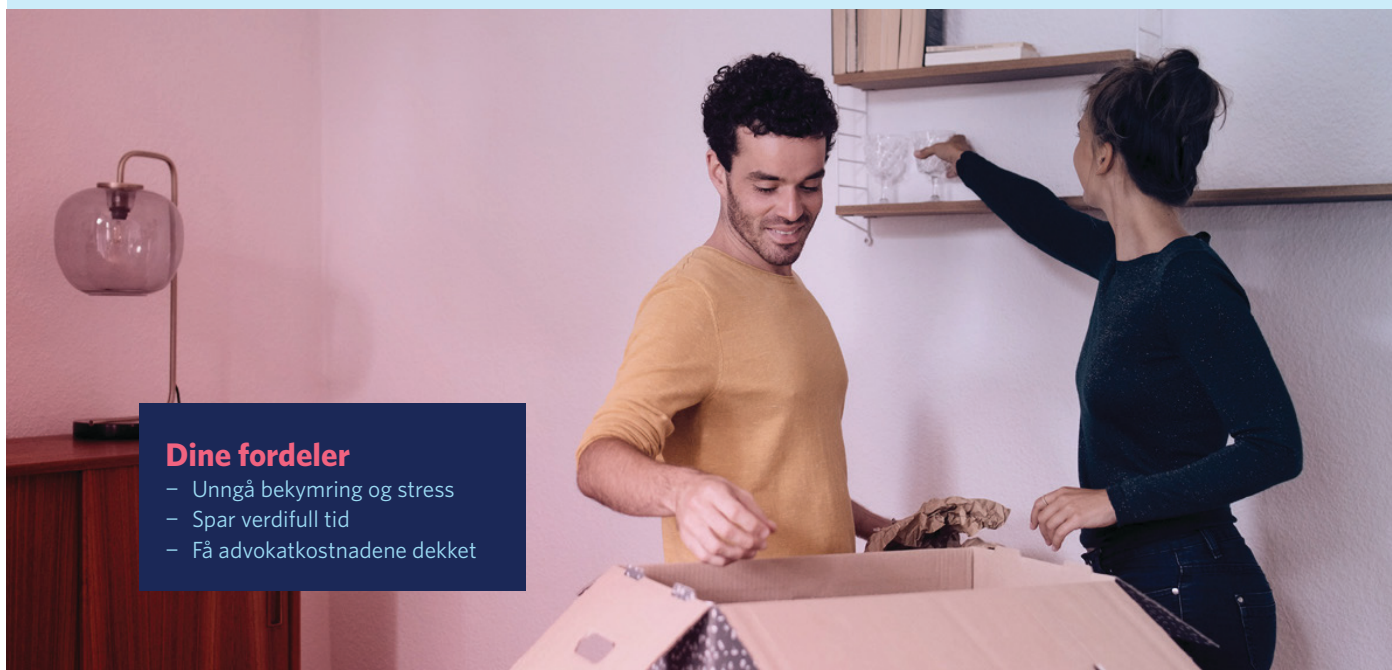
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Djuvstad	1636b161b2f8f180ef6038d 5122760d8f0befbfe	28.05.2026 12:17:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260051

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Eirik Jørgen Off  
Eiendomsmegler | Partner

eirik.off@emera.no  
+47 975 26 138

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Eirik Jørgen Off  
eirik.off@emera.no  
975 26 138

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING