

The image shows a modern two-story apartment building with grey horizontal siding and a red tiled roof. It features balconies with grey railings and striped awnings over the windows and entrances. The building is situated on a grassy plot with a well-manicured yellow hedge in the foreground. A white air conditioning unit is visible on the ground floor.

aktiv.

Råholtvegen 70F, 2070 RÅHOLT

**Arealmart 3-roms eierseksjon på
bakkeplan- Endebeliggighet-
Garasjeplass med elbil lader-
Skjermet hage- Sentralt!**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 100,-
Total ink omk.: Kr 3 476 100,-
Felleskostn.: Kr 2 937,-
Selger: Bjørn Erik Hillern
Vibeke Hillern- Verney

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 73/92 kvm
Tomtstr.: 6847.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 620
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1206250049

Velkommen!

Velkommen til Råholtvegen 70F!

Dette er en arealsmart og velholdt bolig i et populært og sentrumsnært område på Råholt med ende beliggenhet . Her får du en praktisk og lys bolig med god planløsning, fine uteområder og nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Boligen inneholder Entré, 2x soverom, flislagt bad, bod, kjøkken og stue i åpen løsning samt terrasse.

Garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg og bod medfølger boligen.

Med kort avstand til Eidsvoll Verk stasjon og gode kollektivforbindelser, er dette et ideelt hjem for pendlere kun ca. 30 minutter til Oslo S med tog. I nærområdet finnes flotte turmuligheter, lekeplasser og et aktivt lokalmiljø.

Dette er en bolig som passer perfekt for både førstegangskjøpere, par og mindre familier.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Energiattest	60
Nabolagsprofil	61
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m² 1. etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 19 m² 1. etasje: Sportsbod med utvendig adkomst Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² 1. etasje: Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Fellestomt

Tomtestørrelse

6847.8 m²

Tomtebeskrivelse

Flat fellestomt med asfaltert ankomstområde og asfalterte internveier inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Velkommen til Råholtvegen 70!

Boligen ligger i et fredelig og familievennlig nabolag. Med sin naturskjønne beliggenhet og nærhet til nødvendige fasiliteter, gir dette området et trivelig og trygt bomiljø for sine innbyggere. Boligfeltet har gode skoletilbud i nærheten, inkludert barneskoler, ungdomsskoler og barnehager. Dette gjør det ideelt for familier med barn, da de kan dra nytte av den praktiske beliggenheten og det trygge læringsmiljøet.

Råholtvegen boligfelt er godt tilkoblet med kollektivtransport, med busstopp i nærheten og enkel tilgang til Eidsvoll Verk stasjon som er et knutepunkt mellom Gardermoen, Oslo S og Hamar. Herfra kan du dra hvor enn du måtte ønske.

Området tilbyr et mangfold av fritidsaktiviteter for hele familien. Med nærhet til skog og natur er det gode muligheter for turer, sykkelturner og andre utendørsaktiviteter. Idrettsanlegg, treningssenter og lekeplasser i nærheten sørger for at barn og voksne har muligheten til å holde seg aktive og sosiale.

Selv om boligfeltet ligger i rolige omgivelser, er det likevel enkel tilgang til shopping- og serveringssteder i nærheten. Amfi kjøpesenter ligger kun noen minutter unna, her finner du lokale butikker og dagligvareforretninger som dekker grunnleggende behov, i tillegg har du forskjellige restauranter og kafeer

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Råholt barneskole.

Offentlig kommunikasjon

Kort veg til bussholdeplass samt Eidsvoll Verk stasjon med jevnlig avganger mot Gardermoen og Oslo S.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Frittliggende flermannsbolig i ett sameie oppført i 2008, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i trevirke og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameie er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte MDF plater, malt mur og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett, vinylbelegg og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert varmepumpe i 2024, utført som egeninnsats.
- Beiset terrassebord på terrassen i 2025.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

1.etg: Entré, 2x soverom, bad, bod, kjøkken og stue i åpen løsning samt terrasse.

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i fra byggeår og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige straktiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vegger, innredning og tak/himling fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt ett lite motfall på deler av gulvet mellom servantskap og vaskemaskin. TG2 Det er allikevel tilstrekkelig fall til sluk.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandsgrad TG2.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk, det kan være banemembran (underliggende membran) eller ett vinylbelegg under støpt gulv. Ukjent membransløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke foreligger dokumentasjon på membran på bad.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og i grei stand men har stedvis små merker som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Parkettgulv har stedvis små glipper og litt slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

3.1 Andre rom

Parkettgulv har stedvis små glipper og slitemerker på overflaten. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

Det stedvis slitemerker på fotlister og nedre del av gerikter. TG2

Det er merker etter gamle hengefester i vindusforinger. TG2

6.2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid, derfor satt tilstandgrad TG2

6.3

Ventilasjon

På befaringsdagen var det noe redusert avtrekk på bad. Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt byttet filter etter befaringsdagen og at det har blitt bedre avtrekk på bad. Tilstandgrad TGIU blir lagt til grunn i vurdering av avviket, grunnet at takstmann ikke selv har inspisert utbedringen.

Ventilasjonsanlegget har passert mer enn halvparten av sin forvent levetid. TG2

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett grunnpakke medfølger i felleskostnadene.

TV/bredbånd: Per 19.01.2021 har selskapet avtale med Viken Fiber / Altibox. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger om avtalens innhold, ta kontakt med styret.

Kontrakten med Viken Fiber utløp pr 31.12.24, og ny kontrakt er inngått med mindre justeringer i innhold og pris. Styret har holdt på prinsippet om at grunnpakken holdes på et nøkternt nivå, og at det enkelte eiere kan kjøpe flere kanaler eller sterkere internet ut fra eget behov.

Parkering

En garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Lading av el-/hybridbil i garasjene, samt nødvendig ladeutstyr skal godkjennes av styret. Det kreves egen, godkjent kontakt og ladestasjon ved bilens oppstillingsplass.

Ladeutstyret kjøpes inn av parkeringsplassens eier. Montasje må utføres av autorisert installatør. Ladeutstyr, montasjekostnader og strømforbruk skal betales av parkeringsplassens eier. Eier av ladeutstyret plikter å vedlikeholde dette for egen regning, og må selv sjekke kontakt og kabel for varmegang og skader med jevne mellomrom. Eier av ladeutstyret er ansvarlig for skader som måtte oppstå på grunn av manglende vedlikehold.

Elanlegget tillater ikke hurtigladere. Det er heller ikke tillat å lade el-/hybridbiler via de opprinnelige kontaktene (type schukokontakt) i garasjene da de ikke er dimensjonert for slik lading. Dette kan medføre brannfare. Seksjonseier er ansvarlig for å informere eventuelle leietakere eller besøkende, som disponerer garasjen om sameiets regelverk vedrørende lading.

Forsikringselskap

Trygg

Polisenummer

6412595

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmepumpe og peisovn på stue/kjøkken, varmekabler på bad og panelovner på enkelte rom.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 16 926

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitt beløp er årsprognosen for 2025.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, 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.

Eiendomsskatt

Kr 3 597

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var i henhold til prognose for 2025 kr. 3597,-
Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 779 463

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 117 850

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/24

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 1 988.-

Tv/internett (grunnpakke) kr 449.-

Vedlikeholdsfond kr 500.

Felleskostnadene dekker:

- Renovasjon.
- Forretningsførsel.
- Snørydding.

- Bygningsforsikring.
 - Felles drift og vedlikehold.
- mm.

Selger opplyser at sameiet har igangsatt maling av boligene. styret har inngått kontrakt med P.O. Bygg AS for maling av alle 6 hovedbygg samt garasjerekken (opsjon 1). Total kontraktssum er på kr 1.095.000,- inkl. mva. Arbeidene vil starte opp rett etter påske dersom været tillater det.

Styret har gjennom USBL søkt om lån på kr 1.000.000,- for å finansiere fasadevask -/ malingsprosjektet vårt. Lånekontrakt er inngått med DnB og betingelsene er 7,2% nominell rente over 10 år pluss oppstarts- og termingebyrer. Styret vil høyst sannsynlig ikke trenge å benytte seg av hele det innvilgede beløpet, men disponere fra vedlikeholdsfondet først.

Styret informerer "Til dette har sameiet spart opp endel midler, men vi har også måtte ta opp lån. Lånet utbetales pr 1.6.25, og styret har ved budsjettbehandlingen besluttet å komme tilbake til økning av husleie når vi ser hva de månedlige lånekostnadene beløper seg til. Det er derfor sannsynlig at husleien vil øke noe i nær fremtid"

Viser til vedlagt referat fra årsmøte.

Selger opplyser at garasjen har egen måler og at det pr.idag betales kr. 150,- pr.mnd. i forbindelse med denne. Ny eier tegner eget abonnement.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 937

Sameiet

Sameienavn

boligsamie

Om sameiet

Sameiet består av 24 bruksenheter.

Regnskap/budsjett

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

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Denne følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Eierskiftemelding sendes til sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Hunder skal holdes i bånd inne på bo området og avføring må tas opp/fjernes. Eierne må hindre at dyrene er til sjenanse for andre beboere (hindre bjeffing, uling, markering og lignende). Katteeiere må sørge for at kattene er til minst mulig sjenanse for andre beboere, dvs. prøve å hindre at kattene markerer på dørmatter, trapper og lignende evt. med å få katten kastret dersom det er en hannkatt.

NB! Ved gjentatte skriftlige klager, vil styret vurdere forbud mot dyrehold for den gjeldende beboer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov: Det er den enkelte beboers ansvar å delta for å bidra til et trivelig bomiljø. Ved utleie av leilighet skal det derfor kontraktfestes med leietaker at han/hun har et ansvar ved å delta på dugnader i sameiet.

I forbindelse med den årlige vårdugnaden er det et felles ansvar å delta på vask av søppelcontainerne.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å måke og strø foran sitt inngangsparti. På områder som av praktiske hensyn ikke blir ivaretatt av firmaet styret har leid inn for snømåking og strøing, er alle husstander ansvarlige for å måke og strø da sameiet ikke har egen vaktmester. Det samme gjelder for klipping av fellesarealer.

Beboere som av en eller annen grunn er forhindret fra og delta må sørge for å avtale med noen som kan bistå dem med overnevnte oppgaver.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 620, seksjonsnummer 1 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3240/95/620/1:

18.08.2008 - Dokumentnr: 665450 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:16

Overført fra: Knr:3240 Gnr:95 Bnr:620

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2009 - Dokumentnr: 881153 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/24

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg 4-mannsbolig datert 24.11.2009.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Merknader:

Sletvold Håndverk AS, Ringveien 23, 2050 Jessheim og Mørch & Koldres mur og flis AS, Hattemakerlia 139, 2019 Skedsmokorset begge med sentral godkjenning, godkjennes

som ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen av våtromsarbeidene.

Foreligger godkjente tegninger for boliger, bod og garasjeanlegg.

Det foreligger godkjenning knyttet til utvidelse av balkong i 2.etg. Denne er datert: 22.05.2012.

Tiltaket går ut på å utvide balkongene i lengderetningen med en dybde på 80cm for å gjøre renholdet av stuevindue lettere.

Styret søker for alle seksjonene, selv om ikke alle kommer til å gjennomføre tiltaket det søkes om. Dette skyldes at det er den enkelte beboer som selv må bekoste tiltaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.11.2009.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Tilkomst via kommunal avkjøring. Private internveger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Delareal 195 m

Formål Felles avkjørsel

Feltnavn FA1

Delareal 307 m

Formål Felles lekeareal

Feltnavn FL4

Delareal 28 m

Formål Kjørevei

Feltnavn V1

Delareal 4 303 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn B2

Delareal 187 m

Formål Felles lekeareal

Feltnavn FL2

Delareal 172 m

Formål Felles lekeareal

Feltnavn FL3

Delareal 1 194 m

Formål Felles parkeringsplass

Feltnavn FP2

Delareal 248 m

Formål Høyspenningsanlegg

Delareal 461 m

Formål Gang-/sykkelvei

Feltnavn G/S-veg

Boligen ligger i et område berørt av veg og flystøy.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Området er berørt av kulturminne. Viser til vedlagt kulturminne rapport.

Enkeltminner: Kullgropfelt, Råholt

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

86 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 487 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 489 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kristina Birkeland

Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

kristina.birkeland@aktiv.no

Tlf: 911 02 784

Stian Lie

Eiendomsmeglerfullmektig

stian.lie@aktiv.no

Tlf: 413 95 630

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22

2070 Råholt

Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

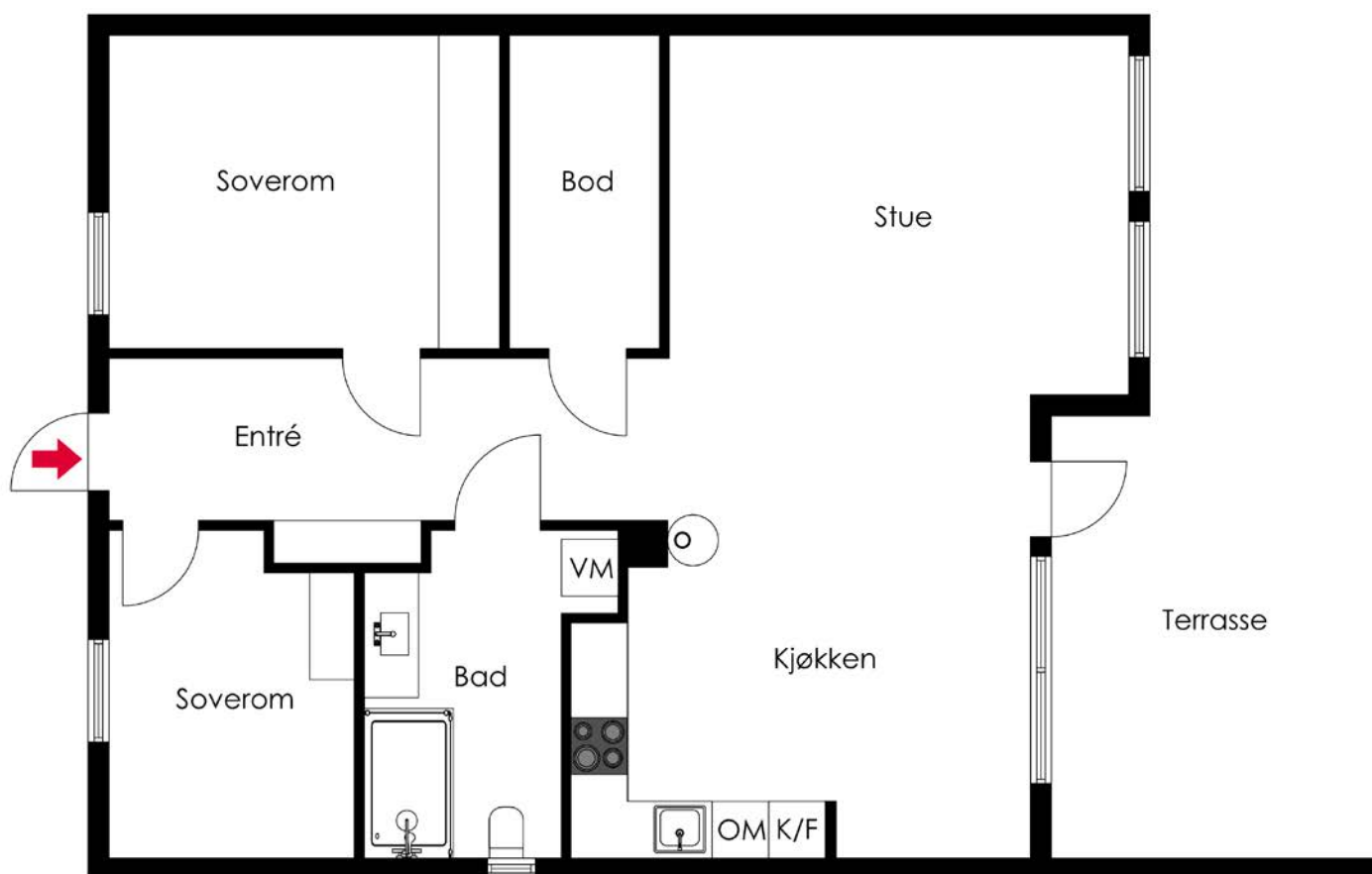
07.05.2025







okw



okw



























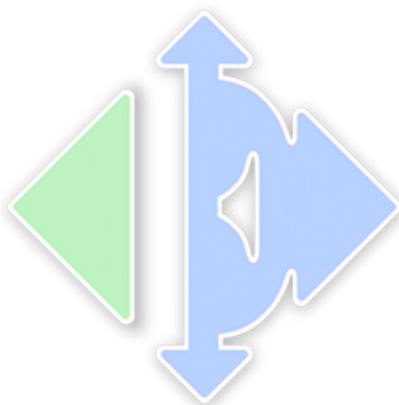






Vedlegg

Leilighet
Råholtvegen 70 F
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 07/05/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:95, Bnr: 620
Hjemmelshaver:	Bjørn Jæger Hillern dødsbo ved Bjørn Erik Hillern
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2008
Tomt:	Felleseie tomt 6 847,8 m²
Kommune:	3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bjørn Erik Hillern
Befaringsdato:	29.04.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde og asfalterte internveier inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Frittliggende flermannsbolig i ett sameie oppført i 2008, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i trevirke og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flermannsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i fra byggeår og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige straktiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Sømoe Boligsameie

Organisasjonsnr: 995 433 710

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 29.04.2025
- Egenerklæringsskjema 27.04.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 29.04.2025
- Midlertidig brukstillatelse 24.11.2009
- Samsvarserklæring utført av Gardermoen Elektro AS den 28.09.2009

Da dette er et dødsbo og eiere ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon om enkelte deler av boligen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte MDF plater, malt mur og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett, vinylbelegg og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert varmepumpe i 2024, utført som egeninnsats.
- Beiset terrassebord på terrassen i 2025.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 937.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Felleskostnader kr 1 988.-
- Tv/Bredbånd kr 449.-
- Vedlikeholdsfond kr 500.-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	73	4		21		
SUM BYGNING	73	4	0	21		
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		15				
SUM BYGNING		15				
SUM BRA	15					

BRA-i:

73m2.

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

19m2.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 73m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 19m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 92m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje.

TBA: 21m².

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 69m².

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 4m².

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde på stue/kjøkken 2.37m.

Målt takhøyde i bod 2.17m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Da sportsboden ligger vegg til vegg med ledigheten er derfor sportsboden ført opp som en del av S-rom i denne rapporten.

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 4m² med utvendig adkomst.

Parkering i garasje på felles rekke og opplegg for elbillader.

Boder og garasje er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær, sol og 13 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmepumpe og peisovn på stue/kjøkken, varmekabler på bad og panelovner på enkelte rom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Bjørn Erik Hillern

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

07/05/2025



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad antatt fra 2008 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og glassvegger.
- Servantskap med folierte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil med lys.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, innredning og tak/himling fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting armaturer 10 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt ett lite motfall på deler av gulvet mellom servantskap og vaskemaskin. TG2 Det er allikevel tilstrekkelig fall til sluk.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandsgrad TG2.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk, det kan være banemembran (underliggende membran) eller ett vinylbelegg under støpt gulv. Ukjent membransløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, men det ble tatt fuktmålinger i tidligere hulltaking og det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke foreligger dokumentasjon på membran på bad. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malte MDF plater. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2007 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvitmalt fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramisk koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Kjøkkenventilator med avtrekk til ut og styring til ventilasjon på bad. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Komfyrvakt er ikke montert, dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger og tak/himling fremstår i normalt grei stand. TG1

Kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og i grei stand men har stedvis små merker som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Parkettgulv har stedvis små glipper og litt slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bod og stue:

Vegger: Malte MDF plater og malt mur.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og vinylbelegg.

Vegger og tak/himlinger i boligen fremstår i normalt grei stand, det er noen hull etter veggfester og bilder som er å forvente utifra alder og bruk. TG1

Vinylbelegget fremstår i normalt grei stand. TG1

Parkettgulv har stedvis små glipper og slitemerker på overflaten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandsgrad på. TGIU

På befaringsdagen ble det målt normale fuktverdier i øvrige rom, på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av vinylbelegg er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftninger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.



4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2008.

Terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2008.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, Ingen funksjonsavvik.

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør med malt overflate og treramme antatt produsert fra byggeår.

Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt produsert fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innedører, Ingen funksjonssvikt. TG1

Det stedvis slitemerker på fotlister og nedre del av gerikter. TG2

Det er merker etter gamle hengefester i vindusforinger. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Terrasse på 21m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Hjemmelshaver opplyser om at terrassebord ble beiset for noen dager siden.

Terrassen fremstår i normalt grei stand, det er stedvis mye tørrsprekker i terrassebord som er å forvente utifra alder og bruk. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

6. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert på vegg i gang.
- Hovedstoppekransen plassert i bod.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

CTC Ferro varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. hjemmelshaver melder ingen avvik.
 Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandgrad TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2008

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon og kjøkkenventilator med styring til bad.
Ventilasjonsaggregat plassert i bod.

På befaringsdagen var det noe redusert avtrekk på bad. Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt byttet filter etter befaringsdagen og at det har blitt bedre avtrekk på bad. Tilstandgrad TGIU blir lagt til grunn i vurdering av avviket, grunnet at takstmann ikke selv har inspisert utbedringen.

Ventilasjonsanlegget har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2008/09

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 10 fordelingskurser

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Gardermoen Elektro AS den 28.09.2009 (ligger tilgjengelig i sikringsskapet).

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

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

Hjemmelshaver opplyser om at fasade utvendig skal males i sommer i regi av sameiet.

Det foreligger ikke ferdigattest for leiligheten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vegger, innredning og tak/himling fremstår i grei stand, men det settes tilstandsgrad TG2 grunnet alder.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt ett lite motfall på deler av gulvet mellom servantskap og vaskemaskin. TG2 Det er allikevel tilstrekkelig fall til sluk.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid derfor satt tilstandsgrad TG2.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk, det kan være banemembran (underliggende membran) eller ett vinylbelegg

under støpt gulv. Ukjent membransløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon, grunnet at det ikke foreligger dokumentasjon på membran på bad. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og i grei stand men har stedvis små merker som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

Parkettgulv har stedvis små glipper og litt slitemerker på overflaten som er å forvente utifra alder og bruk. TG2

3.1 Andre rom

Parkettgulv har stedvis små glipper og slitemerker på overflaten. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

Det stedvis slitemerker på fotlister og nedre del av gerikter. TG2

Det er merker etter gamle hengefester i vindusforinger. TG2

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

6.3 Ventilasjon

På befaringsdagen var det noe redusert avtrekk på bad. Hjemmelshaver opplyser om at det har blitt byttet filter etter befaringsdagen og at det har blitt bedre avtrekk på bad. Tilstandsgrad TGIU blir lagt til grunn i vurdering av avviket, grunnet at takstmann ikke selv har innsisert utbedringen.

Ventilasjonsanlegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250049	
Selger 1 navn	
Bjørn Erik Hillern	
Gateadresse	
Råholtvegen 70F	
Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Bjørn jæger Hillern
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1206250049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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).

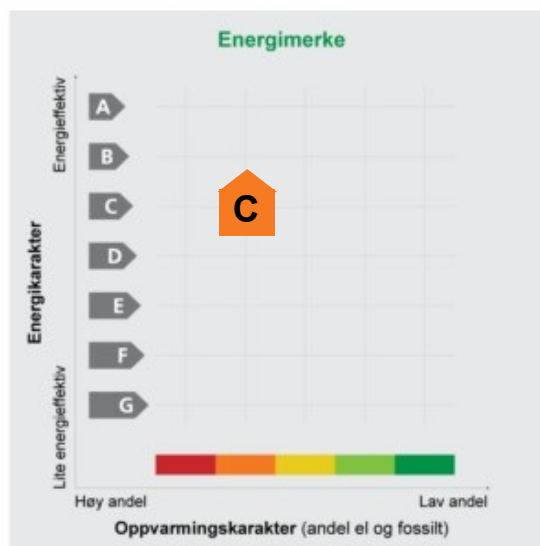
☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 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.

Document reference: 1206250049

Adresse	Råholtvegen 70F
Postnr	2070
Sted	RAHOLT
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	95
Bnr.	620
Seksjonsnr.	1
Festenr.	0
Bygn. nr.	300046094
Bolignr.	H0102
Merkenr.	651f9240-418e-4d8d-a234-9cf96256e522
Dato.	25 Oct 2022



Innmeldt av *****

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Råholtvegen 70F - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandhølet Linje 430, 432	4 min 0.4 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	4 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	17 min 1.6 km
Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	4 min 2.6 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	21 min 1.9 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min 11.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	15 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

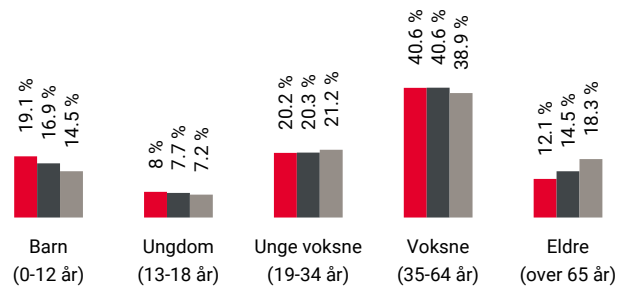
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råholtmoen/Vestenga	2 580	1 003
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	9 min 0.7 km
Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	11 min 1 km
Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Råholt PostNord	14 min 1.2 km
Coop Extra Råholt	15 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

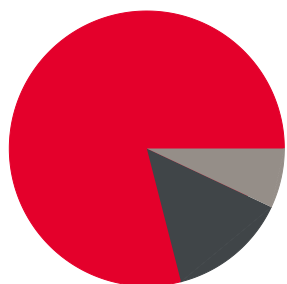
⚽ Råholt skole 10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.9 km

⚽ Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane 15 min 🚶
Ballspill 1.3 km

🚴 Fitnesspoint Råholt 13 min 🚶

🚴 MOVA Eidsvoll 15 min 🚶

Boligmasse



■ 79% enebolig
■ 14% blokk
■ 7% annet

«Er stille og rolig, men gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

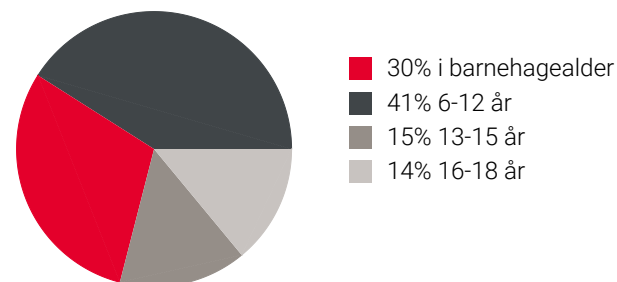


Varer/Tjenester

📦 AMFI Eidsvoll 15 min 🚶

🏪 Boots apotek Råholt 13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

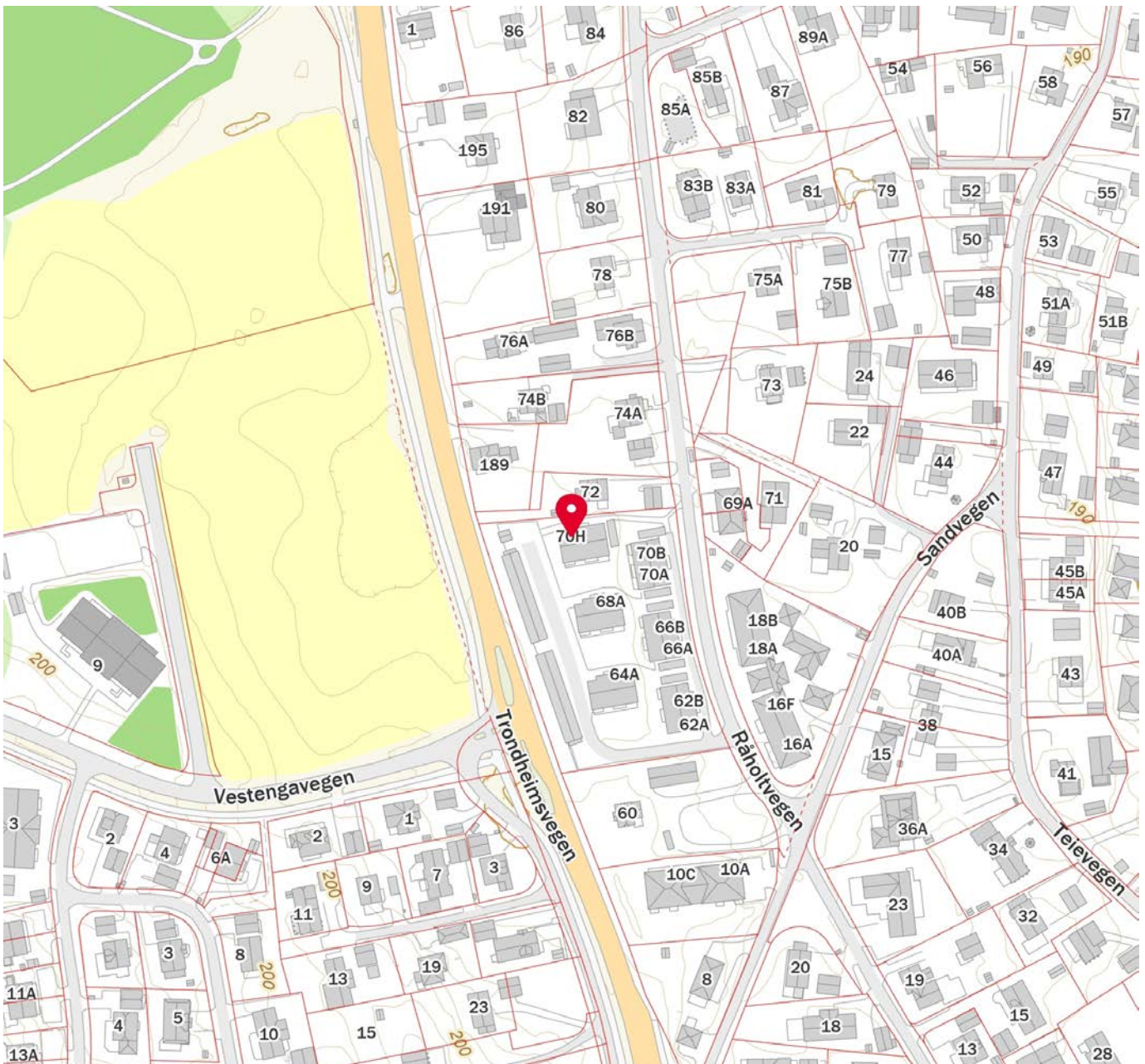
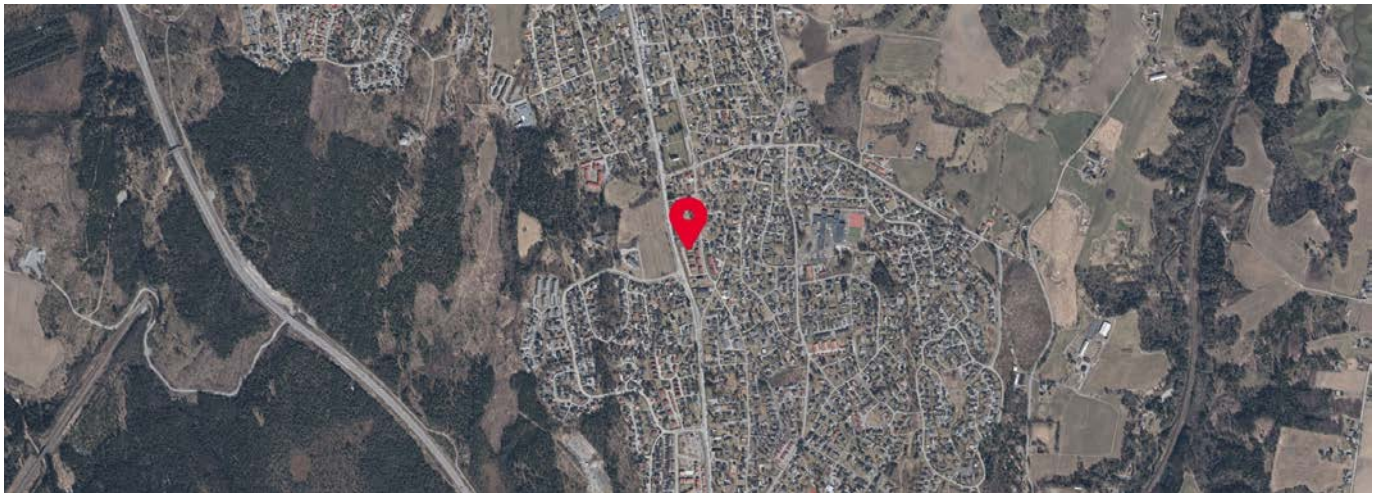


0% 43%

■ Råholtmoen/Vestenga
■ Råholt
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Eidsvoll kommune

Seksjon for byggesak og
oppmåling

Deres ref:
Vår ref.: 2008/4970/IMY
Dato: 24.11.2009
Saksbehandler: Ingvild Myreng

Gbnr. 95/ 620 - Seksjonsnummer 1-3 Midlertidig brukstillatelse gitt
med hjemmel i plan- og bygningsloven § 99 nr. 2

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:			
Nordbohus Romerike AS Balder allè 2 2065 GARDERMOEN	Nordbohus Romerike AS Balder allè 2 2065 GARDERMOEN			
Eiendom/ Byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Råholtvegen, 2070 Råholt	95	620		1-3
Søknadsdato:	Tiltakets art:		Byggets art:	
17. desember 2008	Nybygg		4-mannsbolig	

Behandling/ Vedtak:	Dato:	Saksnr:
Hovedutvalg for Teknisk	26. januar 2009	2008/4970

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av Pbl. § 99, midlertidig brukstillatelse for:

☐ Hele bygget.

☒ Følgende del av
bygget:

Seksjonsnr: 1-3

Ferdigattesten må begjæres senere.

Merknader:

Sletvold Håndverk AS, Ringveien 23, 2050 Jessheim og Mørch & Koldres mur og flis AS, Hattemakerlia 139, 2019 Skedsmokorset begge med sentral godkjenning, godkjennes som ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen av våtromsarbeidene

Eidsvoll, 24. november 2009

Ingvild Myreng
jurist byggesak

Avsenderadresse:

Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll

Telefon: 66107000

Telefaks: 66107001

E-post:

post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse:

Rådhusgata 1

Dir.telefon: 6610 7152

Telefaks: 66107131

Etatens/avdelingens e-post:

teknisk@eidsvoll.kommune.no

Bankkonto:

1637.07.06313

7855.05.02371 (skatt)

Org.nr.:

964 950 113

Internettadr.:

www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:

NO3916370706313

NO2178550502371

BIC-adr.:

DNBAOKK

DNBAOKK



Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref: 2012/1720/JOK
Vår ref.: 22.05.2012
Dato: 22.05.2012
Saksbehandler: Ole-Johnny Kleven

Tom Kristiansen
Råholtvegen 74D
2070 RÅHOLT

Gbnr. 95/620 snr. 1-24 - Vedtak: Utvidelse av terrasser

I henhold til plan- og bygningsloven § 20-2, jfr. § 20-1

Sted: Råholtvegen 62A-70H, 2070 Råholt

Gbnr: 95/620 snr. 1-24

Saken gjelder: Utvidelse av terrasser

Tiltakshaver: Sømoen boligsameie

Gjeldende plan: Sømoen

Søknaden mottatt: 12.5.2012

Saksopplysninger:

Bakgrunnen for tiltaket er at noen ønsker å utvide balkongen i 2. etasje er at man skal slippe å stå på stige for å vaske de store stuevinduerne, som ikke er vendbare.

Tiltaket går ut på å utvide balkongene i lengderetningen med en dybde på 80cm for å gjøre renholdet av stuevinduerne lettere.

I tillegg ønsker enkelte i 1. etasje å sette opp rekkverk i front av terrassen.

Styret søker for alle seksjonene, selv om ikke alle kommer til å gjennomføre tiltaket det søkes om. Dette skyldes at det er den enkelte beboer som selv må bekoste tiltaket.

Vurdering:

Siden fasadeendringene kun berører seksjonene i sameiet anses nabovarsel som nødvendig i denne saken.

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:

Dir.telefon.:
Telefaks:

Bankkonto:
1637.07.06313
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371
BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK

Virksomhetsleders avgjørelse:

Søknad om utvidelse av balkonger og terrasser innvilges.

Forøvrig bemerkes:

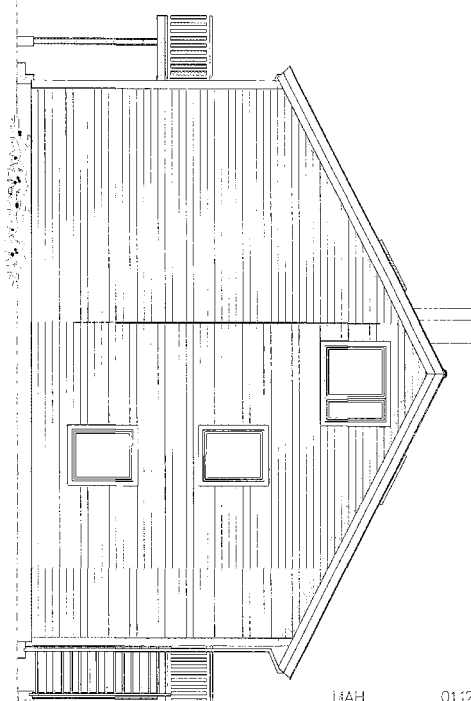
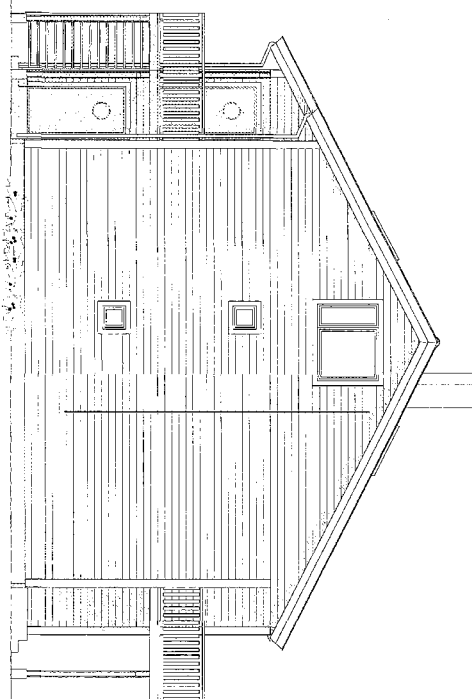
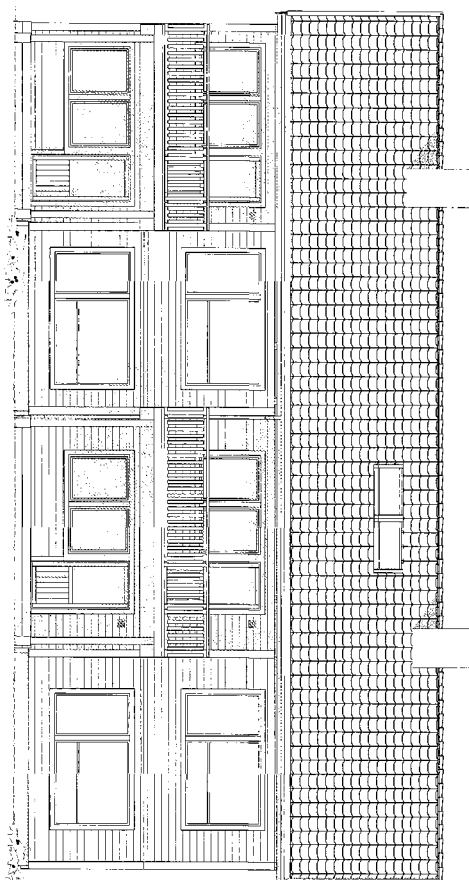
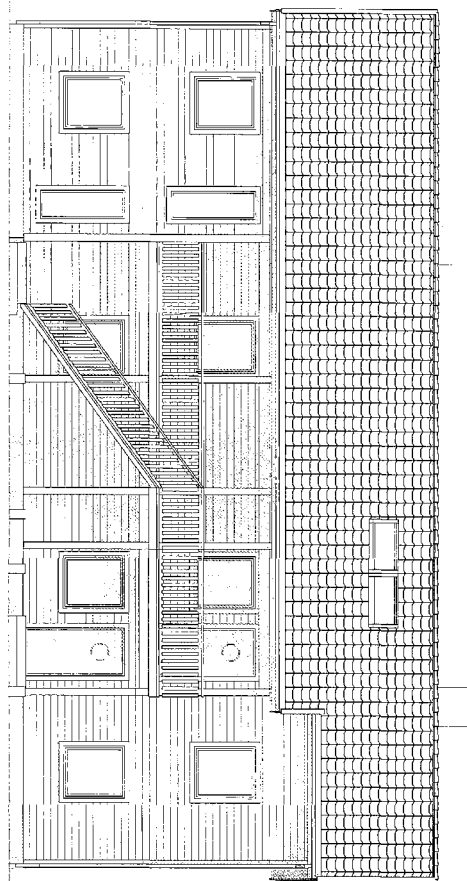
- De er ansvarlig for at tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslov, byggteknisk forskrift, reguleringsplan eller annen lovgivning.
- Det gjøres oppmerksom på at endringer på godkjente tiltak ikke må foretas uten at dette er godkjent av byggesaksavdelingen.
- Når godkjente tiltak er ferdig, må det sendes inn søknad om ferdigattest til kommunen. Tiltaket kan ikke tas i bruk før bygningsmyndighetene har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.
- Gebyr for behandling av byggesaken på kr. 2 253,- skal betales. Faktura ettersendes.

Avgjørelsen kan påklages til hovedutvalg for teknisk innen tre uker etter at denne underretningen er mottatt, se forvaltningsloven §§ 28, 29.

Med hilsen

Arne Sandberg
virksomhetsleder
byggsak

Ole-Johnny Kleven
saksbehandler



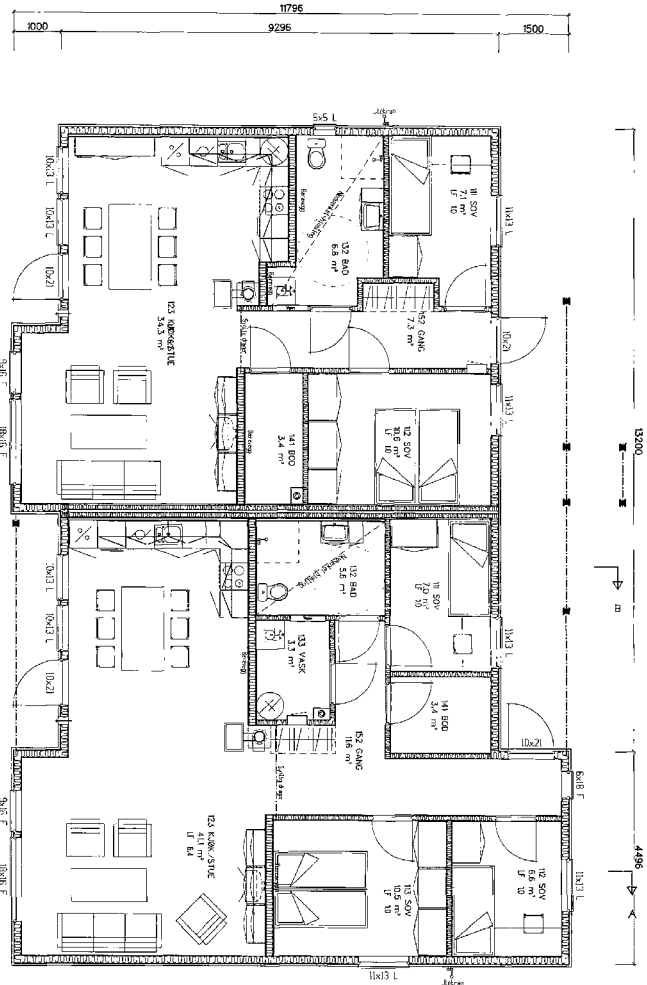
VEKSTAD E-1

Revnr. D Endringer i hht. mail dat 27.11.08
 C Flyttet pipe
 B Diverse endringer
 A Reduserte høyden på vinduene på stue

Tegner HAH 01.12.2008
 HPH 10.11.2008
 HPH 04.11.2008
 HPH Dato: 26.09.2008

	Tiltakshaver : Nordbohus Romerike AS	Kontr.:
Husstype	Byggeklasse : Røholtveien	Dato: 15.09.2008
1-mannsbolig	Kommune : Eidsvoll	Nr. 1051
Tegning	FASADEP	Målestokk : 1:100 Dato: 15.09.2008 Arkivnr. : 13223
		Arkitekt : CAK av : HPH Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

VENLEGE E-2



1. ETASJE

Total BVA: 226,1 m²

Venstre deling			
AREAL	BRA	P-Rom	
Bettstue			
1 sove/stue/vestib	73,4	69,9	
Lettstue/vestib			
1 sove/stue/vestib	73,4	69,9	
Diverse :			
Bettstue	0,0		

Høyre deling			
AREAL	BRA	P-Rom	
Bettstue			
1 sove/stue/vestib	93,9	90,5	
Lettstue/vestib			
1 sove/stue/vestib	93,9	90,5	
Diverse :			
Bettstue	0,0		

Endringer i hht. mail dat. 27.11.08.
Vinduer stue endret til 1600 høyde, inntegnet bærevægger.
Diverse endringer
Diverse endringer
Paført P-rom
Reduserte høyden på vinduene på stue

MAH 01.12.2008
MAH 19.11.2008
HPM 10.11.2008
HPM 04.11.2008
HPM 20.10.2008
HPM 26.09.2008



Husstype
4-mannsbolig

Tegning
PLAN

Tiltakshaver : Nordbohus Romerike AS
Byggeplass : Røholtveien
Kommune : Eidsvoll
Målestokk : 1 : 100
Dato : 15.09.2008
Arkivnr. : 13223
Nr. : A01+
Dette tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om ardsverk av 12.5.1961.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 27.04.25 Side 1 av 2

Sjmoen Boligsameie	V ³ r ref.: 485/1	Frjdselsdato eier: 29.12.1943
Rj HOLTVEGEN 70 F	Type: Boligsameie	Frjdselsdato medeier: 30.07.1943
2070 Rj HOLT	Eiere: Bjrn J Nger Hillern, Evelyn Betsy Hillern	
Organisasjonsnr: 995 433 710	Seksjonsnr: 1	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	2 937	
Felleskostnader:	Felleskostnader	1 988
Tilleggsytelser:	Tv/Bredb ³ nd	449
	Vedlikeholdsfond	500

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.: 0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sissel Skogen
Adresse: Rj HOLTVEGEN 68 A
Postnr/-sted: 2070 Rj HOLT
Telefon: Mob.: 41414626
E-post: somoenbs@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.04.2025

Utest ³ ende saldo:	0	
Felleskostnader:	0	Restanse: 0
Gebyr:	0	Forskudd: 0
Rente:	0	Overdekning: 0

Ved spjrm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld: 0	Andre inntekter: 1 596
Annen formue: 45 636	Utgifter: 0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 1	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2009
G³ rds/bruksnr: 95/620 - seksjon:1
Bygningstype: 4-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 6847.8

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring	Polisenr: 6412595
------------------------------	-------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 1	Oppvarmingstype: Strm
Heis: Nei	
Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()	
Systeml ³ s: Nei	Antall rom:
Husdyrhold:	Oppr. antall rom:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 27.04.25 Side 2 av 2

Sjmoen Boligsameie	V ³ r ref.: 485/1	Fjdselsdato eier: 29.12.1943
Rj HOLTVEGEN 70 F	Type: Boligsameie	Fjdselsdato medeier: 30.07.1943
2070 Rj HOLT	Eiere: Bjrn J Nger Hillern, Evelyn Betsy Hillern	
Organisasjonsnr: 995 433 710		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livslnp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Dersom selger leier en p-plass i sameiet, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³ lnper et gebyr ved endring av ny leietaker.

TV/bredb³ nd: Per 19.01.2021 har selskapet avtale med Viken Fiber / Altibox. Vi tar forbehold om endringer. For n³ rmere opplysninger om avtalens innhold, ta kontakt med styret.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene direkte til sameierne.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

for

Sømoen Boligsameie

1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Sømoen Boligsameie. Sameiet består av i alt 24 seksjoner på Gnr 95, Bnr 620 i Eidsvoll kommune.

Eierbrøken er beregnet ut i fra det samlede antall seksjoner. Til hver seksjon følger tilleggsareal for garasjeplasser, bod og utearealer. Til hver seksjon på bakkeplan (1. etg.) følger et eksklusivt/privat uteareal. Arealet gir eieren av seksjonen bruksrettighet. Arealet inngår som en del av sameiets fellesareal.

Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av boligsameiets eiendom i Eidsvoll kommune.

2. Organisering av sameiet

Sameiet består av alle eiere til de 24 bruksenhetene i sameiet. Bruksenheten kan kun benyttes til boligformål,

3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. 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.

4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Se avsnitt nr. 27 vedrørende elbil i sameiet.

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

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres igjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseieren plikter å utøve sin råderett i overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt i sameiet.

5. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

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 etter forbruk. Den enkelte seksjonseieren skal betale et månedsbeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet

eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Månedsbetøpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
Månedlige terminer på felleskostnadene med forfall den 20. i måneden.

6. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødigg opphold.

8. Vedlikehold

8.1 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 tilleggsgdeler 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/utvendige flater på balkong og ved inngangsparti/svalgang/utvendige trapper.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong 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 hærverk.

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 utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten 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.

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

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

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

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

8.3 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.

9. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

10. Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere, utleie

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

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

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier til en leier av seksjonen.

Ved brudd på vedtekter/husordensregler kan sameiet kreve at utleieforhold opphører.

11. Styret

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

12. Styremøter

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

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

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

13. 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. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid.

14. Styrets beslutningsmyndighet

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.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi procura.

15. Årsmøtet, årsmøtets myndighet

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 andres bekostning.

16. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal avholdes 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.

17. 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.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte må skje med et varsel på minimum 3 dager.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være til stede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

18. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har krav på skriftlig innkalling.

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.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiermøtet velger en annen møteleder.

19. 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 behandle:

- Styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
- Velge styremedlemmer.
- Behandle vederlag til styret.

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

20. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles på av ordinært årsmøte, 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.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

21. 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 tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjonen 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 nå som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

22. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være en seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

23. Årsmøtets beslutninger

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet til vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

24. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt

25. Forretningsførsel

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instruks, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt besørger eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

26. Pålegg om salg, fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. Eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseieren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

27. Lading av el-/hybridbil i garasjene

Lading av el-/hybridbil i garasjene, samt nødvendig ladeutstyr skal godkjennes av styret. Det kreves egen, godkjent kontakt og ladestasjon ved bilens oppstillingsplass. Ladeutstyret kjøpes inn av parkeringsplassens eier. Montasje må utføres av autorisert installatør. Ladeutstyr, montasjekostnader og strømforbruk skal betales av parkeringsplassens eier.

Eier av ladeutstyret plikter å vedlikeholde dette for egen regning, og må selv sjekke kontakt og kabel for varmegang og skader med jevne mellomrom.

Eier av ladeutstyret er ansvarlig for skader som måtte oppstå på grunn av manglende vedlikehold. Elanlegget tillater ikke hurtigladere.

Det er heller ikke tillatt å lade el-/hybridbiler via de opprinnelige kontaktene (type schukokontakt) i garasjene da de ikke er dimensjonert for slik lading. Dette kan medføre brannfare.

Seksjonseier er ansvarlig for å informere eventuelle leietakere eller besøkende, som disponerer garasjen om sameiets regelverk vedrørende lading.

28. Parkeringsplass for seksjonseier med nedsatt funksjonsevne

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

Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

29. Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen kan delta i avstemning om:

-et søksmål mot en selv eller ens nærstående

-ens eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet

-et søksmål mot andre eller andres ansvar ovenfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

-pålegg eller krav som er rettet mot en selv eller nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig

30. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 01.01.2018, 01.07.2018, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

Gardermoen Park	Råholt
Dato: 29.10.2008	Dato: 24.04.2017

Råholt	Råholt
Dato: 29.04.2011	Dato: 23.04.2018

Husordensregler for Sømoen Boligsameie

1.1 Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Det er vesentlig at den enkelte beboer følger reglene, slik at vi får et godt bomiljø.

1.2 Fellesarealer og avfallshåndtering

Det er ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesarealene uten forhåndssamtykke fra styret.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, lykter, parabolantennor og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag.

Beboerne er ansvarlige for at innvendige og utvendige flater av balkonger/terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. All utvendig fasadeforbedring/ending foretas av sameiet.

Gårdsplass, gangveier og svalganger må ikke unødig opptas med gjenstander.

Søppel skal legges i anviste søppelcontainere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil containerne tømmes.

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontaineren. Papp og papir skal legges i papircontainerne i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Større gjenstander som avfall fra oppussing, hageavfall, møbler og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene

1.3 Boder og garasjer

Det er tillatt å lagre gassflasker (11 kg.) til grill og bensinkanner (20 l.) i garasjene og bodene ute. Bruk av åpen ild i bodene og garasjene er forbudt. Oppbevaring av andre eksplosive væsker eller stoffer i boder og garasjer er ikke tillatt. Dette gjelder også boden(e) i den enkeltes leilighet.

1.4 Snørydding, strøing og plenklipping

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å måke og strø foran sitt inngangsparti. På områder som av praktiske hensyn ikke blir ivaretatt av firmaet styret har leid inn for snømåking og strøing, er alle husstander ansvarlige for å måke og strø da sameiet ikke har egen vaktmester. Det samme gjelder for klipping av fellesarealer.

Beboere som av en eller annen grunn er forhindret fra og delta må sørge for å avtale med noen som kan bistå dem med overnevnte oppgaver.

1.5 Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller sameiets fellesarealer ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne, samt gjør skade på felles eiendom.

Det skal være ro i seksjonene mellom klokken 23.00 og 08.00 på hverdager, samt på søndager og helligdager mellom kl. 23.00 – 09.00. Med dette menes at støyende arbeider som f.eks. banking og boring eller annet som kan virke sjenerende for omgivelsene må unngås. Fritatt for regelen er snørydding for sameiet, men vedkommende bør være bevisstgjort å vise hensyn til beboerne og ikke lage unødvendig støy.

Ved festlige anledninger utover kl. 22.00 skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde sine leiligheter i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær må eierne derfor sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon inklusive boder og garasje.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at vannet ikke fryser.

1.6 Behandling av skader

Oppstår det skader på en seksjon plikter seksjonseier å informere styret.

Mener seksjonseier skadene er sameiets ansvar å utbedre må det følges følgende fremgangsplan:

Seksjonseier informerer styret om skadene.

- Seksjonseier bestiller og betaler for en tilstandsrapport / prisoverslag over skaden av en autorisert fagmann.
- Hva som er sameiets ansvar avgjøres i hvert enkelt tilfelle.
- Innendørs er seksjonseiers ansvar og utendørs er sameiets ansvar.
- Skader som begrunnes i ikke utført vedlikeholdsarbeid belastes seksjonseier.
- Ventilasjon er seksjonseiers ansvar.
- Elektrisitet er en vurderings sak.
- Slitasje belastes seksjonseier.

1.7 Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd inne på bo området og avføring må tas opp/fjernes. Eierne må hindre at dyrene er til sjenanse for andre beboere (hindre bjeffing, uling, markering og lignende). Katteeiere må sørge for at kattene er til minst mulig sjenanse for andre beboere, dvs. prøve å hindre at kattene markerer på dørmatter, trapper og lignende evt. med å få katten kastret dersom det er en hannkatt.

NB! Ved gjentatte skriftlige klager, vil styret vurdere forbud mot dyrehold for den gjeldende beboer.

1.8 Parkering

Vi ber alle beboere om å bruke garasjene sine, spesielt om vinteren for ikke å hindre snørydding av parkeringsplassene. Ved utleie av leilighet skal garasje leies ut med boligen.

I tillegg til garasjene er det 24 parkeringsplasser, som er tilgjengelig for alle, inkludert gjester.

All parkering skal skje på angitte parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere foran husene, verken på gangvei eller på plen/grus. Det er kun tillatt å parkere på gangveien foran husene for av/på lessing, max 15.min.

For beboere som har campingvogn/bobil gis det anledning til å parkere for en natt under forutsetning av at det ikke er til hinder for andre kjøretøyer. Det er ikke tillatt å parkere store kjøretøy flere netter på rad.

1.9 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov: Det er den enkelte beboers ansvar å delta for å bidra til et trivelig bomiljø. Ved utleie av leilighet skal det derfor kontraktfestes med leietaker at han/hun har et ansvar ved å delta på dugnader i sameiet.

I forbindelse med den årlige vårdugnaden er det et felles ansvar å delta på vask av søppelcontainerne.

1.10 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også oppslag og særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt av styret.

1.11 Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at Husordensreglene ikke overholdes. Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene overholdes av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis seksjonseier selv ikke bor i leiligheten, plikter vedkommende å føre nødvendig tilsyn med denne.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor eieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere.

Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseierens sameieplikter.

1.12 Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en leilighet, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Husordensreglene er vedtatt på sameiermøte den 18. april 2012.

Veiksheldi nr:	Interval (á)	Produkt/loppgrei	Præstimal	Ástætt (siste handling)	Mæðalspæride	Þerandi næst interval til næste stærk	Ástætt næst interval til næste dæling	Ástætt stærk þanng til næste dæling	Kommentar
Utvendig panel byrtinger	8	Maling		2015	Mai-september	10	2025	2	Kortkast magntil með P.O. Bygg AS þá 6. maí og 2. september/2024. Tíu tím maling av fasade, og ligger inne i fastirettiheldi frá P.O. Bygg AS.
	8	Vask					2025	2	Tas iðofndælsæ með mæðroskati 2025.
	30-60	Útskiðing av rælskædde panelbord					2040		
Utvendig impregnerte flator	3	Útskiðing/total útskiðing		2024	Mai-september	3	2027	1	Tæræssæ, dækking, svaiþang, utvending tæpp.
Gjærdæ mot rættu i mærd	2	Reparasjon/útskiðing		2024	Mai	3	2027	1	Tas ved dugnad. Gjerdæstæppæ og dæi av gjærdæ reparert eller pakðærd av þrævætræktor.
		Reparasjon/útskiðing		2020		3	2027	1	Tas ved dugnad.
Stærkjærdæ mot Trændæmsvæ	2	Reparasjon/útskiðing		2024	Mai	3	2027	1	Tas ved dugnad.
Tak på alle hus (62-70) garasjærækæne samt bødæ og fællæsbød	30-60	Útskiðing i takkonstruksjon		2010			2040		Takinspekksjon mædrone gjæmndæmt i september/2024. Tíu tím maling av fasadæne, og ligger inne i fastirettiheldi frá P.O. Bygg AS.
	30	Útskiðing av vannbød/dæsbød					2025		
	30	Útskiðing av vindskæi ræa skæde				2	2024		Dækkæ innen veikændæsbødspæll.
		Utvendig kontroll i lèilègðættæi		2026			2024		Bræukæ av dræne, klèpp av lègðæssen.
		Rens og spæing av tak ræa mæssæ					2024		Utvæssæ av smættæne i 2. etæssæ.
Snæfængære	1	Årleg spæk		2024			2024		Bevætt værdæssæ eller dræmspæssæssæ.
Tærættæir	20	Útskiðing					2025		Væssætt spæk ved dugnad.
	2	Rens		2019	Hotel	3	2025		Sættæssæ oðp 120257.
	1	Årleg spæk		2024			2025		Sættætt bæt gjærdæ þå hæt eller lav/fæll.
Vinduer	25-40	Útskiðing					2040		Utvæssæ på dugnad. Gjærdæssæ inn av svætt.
Fællæssæ ræk (stæigleding)	20	Spæing færm til kommunens pæll		aldri	2021		2030		Veikændæssættætt it maling.
Trættæir utværing	1	Útskiðing pr dæi		2021			2050		Sjækket av Power Clean 10.3.21 sôm lèkæ sæf nœn bekvætt av spæing/fæssæ på mængæ ær.
Inngængsdættæir	40	Útskiðing pr dæi		2021			2050		Utvæssæ på dugnad. Tæræssæssæ þå HSM lèilègðættæi.
Tæræssættæi/kongdæir	30	Útskiðing					2040		Dækkæ av den ênkættæ sættæi.
Tæræssættæi/kongdæir	30	Veikændæi					2040		Dækkæ av den ênkættæ sættæi.
Bættæingvættæi, konstrukksjon									Gjættæi lèkæ ovrættættættættæi sôm tæræssættæi.
Veitlæssættæir	5	Rens		2014	Mai-juni		2025		Oðætt ær HMS tættæi. Tættættættæi lèkætt fræ tærættættæi. Veitlæssættæir sîn vættættættæi hæt 2020. Svætt lèkættættæi lèkættæi eller æi mættættættæi ær lèttætt.
Elættættæi ættættæi (stæigleding frætt til hœttættættæi)	30	Útskiðing					2040		
Garasjærættæir	30	Útskiðing					2040		Dækkæ av den ênkættæ sættæi.
									Dækkæ av den ênkættæ sættæi.
Pæppæ	30	Útskiðing					2040		Dækkæ av den ênkættæ sættæi.
		Garasjærættæi							Dækkæ av den ênkættæ sættæi.
		Reparasjon bætting rættæi							Dækkæ av den ênkættæ sættæi.
		Fællættæi							Dækkæ av den ênkættæ sættæi.
Fættæi fællæssættæir		Veikændæi/útskiðing							Dækkæ av den ênkættæ sættæi.
		Reparasjon pr m2							Dækkæ av den ênkættæ sættæi.
Ástætt	20-30	Omgæing pr m2		2020					Reparert hull ved garasje sør i 2020

Oppdatert: 5.3.25/i styremøte

Rød skrift = diskusjonsak i styret

Vedlikehold for 2025



INNKALLING 2025

Sømoe Boligsameie

Tirsdag 29.04.2025 kl. 09:00

Digitalt på usbl.no - Bonabo (Min side)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sømoe Boligsameie

Tid og sted: 29/04 - 2025 - Digitalt på usbl.no - Bonabo (Min side)

Stemmeperiode: 29/04 - 2025 kl. 09:00 - 01/05 - 2025 kl. 09:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 29.04.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Usbl v/ Cathrine Braune

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak: Sissel Skogen signerer protokollen sammen med møteleder.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret vedtok i møte 25.3.25 å fremme forslag om å øke styrehonoraret for Sømoeen boligsameie med denne begrunnelsen:

I Lov om eierseksjoner, § 55, 3. avsnitt står det: «Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal bestemme eventuelt vederlag til styremedlemmene.»

I Sømoeen boligsameie har årsmøter vedtatt at styrehonoraret skal være på kr 50.000 siden sameiet ble opprettet/dannet i 2010. Styret mener at det etter 15 år er tid for å øke styrehonoraret noe. Dette for å gjøre vervet som styremedlemmer og styreleder mer attraktivt, men også fordi vervene krever at styremedlemmer/styreleder bruker en god del av sin fritid til å utføre oppgaver som følger med vervene.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 62.500,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret fremmer forslag om at styrehonoraret økes fra kr 50.000,- til kr 62.500,-.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sissel Skogen
Styremedlem, Trond Harald Lysjø
Styremedlem, Bjørn Åge Tungesvik
Varamedlem, Signe M. Bengtson
Varamedlem, Stian Olsen

5.1 Valg av leder

Sissel Skogen er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Sissel Skogen velges til vervet som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Trond Lysjø er på valg, og ønsker å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Trond Lysjø velges til vervet som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Stian Olsen er på valg, og ønsker ikke å ta gjenvalg.

Petter Bjerkan stiller som kandidat til vervet som varamedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Petter Bjerkan velges til vervet som varamedlem for 2 år.

5.4 Valg av valgkomite

Tove Snekkerhaugen er på valg som medlem av valgkomiteen, og ønsker å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tove Snekkerhaugen velges som medlem av valgkomiteen for 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	893 823	683 825
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	201 426	209 998
Endringer i andre langsiktige poster	-144 368	0
B. Endring arbeidskapital	57 058	209 998
C. Arbeidskapital	950 881	893 823
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	999 120	919 012
Kortsiktig gjeld	-48 239	-25 189
C Arbeidskapital	950 881	893 823

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inkludert i arbeidskapitalen er det en egen bankkonto for avsetning til fremtidig vedlikehold, med en saldo pr 31.12.2024 på kr 428 306.

Resultatregnskap 2024 Sømoe Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	794 400	748 800	790 569	842 717
Sum leieinntekt		794 400	748 800	790 569	842 717
Sum inntekt		794 400	748 800	790 569	842 717
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	7 050	7 050	7 050
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		5 208	7 757	9 500	6 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	133 893	107 987	102 000	129 000
Kommunale avgifter/renovasjon		94 656	68 104	90 000	109 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 893	5 938	6 300	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	5 079	378	2 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	6	20 262	51 473	194 000	154 000
Revisjonshonorar		5 476	5 230	5 600	6 000
Forretningsførerhonorar		81 378	77 209	81 000	84 552
Andre honorar	7	23 853	2 624	660	3 000
Kontorkostnad		0	599	3 000	500
TV/bredbånd		115 872	110 592	112 032	129 312
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	1 000	0
Kontingenter og gaver		2 548	1 990	3 300	3 300
Forsikringer		75 480	63 608	75 000	103 800
Andre kostnader	8	3 644	1 671	5 500	3 500
Sum kostnad		631 292	562 209	747 942	797 014
Driftsresultat		163 108	186 591	42 627	45 703
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		38 318	23 406	0	0
Netto finansposter		-38 318	-23 406	0	0
Arsresultat		201 426	209 998	42 627	45 703
Andre overføringer		144 368	0	0	0
Overført sameiekapital		57 058	209 998	0	0
SUM OVERFØRINGER		201 426	209 998	0	0

Balanse 2024 Sømoe Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	144 368	0
Sum anleggsmidler		144 368	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 600
Andre kortsiktige fordringer		2 765	2 705
Forskuddsbetalte kostnader		25 928	19 313
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		970 427	894 395
Sum omløpsmidler		999 120	919 012
SUM EIENDELER		1 143 488	919 012

Balanse 2024 Sømoe Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		144 368	0
Annen egenkapital		950 881	893 823
Sum opptjent egenkapital		1 095 249	893 823
Sum egenkapital	10	1 095 249	893 823
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 765	0
Leverandørgjeld		44 875	24 543
Annen kortsiktig gjeld		600	647
Sum kortsiktig gjeld		48 239	25 189
Sum gjeld		48 239	25 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 143 488	919 012

Sted: _____

Dato: _____

Sissel Skogen
Styreleder

Bjørn Åge Tunesvik
Styremedlem

Trond Harald Lysjø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 24 seksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr 95, b.nr 620 i Eidsvoll kommune. Eiertomt på 6 847,8 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg forsikring med polise nr. 6412595

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	534 528	504 288
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	115 872	100 512
3625 Leietillegg prosjekt 1	144 000	144 000
Sum	794 400	748 800

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	50 000	50 000
Sum	57 050	57 050

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	112 199	96 750
6391 Snømaking/strøing/feiing	20 694	11 038
6392 Containerleie/tømming	100	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	900	199
Sum	133 893	107 987

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Epost	6 893	5 938
Sum	6 893	5 938

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 134	0
6540 Inventar	3 750	0
6552 Driftsmateriell	195	378
Sum	5 079	378

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	12 958	0
6603 Vedlikehold elektro	0	50 500
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	249	0
6620 Vedlikehold utstyr	106	0
6641 Malerarbeider	6 949	723
6667 Drift uteområder	0	249
Sum	20 262	51 473

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 400	2 624
6720 Juridisk honorar	14 453	0
Sum	23 853	2 624

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	440	430
7770 Betalingskostnader	945	950
7773 Omkostninger innkreving	2 260	291
Sum	3 644	1 671

Note 9 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	144 368	144 368
Årets resultat	893 823	57 058	950 881
Sum opptjent egenkapital	893 823	201 426	1 095 249
Sum egenkapital	893 823	201 426	1 095 249

Resultat og balanse med noter for Sømoe Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sømoe Boligsameie

Styreleder	Sissel Skogen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Trond Harald Lysjø (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Bjørn Åge Tungesvik (sign.)	09.03.2025



Til årsmøtet i Sømoe Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sømoe Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsmelding 2024 - Sømoe Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sissel Skogen
Styremedlem, Trond Harald Lysjø
Styremedlem, Bjørn Åge Tungesvik
Varamedlem, Signe M. Bengtson
Varamedlem, Stian Olsen

Styret i Sømoe Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sømoe Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sømoe Boligsameie ligger i Eidsvoll kommune, og har organisasjonsnummer 995433710

Sømoe Boligsameie består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sømoe Boligsameie er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 6412595. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Sømoe Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

HMS-tiltak gjennomført i 2024

Styret har i løpet av 2024 gjennomført en rekke tiltak for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS) i sameiet:

- Det er gjennomført egenkontroller av bygningene og fellesarealene. Disse kontrollene utføres fast to ganger i året for å avdekke eventuelle avvik og behov for utbedringer.
- Beboerne har mottatt informasjon om sitt ansvar knyttet til tilsyn og sikkerhet i egen leilighet.
- En årlig revisjon av sameiets risikovurdering er blitt gjennomført. I likhet med tidligere år har eiere av mindre leiligheter fått særskilt informasjon og en oppfordring om å kontrollere varmtvannsberederen og gjennomføre nødvendige tiltak.
- Det er også sendt ut påminnelse til alle beboere om å kontrollere og eventuelt bytte batterier i røykvarslere.

Styrets arbeid

Driftsåret 2024/25 har forløpt seg normalt.

Det sittende styret har siden forrige årsmøte hatt 9 styremøter og behandlet 53 styresaker. Alle styremøter har vært gjennomført papirløst gjennom møtemodulen i USBL sin styreportal.

I perioden har styret sendt ut 6 informasjonsskriv til beboerne. Fokus har vært på daglig drift og HMS. Styret har sendt de fleste av disse på epost.

Sameiets viktigste dokumenter (vedtekter og husordensregler) er formidlet til eierne gjennom USBL.no/Min Side.

Siden årsmøtet i 2024 har styret avholdt dugnad der maling av støygjerde mot Trondheimsveien og gjerde mot nabo i nord var en av hovedoppgavene. Alle eiere er pålagt å beise alt brunt i tilknytning til egen leilighet. Det ble sendt ut arbeidsliste og deltakelsen ved dugnaden var god. Kaffe og sosialt samvær sto også på programmet.

Beboermøtet ble avholdt i slutten av mai, og det var godt fremmøte og flere saker. Blant annet valgte styret å si opp avtalen med Posten om pakkebokser på vårt område som et tiltak for å redusere bilkjøring/råkjøring inn på vårt parkeringsområde etter bekymring knyttet til «våre» barn som leker/sykler på fellesområdet vårt.

Sommerfesten ble holdt i midten av juni. Det var god stemning og bra oppmøte.

Styret har etter sommerferien gjennomført takinspeksjon med drone. Arbeidet ble gjort av vårt vedlikeholdsfirma Amsas AS. Inspeksjonen påviste flere sprukne takstein på hus 70 a-d og 70 e-h. Taksteinene ble byttet ut, og kostnaden ble relativ lav fordi vi har et lite lager med takstein i vår fellesbod. Inspeksjonen viste også at vi bør skifte toppbordene på alle tak. Dette er tatt inn i malerprosjektet.

Styret har brukt mye tid i høst på det planlagte fasadevask-/malerprosjektet som står på vedlikeholdsplanen for 2025. Det er utarbeidet tilbudsinvitasjon med beskrivelse av hva som skal gjøres. I invitasjonen skilte vi ut maling av garasjerekkene og alle boder som opsjoner (1 og 2). Invitasjonen ble sendt til fem malerfirma, og innen tilbudsfristens utløp 30.11.24 satt vi med fire tilbud: Oslo Malermester AS, Master Malerservice AS, Mesterbedriften Lund AS og P.O. Bygg AS. Tilbudene varierte fra kr 1.875.000,- til 997.500,- inkl. mva, men uten opsjonene. Etter evaluering av tilbudene valgte styret å gå for det billigste tilbudet, og styret har inngått kontrakt med P.O. Bygg AS for maling av alle 6 hovedbygg samt garasjerekkene (opsjon 1). Total kontraktssum er på kr 1.095.000,- inkl. mva. Arbeidene vil starte opp rett etter påske dersom været tillater det.

Styret har gjennom USBL søkt om lån på kr 1.000.000,- for å finansiere fasadevask-/malingsprosjektet vårt. Lånekontrakt er inngått med DnB og betingelsene er 7,2% nominell rente over 10 år pluss oppstarts- og termingebyrer. Styret vil høyst sannsynlig ikke trenge å benytte seg av hele det innvilgede beløpet, men disponere fra vedlikeholdsfondet først.

Vintersesongen 2024/2025 har vært rolig med tanke på brøyting/strøing. Førjulsvinteren var så godt som snøfri, og AMSAS AS har hatt mest å gjøre i januar og februar da det vekslet mellom isholke og snøvær. Styret er av den oppfatning at AMSAS gjør en god jobb på våre områder, og vi har heller ikke mottatt noen klager eller andre innspill fra beboerne.

Kontrakten med Viken Fiber utløp pr 31.12.24, og ny kontrakt er inngått med mindre justeringer i innhold og pris. Styret har holdt på prinsippet om at grunnpakken holdes på et nøkternt nivå, og at det enkelte eiere kan kjøpe flere kanaler eller sterkere internet ut fra eget behov.

Vedlikeholdsplanen for 2025 er oppdatert.

HMS risikoanalyse og handlingsplan for 2025 er utarbeidet i den nye programvaren Bevar HMS.

Det har vært et eierskifte i 2024. Styret har sendt ut vedtekter og husordensregler.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 620, Seksjonsnr 1	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	610 Råholtmoen 1
Veiadresse:	Råholtvegen 70 F, gatenr 7000	Valgkrets:	2 Råholt
(fra bruksenhet)	2070 Råholt	Kirkesogn:	2070304 Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	675 Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	25.11.2009	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/24
Arealkilde:				Areal felles tomt:	6 847,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori
91756	Kullfremstillingsanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	15.01.2010		
Oppdatert:	28.09.2024		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Råholtvegen 70 F	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.01.2009
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	332,0	Igangset.till.:	26.01.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	332,0	Midl. brukstil.:	24.11.2009
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300046094			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		166,0		166,0				
H02	2		166,0		166,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

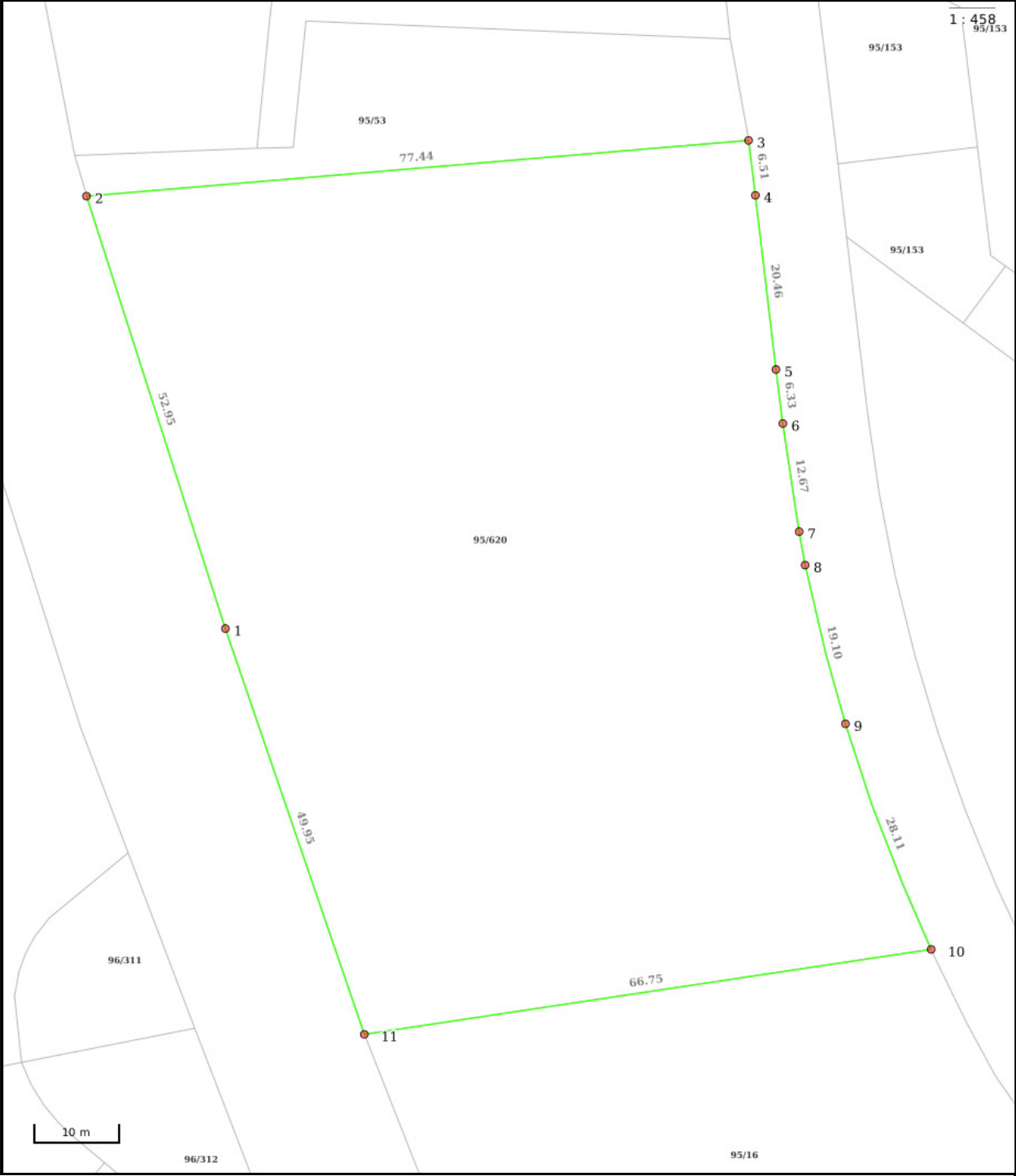
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 6 847,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 683 765,72	620 602,37	52,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 683 814,48	620 581,73	77,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 683 827,98	620 657,98	6,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 683 821,61	620 659,31	20,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 683 801,60	620 663,57	6,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 683 795,41	620 664,89	12,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-204,99	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 683 783,11	620 667,91	4,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-205,05	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 683 779,27	620 669,03	19,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-205,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 683 761,26	620 675,36	28,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9	-205,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 683 736,01	620 687,67	66,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 683 720,15	620 622,83	49,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 25.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	620	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Råholtvegen 70F, 2070 RÅHOLT								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	2 069 m ²	
	KPHensynsonenavn	H730_N	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner	
	Delareal	6 848 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023717100
Navn	Sømoen gbnr 95/18
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/143/023717100.pdf
Delarealer	Delareal 195 m ² Formål Felles avkjørsel Feltnavn FA1
	Delareal 307 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn FL4
	Delareal 28 m ² Formål Kjørevei Feltnavn V1
	Delareal 4 303 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B2
	Delareal 187 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn FL2
	Delareal 172 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn FL3
	Delareal 1 194 m ² Formål Felles parkeringsplass Feltnavn FP2
	Delareal 248 m ² Formål Høyspenningsanlegg
	Delareal 461 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn G/S-veg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	303534200
Navn	Grav- og urnelund, Råholt kirke, gbnr. 96/249
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering



Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 95/620/0/1
Adresse: Råholtvegen 70F
Dato: 25.04.2025
Målestokk: 1:1000



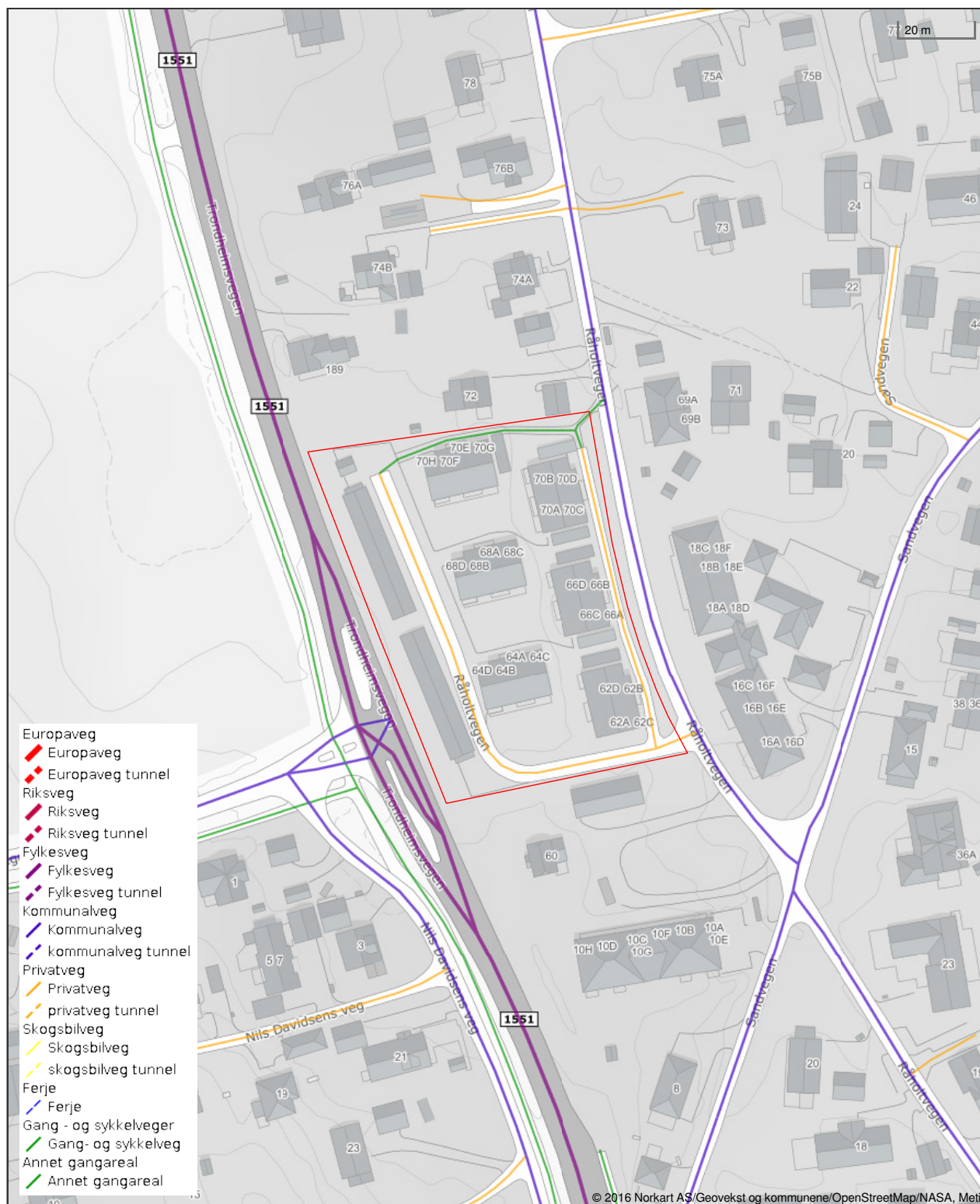
UTM-32



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



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 95/620//



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



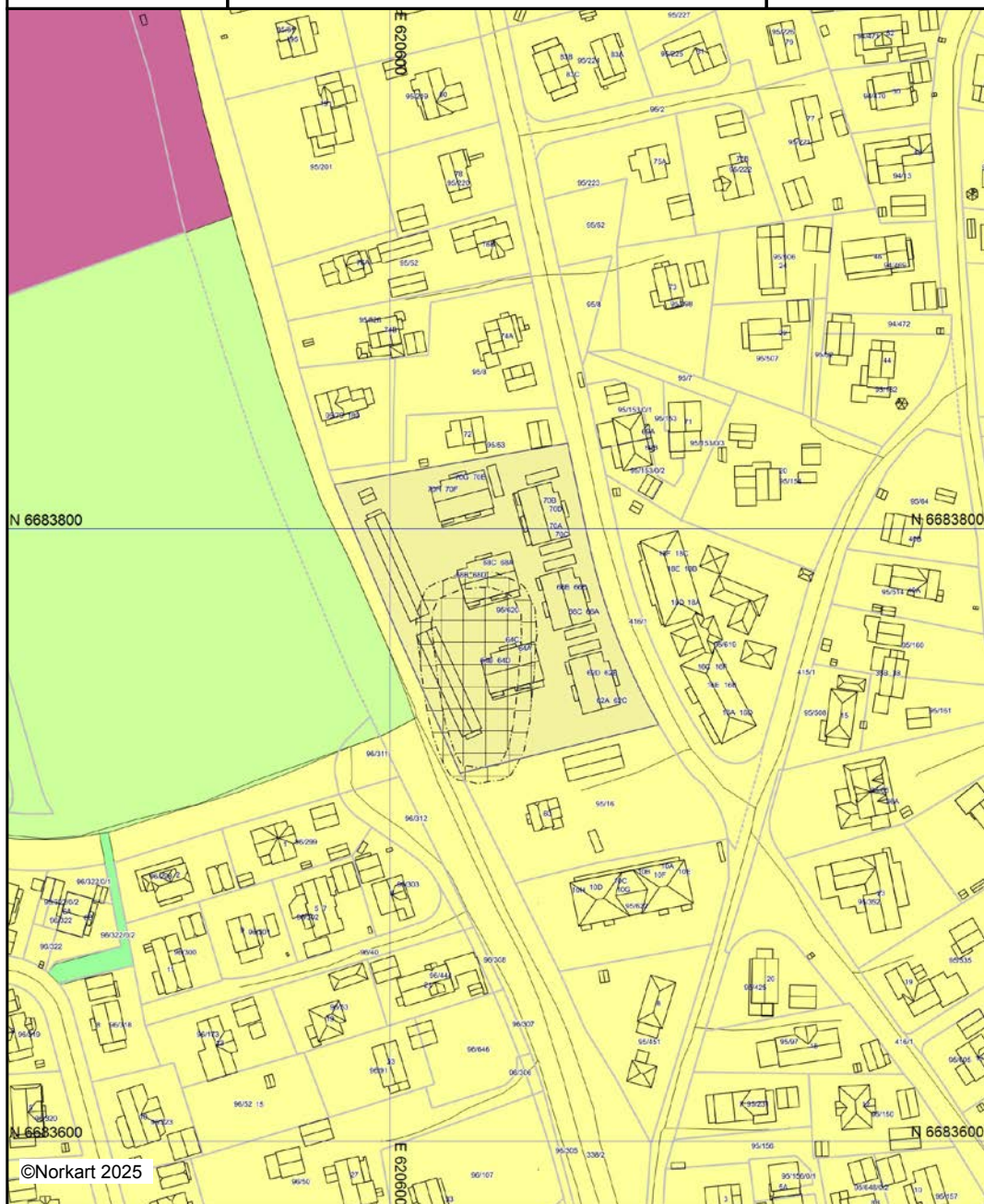
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/620/0/1
Adresse: Råholtvegen 70F
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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 (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-2)

-  Faresone grense
-  Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

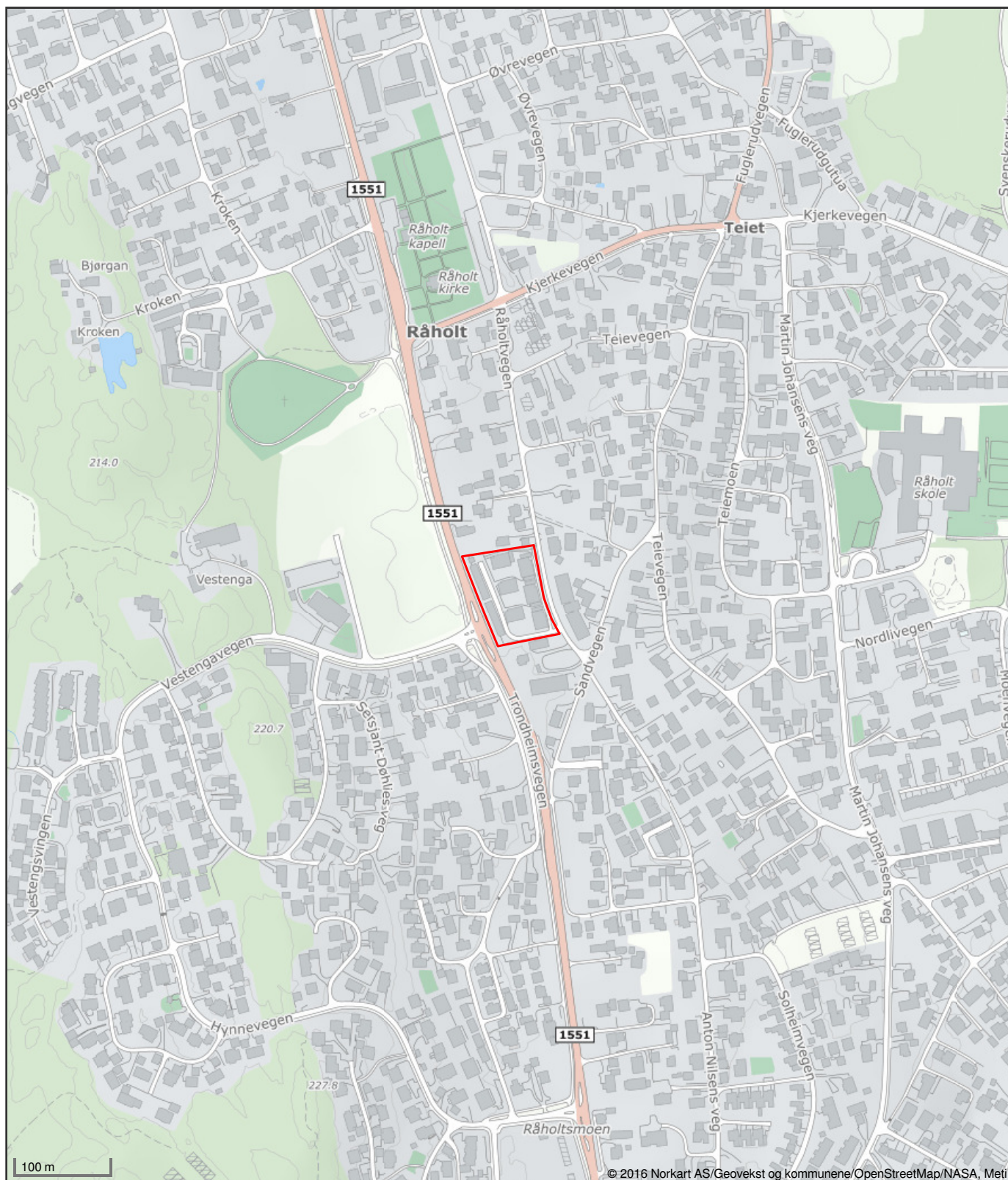
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Oversiktskart for eiendom 3240 - 95/620//



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



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for

SØMOEN 95/18, Råholt, Eidsvoll kommune

- | | | |
|--|----------|--------------|
| • Planen er datert: | 04.04.05 | |
| • Bestemmelsene er datert: | 17.02.06 | |
| • Vedtatt av faste utvalg for plansaker: | 02.03.06 | saknr 013/06 |

GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

Disse bestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor reguleringsgrensen på plankartet. Området reguleres til følgende formål:

- | | | |
|---|---------------------------|---|
| 1 | BYGGEOMRÅDER | - boliger |
| 3 | OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER | - fylkesveg 501
- kommunale veger
- off. gang- og sykkelveg |
| 5 | FAREOMRÅDER | - høyspentlinje |
| 6 | SPESIALOMRÅDER | - bevaring/boliger |
| 7 | FELLESOMRÅDER | - felles parkering
- felles lekeareal
- felles gangveg |

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger, delfelt B1

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.1.1 Bebyggelsens karakter

Det skal oppføres småhus med horisontal- og vertikaldeling.

Bolighusene skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader. Garasjer og bodbygg kan ha flatere tak.

Hus i samme byggeflukt skal ha samme takvinkel.

1.1.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen skal oppføres i inntil to etasjer.

Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter, og

mønehøyden skal ikke overstige 9 meter,

målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset.

1.1.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres som vist i planen. Evt. justeringer skal godkjennes av kommunen.

1.1.4 Tomteutnyttelse

Bebygd grunnflate av bolighus (inkl. balkonger) og bodbygg/trapperom skal ikke overskride 30% av netto tomteareal pluss felles lekeareal.

1.1.5 Parkering

Parkering skal skje i fellesanlegg. Hver bolig skal her ha oppstillingsplass til 2 biler hvorav én plass skal kunne være garasje.

1.2 Boliger, delfelt B2

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

- 1.2.1 Bebyggelsens karakter.
Det skal oppføres småhus med horisontal- og vertikaldeling samt hus i rekke.
Bolighusene skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader.
Garasjer og bodbygg kan ha flatere eller flatt tak.
Hus i samme byggeflukt skal ha samme takvinkel.
- 1.2.2 Bebyggelsens høyde.
Bebyggelsen skal oppføres i inntil to etasjer.
Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter, og mønehøyden skal ikke overstige 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset.
- 1.2.3 Bebyggelsens plassering.
Bebyggelsen skal plasseres som vist i planen. Evt. justeringer skal godkjennes av kommunen.
- 1.2.4 Tomteutnyttelse.
Bebygd grunnflate av bolighus (inkl. balkonger) og bodbygg skal ikke overskride 30% av netto tomteareal pluss felles lekeareal.
- 1.2.5 Parkering.
Parkering skal skje i fellesanlegg. Hver bolig skal her ha oppstillingsplass til 2 biler hvorav én plass skal kunne være garasje.
- 1.4 Boliger, delfelt B4**
I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.4.1 Bebyggelsens karakter.
Det skal oppføres småhus. Bolighusene skal ha saltak med takvinkel 22-40 grader.
Garasjer og bodbygg kan ha flatere eller flatt tak.
Hus i samme byggeflukt skal ha samme takvinkel.
- 1.4.2 Bebyggelsens høyde.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer. Hvor terrenget tillater det, kan hus bygges med sokkel-, hoved- og loftsetasje.
Gesimshøyde skal for rene toetasjes bygg ikke overstige 6,5 meter, og mønehøyden ikke overstige 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset.
For bygg med sokkel skal gesimshøyde ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset.
- 1.4.3 Bebyggelsens plassering. Bebyggelsesplan.
Før byggesøknad skal det utarbeides en detaljplan eller samlet situasjonsplan for området. Planen skal vise husutforming/-plassering, nødvendig lekeareal og parkeringsløsning og skal godkjennes av kommunen.
- 1.4.4 Tomteutnyttelse.
Bebygd grunnflate av bolighus (inkl. balkonger) og evt. bod- og garasjebygg på boligtomt skal ikke overskride 30% av netto tomteareal pluss andel av felles lekeareal.
- 1.4.5 Parkering.
Hver bolig skal ha oppstillingsplass til 2 biler hvorav én plass skal kunne være garasje. Evt. utleieenheter skal ha én parkeringsplass hver.
- 1.5 Boliger, delfelt B5**
I området skal det være boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.5.1 Bebyggelsens karakter.
Tomten er bebygd med ett bolighus og et garasjebygg.
Ved evt. ombygging skal huset ha saltak med takvinkel 22-40 grader.
- 1.5.2 Bebyggelsens høyde.
Huset kan evt. påbygges loft. Gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå rundt huset.
- 1.5.3 Tomteutnyttelse.
Ved evt. tilbygging, skal samlet bebygd grunnflate av bolighus (inkl. balkonger), bod- og garasjebygg på tomten ikke overskride 25% av netto tomteareal.
- 1.5.4 Parkering.
Hver bolig skal ha oppstillingsplass til 2 biler hvorav én plass skal kunne være garasje. Evt. utleieenheter skal ha én parkeringsplass hver.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 V1, fylkesveg 501, Trondheimsvegen.
Eksisterende veg inngår med den del som ble omfattet av regulerings-planen som ble opphevet i 1970.
- 3.2 Offentlig gang- og sykkelveg, G & S.
3 m gang- og sykkelbane 3 meter fra fylkesvegens kjørebane og med 1,5m snøopplag på utsiden.
- 3.3 V2, Råholtvegen.
Eksisterende veg i 10 m reguleringsbredde.
- 3.4 V3, Sandvegen.
Eksisterende veg i 9 m reguleringsbredde øst for Råholtvegen, 6m vest for Råholtvegen.

5 FAREOMRÅDER

- 3.3 Høyspent luftlinje.
I den 15 m brede sonen under kraftlinjen er det ikke tillatt å plassere bygninger.

6 SPESIALOMRÅDER

- 6.1 Bevaring/boliger.
 - 6.1.1 **B3** Eksisterende gårdstun. Våningshuset (SEFRAC nr. 610-001) har bevaringsverdi som del av områdets kulturhistorie. Bevaringen innebærer at husets eksteriør skal opprettholdes/gjenskapes i forbindelse med evt. opprustning eller vedlikehold. Eventuell tilbakeføring til opprinnelig utseende må skje på dokumentert grunnlag. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter. Driftsbygningen bør bestå for helheten og miljøet i tunet.
 - 6.1.2 Evt. ny boligbygging bør bare skje mellom Råholtvegen og kraftlinjen.

7 FELLESOMRÅDER

- 7.1 Felles leke- og oppholdsplasser.
 - 7.1.1. FL1 er felles for alle boligene i delfelt B1. Plassen skal være ferdig opparbeidet og utrustet når siste bolig i feltet ferdigstilles.
 - 7.1.2. FL2 er felles for alle boligene i delfelt B2. Plassen skal opparbeides og utrustes i takt med ferdigstillelsen av boligene i feltet.
- 7.2 Felles parkeringsareal.
 - 7.2.1. FP1 er felles for alle boligene i delfelt B1.
 - 7.2.2. FP2 er felles for alle boligene i delfelt B2.
- 7.3. Felles gangveg.
 - 7.3.1. FGV er felles for alle boliger i delfelt B2.

8 GENERELLE BESTEMMELSER

- 8.1 Rekkefølgebestemmelser
 - 8.1.1. Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbyggeprogram og utbyggingsavtaler, jfr. PBL § 26.
 - 8.1.2. Før bebyggelsesplan for Sømoen kan realiseres, skal det foretas en arkeologisk gransking av de automatisk fredete kulturminnene (id.91756, tre kullgroper) som er i konflikt med tiltaket. De automatisk fredete kulturminnene som blir berørt er markert på kart stemplet Riksantikvaren og datert 30.09.05. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

- 8.1.3. Utbyggingen av Sømoen medfører behov for at det opparbeides fartshumper i Råholtvegen, og vegen må også reasfalteres.
Plan for slik opparbeidelse skal utarbeides av tiltakshaver, og godkjennes av kommunen, før arbeidet utføres. Arbeidene skal være utført før det kan gis brukstillatelse til boligene.
- 8.2 Generelt.
- 8.2.1 Støyberegninger skal være utført, og eventuell nødvendig støyskjerming og/eller bygningsmessige tiltak skal ivertsettes for å bringe støynivået i og utenfor bygningene i oversstemmelse med de tillatte grenseverdier.
- 8.2.2. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 25.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	620	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Råholtvegen 70F, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 695,85 kr
Eiendomsskatt	4 942,00 kr
Feiing	525,68 kr
Vann	3 857,11 kr
Sum	14 020,64 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	749,75 kr
Avløp etter måler	71 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	3 337,00 kr	3 337,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	72 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	3 384,00 kr	846,00 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	-52 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	-2 444,00 kr	-2 444,00 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	528,25 kr
Vannmålerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	80,00 kr
Vann etter måler	71 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	2 414,00 kr	2 414,00 kr
Forskudd vanngebyr	72 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	2 448,00 kr	612,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr	-52 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	-1 768,00 kr	-1 768,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	65,80 kr
Tilsynsgebyr	1 PIPE	263,20 kr	1/1	0 %	263,20 kr	65,80 kr
Eiendomsskatt - bolig	1798700 prom	2,00 kr	1/1	0 %	3 597,00 kr	882,50 kr
				Sum	16 926,40 kr	5 369,10 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 25.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	620	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Råholtvegen 70F, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
78677495	977	28.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	71

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	3240 95/620		
Utskriftsdato	25.04.2025	Antall datasett	4

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.

1 Berørte datasett

❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

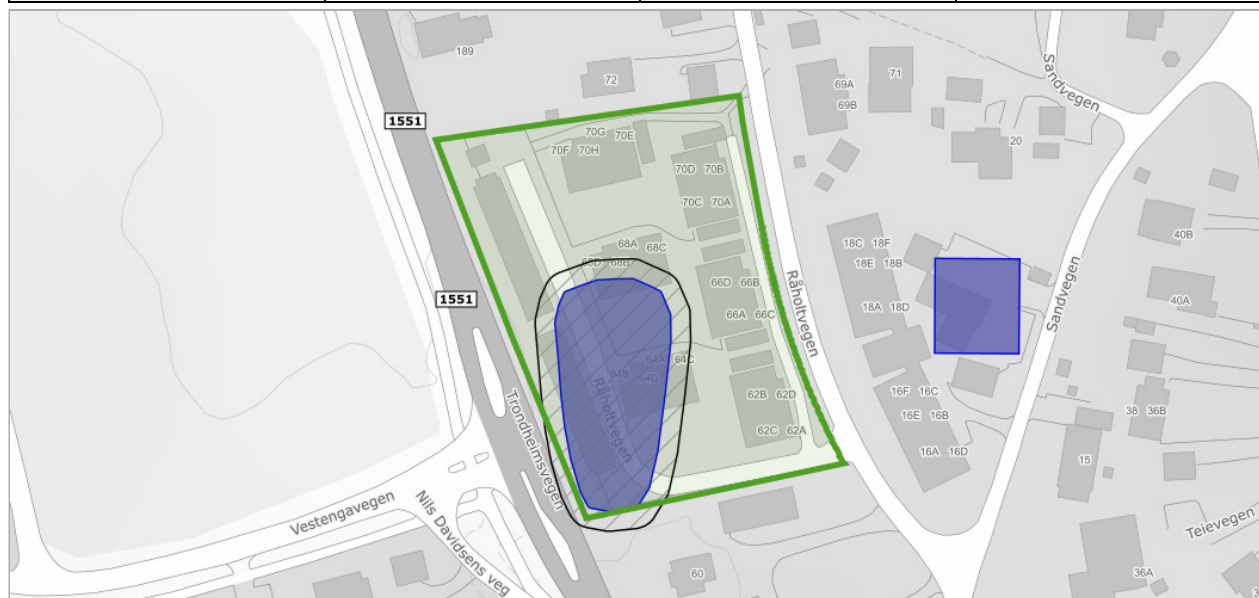
☑ Kulturminner - Kulturmiljøer

☑ Kulturminner - Fredete bygninger

☑ Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.04.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Sikringssone
☐ Sikringssone
Lokaliteter
☐ Lokalitet
Enkeltninner
☐ Enkeltninne

Enkeltninner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	3240	91756-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/91756)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Kullgropfelt, Råholt	3240	91756	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/91756)

Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
91756	3240



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Råholtvegen 70F
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Telefon: 911 02 784
E-post: kristina.birkeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre