



aktiv.

Grindatunet 9, 2070 RÅHOLT

**Pen 2-R. i 3.etg med romslig,
overbygd balkong, garasjeplass
med elbil lader, heis og
bod-Sentralt med kort vei til tog**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Gladbakkgutua 28
2070 Råholt

Pen 2-R. i 3.etg med romslig, overbygd balkong, garasjeplass med elbil lader og heis

Velkommen til Grindatunet 9!

Den aktuelle leiligheten ligger fint plassert i 3.etg med tilkomst via heis. Med leiligheten følger parkeringsplass i garasjekjeller med elbil lader og praktisk tilkomst til bod.

Boligen inneholder gang, flislagt bad, et soverom, stue og kjøkken i åpen løsning med tilkomst til terrasse.

Leiligheten er lys og fin og holder gjennomgående god standard.

Boligen ligger sentralt og fint til med nærhet til tog og buss, samt nærhet til Råholt sentrum. Her finner du Amfi senter med godt utvalg butikker og spisesteder, treningssentre mm.

Før øvrig kort veg til Gardermoen, Jessheim, Lillestrøm og Oslo. Perfekt for pendlere!

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 250 000,-	Soverom:	1
Omkostn.:	Kr 82 600,-	Antall rom:	2
Total ink omk.:	Kr 3 332 600,-	Gnr./bnr.	Gnr. 127, bnr. 95
Felleskostn.:	Kr 3 246,-		Gnr. 127, bnr. 95
Selger:	Marius Vestlien Hansen	Snr.	20
		Oppdragsnr.:	1206240082
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2019		
BRA-i/BRA Total	57/65 kvm		
Tomtstr.:	2379 m²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	57
Andre vedlegg	60
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, gang, stue/kjøkken, soverom og bad

BRA-e: 8 m² Bod i fellesareal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sportsbod er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke beskrevet eller vurdert. TGIU

Biloppstillingsplass på sameiets fellesarealer i parkeringskjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Romhøyde: Entré 2,61m, gang 2,38m, stue/kjøkken 2,61m, soverom 2,33-2,61m og bad 2,2m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2379 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med internveier inn til felles garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Råholt, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Her bor du med gangavstand til både skoler, barnehager og togstasjon, noe som gjør området praktisk og lettvinnt for både familier og pendlere.

Det er også kort vei til dagligvarebutikker som SPAR, Kiwi, Rema 1000 og Extra. Amfi Eidsvoll kjøpesenter ligger bare noen hundre meter unna og byr på over 50 butikker, kaféer og spisesteder.

Råholt Bad ligger også like i nærheten og tilbyr basseng, stupetårn, samt både innendørs og utendørs boblebad. Anlegget passer godt både for barnefamilier og de som ønsker å trene eller slappe av.

Adkomst

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

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Boligen ligger i et område under utvikling. Ytterligere bebyggelse må påregnes.

Barnehage/Skole/Fritid

For skolebarn er det kort vei til Bønsmoen skole/ Råholt barneskole (1.–7. trinn) og Råholt ungdomsskole (8.–10. trinn), begge med trygge skoleveier og moderne fasiliteter. Elever som skal videre på videregående, har enkel tilgang til Eidsvoll videregående skole, som ligger bare en kort kjøretur unna.

Fritidstilbudene på Råholt er svært gode. Råholt Bad ligger kun noen hundre meter fra boligen og byr på svømmebasseng, stupetårn og både innendørs og utendørs boblebad. Dette er et populært sted for både barnefamilier og litt eldre. I nærområdet finnes det også flere idrettsanlegg, fotballbaner, treningssentre og turstier i naturskjønne omgivelser. Her er det enkelt å finne aktiviteter for både store og små året rundt.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss og togstasjon.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk i sameie oppført i 2019, leiligheten ligger i 3.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp, yttervegger forblendet med teglstein og trepanel, betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

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

Gulv: Fliser og laminat.

Vegger: Overflatebehandlede slette vegger, spileplater og fliser.

Tak/himlinger: Overflatebehandlede slette tak/himlinger og overflatebehandlede slette tak/himlinger med V-fug.

Se vedlagt eierskifterapport.

Eier opplyser om følgende endringer:

- Malt kjøkkeninnredning.
- Montert spilevegg i stue og på soverom.
- Bytte gulv til en-stavs laminat. Fliser i gang.
- Montert markiser og lameller.
- Byttet deksel på stikkontakter.
- Montert garderobeskap på soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Spotter gang + nye stikk

Arbeid utført av: Stian W Brua Bygg og Eiendom

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Dette er et område under utvikling, og det skal bygges flere nybygg i nærheten for å utvikle området kalt "Stasjonsløkka" her på Råholt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Backe Romerike og styret i Lokstallen Boligsameiet har en løpende dialog

om en lekkasje i parkeringskjeller. Dette påvirker ikke gjeldende leiligheten.

Se vedlagt engenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten inneholder gang, bad, åpen stue og kjøkken løsning, samt garasje og bod.

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak 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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

3.1 Andre rom

TG2 vurderes grunnet en skjøt laminatgulv som har klaring i endeskjøt stue og en avflaket hjørne av laminat i gang. Det bemerkes at det er avknekt en liten del terskel inn mot soverom. Eikelister har klaring mot terskel, grunnet limt ned på gulv. Flislagt entre, bemerkes bom (hulrom) under gulvet opptil flere steder.

Risiko og konsekvens:

Forholdene med klaring i endeskjøt på laminatgulv, avflaket laminathjørne i gang, skade på terskel og eikelister som er limt ned på gulv, medfører først og fremst estetisk men også risiko for økt slitasje, videre åpning i skjøter og potensiell skadeutvikling i overflater. Bom under flere fliser i entré innebærer risiko for at fliser kan løsne over tid.

Se 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 medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

kabel tv/internett grunnpakke inkludert i felleskostnadene.

Parkering

En garasjeplass i fellesanlegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88638888

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av elektrisk oppvarming gulv på bad. Gulvmonterte radiatorer i øvrige rom. Radiatorer og bruksvann tilknyttet fjernvarmesystem.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

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 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 19 415

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er på 4567 og er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 754 848

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 019 393

Formuesverdi sekundær år

2024

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). Pliktig medlemskap i Bori bbl.

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

564/26504

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er inkl. fjernvarme, kabel-tv, vaktmester, forsikring, forretningsførsel, mm. Det opplyses at det trolig blir en liten økning i felleskostnadene for 2025/2026, styret kommer tilbake til dette. Viser til vedlagt protokoll fra årsmøte.

Fellesanlegget driftes gjennom en driftsforening hvor sameiet er pliktig medlem og betaler sin andel iav kostnader. Kostnadene er inkludert i sameiets felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 246

Sameiet

Sameienavn

Lokstallen Boligsameie

Organisasjonsnummer

923110992

Om sameiet

Lokstallen boligsameie består av 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på 1 bygning med adressene Grindatunet 9 og 11 på eiendommen Gnr. 127 Bnr. 95 i Eidsvoll kommune.

Det er 32 parkeringsplasser i garasjekjeller, som organiseres som næringsseksjon. Alle seksjonene får en bod i eget adskilt rom i garasjekjeller. Bodene er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Sameiet er tilknyttet BORI BBL, og det er pliktig medlemskap. Kr. 650,-.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles gjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Ikke medlem av sikringsordningen.

Forkjøpsrett

- 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
- 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

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.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Grilling på balkong er kun lov med elektrisk- og gassgrill.

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

Dyrehold

Kontakt styret for informasjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Fjernvarme og varmt vann blir oppkrevd a-konto via felleskostnadene, og skal avregnes hvert 1/2 år basert på forbruk av fjernvarme og varmtvann.
- Garasje plasser kan bare selges og leies ut innad i sameiet. Garasjeanlegget organiseres som en næringsseksjon, snr.37, med ideelle andeler 1/32 per parkeringsplass. 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. Kostnad for dette tilkommer den enkelte sameier.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 127, bruksnummer 95, seksjonsnummer 20 i Eidsvoll kommune. Gårdsnummer 127, bruksnummer 95, seksjonsnummer 37 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:

3240/127/95/20:

31.05.2017 - Dokumentnr: 570319 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:445

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:11

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:14

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2017 - Dokumentnr: 570319 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:445

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:11

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:14

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2019 - Dokumentnr: 590631 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:95

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 654721 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:82

Rett til bruk av grunn ifm vedlikehold av bygning
Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 654930 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om bruk av fellesområder og fellesfunksjoner
Plikt til å være medlem av driftsforeningen
Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 654930 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 656856 - Bestemmelse om veg
Gjensidig rett til bruk av vei
Gjelder også for fremtidig utskilte parseller
Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:95
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2019 - Dokumentnr: 669662 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Eidsvoll Kommune
Org.nr: 964 950 113
Bestemmelse om renovasjon
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2019 - Dokumentnr: 663136 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 564/26504

01.01.2020 - Dokumentnr: 1002460 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:127 Bnr:95 Snr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 264857 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:127 Bnr:95 Snr:20

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk - Bygg A

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.10.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Tilkomst fra privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til Boligformål og grenser til sentrums- og tjenesteytingsformål.

Boligen ligger i et område under utbygging. Ytterligere utbygging rundt boligen må påregnes. Viser til vedlagt reguleringsplankart.

Delareal 1 614 m

KPHensynsonenavnH730_N

KPBåndlegging Båndlegging etter lov om kulturminner

Delareal 2 535 m

KPHensynsonenavnH410_1

KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 2 535 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavna_B_F

Delareal 2 535 m

BestemmelseOmrådenavnGrønn grense

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Styret ber om å bli informert om leietakere i seksjonene, slik at det finnes en oversikt over hvem som bebor bygningen.

Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (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))

82 600 (Omkostninger totalt)

93 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 343 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 346 300 (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 82 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 500,- 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.

Ansvarlig megler

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Ansvarlig megler bistås av

Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

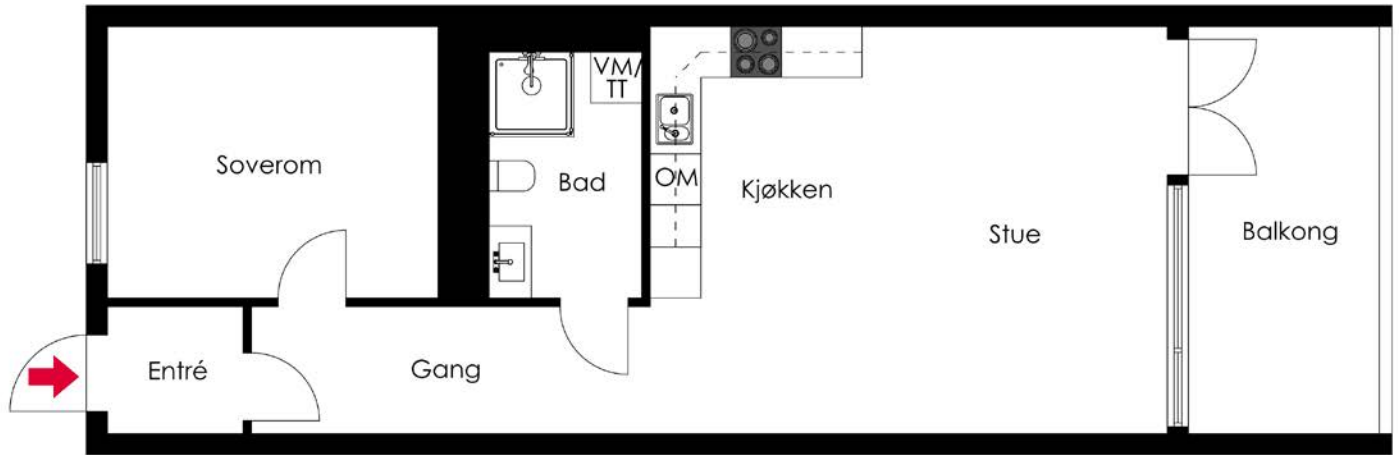
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

18.12.2025





skov



skov



























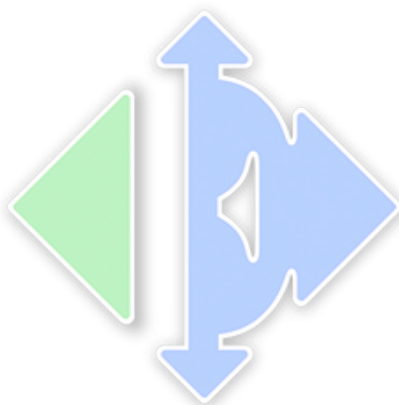






Vedlegg

Selveierleilighet (i blokk)
Grindatunet 9
2070 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 29/11/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.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:127, Bnr: 95
Hjemmelshaver:	Marius Vestlien Hansen
Seksjonsnummer:	20
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2019
Tomt:	Felleseie tomt 2379 m²
Kommune:	Eidsvoll

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marius Vestlien Hansen
Befaringsdato:	27.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Flat tomt med internveier inn til felles garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk i sameie oppført i 2019, leiligheten ligger i 3.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med papp, yttervegger forblendet med teglstein og trepanel, betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Yttervegger

Krypekjeller

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene, med mindre hjemmelshaver opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen.

Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom sameiets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i sameiet kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet.

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Lokstallen Boligsameie

Organisasjonsnr: 923110992

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Megleropplysninger

Ferdigattest

Samsvarserklæring elektrisk

Sintef teknisk godkjenning baderomskabin

FDV dokumentasjon

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

Gulv: Fliser og laminat.

Vegger: Overflatebehandlede slette vegger, spileplater og fliser.

Tak/himlinger: Overflatebehandlede slette tak/himlinger og overflatebehandlede slette tak/himlinger med V-fug.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Tidligere eier har lagt nytt laminatgulv, malt enkelte vegger samt montert spileplater på to vegger.

FELLESKOSTNADER:

Det er opplyst om:

Felleskostnader per mnd: 3246,-

Inkluderer: Felleskostnader til drift av boligsameiet, garasje plass, kabel-tv/bredbånd, ventilasjonsfilter.

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
3.Etasje	57m²			12m²	57m²	
Bod i fellesarealer		8m²				8m²
SUM BYGNING	57m²	8m²		12m²	57m²	8m²
SUM BRA	65m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 8m²

BRA-e:

Bod i fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 57m²

3.etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 8m²

Bod i fellesarealer.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 65m².

3.etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

TBA: 12m².

3.etasje: Balkong

Romhøyde: Entré 2,61m, gang 2,38m, stue/kjøkken 2,61m, soverom 2,33-2,61m og bad 2,2m.

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, ihht. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Sjakter medberegnes som en del av BRA-I. 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 målt til innside av vegg mellom bruksenheter.

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.

Det er ikke kontrollert om boder tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke beskrevet eller vurdert. TGIU Biloppstillingsplass på sameiets fellesarealer i parkeringskjeller.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Sludd og 0 grader. Leilighet ble inspisert i gråværslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av leiligheten på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt. Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver. Hjemmelshaver melder forøvrig, ingen avvik.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderober og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av elektrisk oppvarming gulv på bad. Gulvmonterte radiatorer i øvrige rom. Radiatorer og bruksvann tilknyttet fjernvarmesystem. Røykvarsler, sprinklernalegg og brannslukningsapparat.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Marius og undertegnede

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

29/11/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 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 eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og slett malt himling.

Baderom bestående av:

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.

- Dusjhjørne
- Vegghengt WC
- Opplegg for vaskemaskin.

Stedvis ujevne flisfuger, for øvrig fremstår overflater i normalt god stand.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv.

Registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Bemerkes enkelte bom (hulrom) under flis. Flisene virker til å sitte godt fast og det er ikke tegn til riss/sprekker i flusfuger. Ikke avdekket øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 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 fuktmålevertøy. Se under.

Sluk av plast, klemring av metall, delvis synlig slukmansjett.

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.

Det er ikke boret hull tilstøtende vegg til våtrom da våtrommet er et baderomskabin.

Et baderomskabin er en ferdig fabrikkert enhet som settes inn i bygget som en selvstendig konstruksjon. Veggene i kabinen er ikke byggets egne vegger, men en separat modul av stål, betong eller sandwich-elementer.

Det er fremlagt dokumentasjon med Sintef Teknisk Godkjenning.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Overlimt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri.

Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Det er utført fuktsøk av overflater i nærheten av vanninstallasjoner der det indikeres normale fuktverdier.

Bemerkes at oppvaskmaskin ikke er tilstrekkelig anfestet og at det mangler en fuktsikring underkant benkeplate. Dette punktet gis derfor TG2.

Registreres komfyrvakt under avtrekk og lekkasjesikring i underskap under servant.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entre, gang, stue, soverom.

Enkelte skjoldete overflater og hakk/sår/merker forekommer.

TG2 vurderes grunnet en skjøt laminatgulv som har klaring i endeskjøt stue og en avflaket hjørne av laminat i gang.

Det bemerkes at det er avknekt en liten del terskel inn mot soverom. Eikelister har klaring mot terskel, grunnet limt ned på gulv. Flislagt entre, bemerkes bom (hulrom) under gulvet opptil flere steder.

Overflater forøvrig fremstår i normalt god stand med bruksslitasje i betraktning.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 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 2-lags isolerglass, produsert i 2018.

Ytterdør brann og lydspesifisert sannsynligvis produsert i 2018.

To fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2018.

Vinduer/ytterdører ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på 11,86m² med adkomst fra stue, med betong overflate.

Rekkverk målt til 1m og vurderes tilfredsstillende ihht. Gjeldende forskrift.

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger da dette er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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 WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vannrør i plast og metall.

Avløpsrør i plast.

Hovedstoppekransen plassert i fordelerskap himling bad og fungerer etter hensikten.

Opplegg for vaskemaskin på bad.

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

Det er fremlagt produktinformasjon om vegghengt systerne og lekkasjesikring.

Det bemerkes at det er fordelerskap plassert i gang, til vannbåren varmesystem. Det savnes drenshull som synliggjør eventuell lekkasje og at vann ledes til sluk eller lekkasjesikring. Dette punktet gis derfor TG2.

Risiko og konsekvens:

Manglende drenshull og siklemikk i fordelerskapet gjør at en eventuell lekkasje fra vannbåren varmesystem ikke nødvendigvis vil bli oppdaget tidlig, og vann kan dermed samle seg skjult i konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader i gulv og omkringliggende bygningsdeler, samt fordyrende reparasjoner dersom lekkasje oppstår. Forholdet reduserer sikkerheten mot vannskader

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i fellesarealer og derfor ikke inspisert eller vurdert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Det var sist inspisert i ukjent

Det var rengjort i ukjent

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet med ark og fungerer etter hensikten.

Registreres tilfredsstillende tilluft under dørblad til bad.

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:**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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i entre med 11 kurser ihht. kursoversikt.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Romerike Elektro AS
der gjelder nyanlegg med beskrivelse:

Komplett installasjon i nye leiligheter ihht. tegning.

Badene er utført som prefabrikerte badekabiner der installasjonene ikke er utført av Romerike Elektro AS,
men kun tilkobling av kurser i koblingsbokser ved dør til baderommet.

IKT punktene er kun utført som tomt røranlegg.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Aasheim elektro AS for:

Kontakter som var byttet til typen elko pluss før overtakelse ble åpnet og tilkoblet på nytt.

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.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i
hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.

Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat).

Det gis ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt ferdigattest for boligblokk - bygg A datert 23.01.2020.

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

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Takstmannens vurdering ved TG2:**3.1 Andre rom**

TG2 vurderes grunnet en skjøt laminatgulv som har klaring i endeskjøt stue og en avflaket hjørne av laminat i gang.

Det bemerkes at det er avknekt en liten del terskel inn mot soverom. Eikelister har klaring mot terskel, grunnet limt ned på gulv. Flislagt entre, bemerkes bom (hulrom) under gulvet opptil flere steder.

Risiko og konsekvens:

Forholdene med klaring i endeskjøt på laminatgulv, avflaket laminathjørne i gang, skade på terskel og eikelister som er limt ned på gulv, medfører først og fremst estetisk men også risiko for økt slitasje, videre åpning i skjøter og potensiell skadeutvikling i overflater. Bom under flere fliser i entré innebærer risiko for at fliser kan løsne over tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206240082	

Selger 1 navn
Marius Vestlien Hansen

Gateadresse	
Grindatunet 9	

Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206240082

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spotter gang + nye stikk

Arbeid utført av

Stian W Brua Bygg og Eiendom

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette er et område under utvikling, og det skal bygges flere nybygg i nærheten for å utvikle området kalt "Stasjonsløkka" her på Råholt.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Backe Romerike og styret i Lokstallen Boligsameiet har en løpende dialog om en lekkasje i parkeringskjeller. Dette påvirker ikke gjeldende leilighet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206240082

Tilleggs kommentar

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: 1206240082

Nabolagsprofil

Grindatunet 9 - Nabolaget Sagmoen nordre - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øvre Grindaveg Linje 432	7 min	0.6 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	10 min	0.7 km
Oslo Gardermoen	19 min	

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	16 min	1.2 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	26 min	1.9 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	7 min	0.5 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min	12.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min	

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	13 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

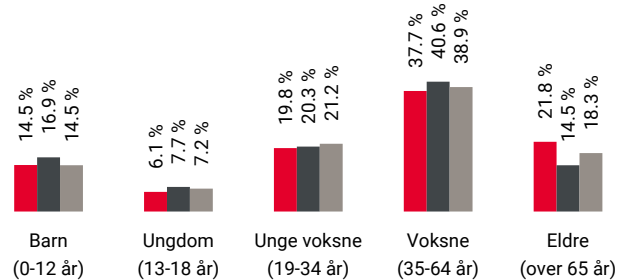
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagmoen nordre	1 776	854
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	15 min	1.1 km
Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	26 min	1.9 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år) 30 barn	26 min	1.9 km

Dagligvare

Spar Råholt Post i butikk, PostNord	6 min	0.5 km
Rema 1000 Råholt	10 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 88/100



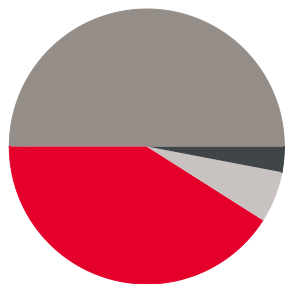
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

⚽	Råholt ungdomsskole	5 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	0.4 km	
⚽	Råholtshallen	7 min	🚶
	Aktivitetshall	0.5 km	
🚴	MOVA Eidsvoll	13 min	🚶
🚴	Fitnesspoint Råholt	14 min	🚶

Boligmasse



41% enebolig
3% rekkehus
50% blokk
6% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

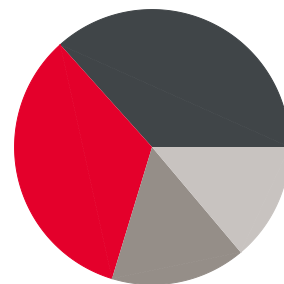
13 min 🚶



Apotek 1 Eidsvoll Verk

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



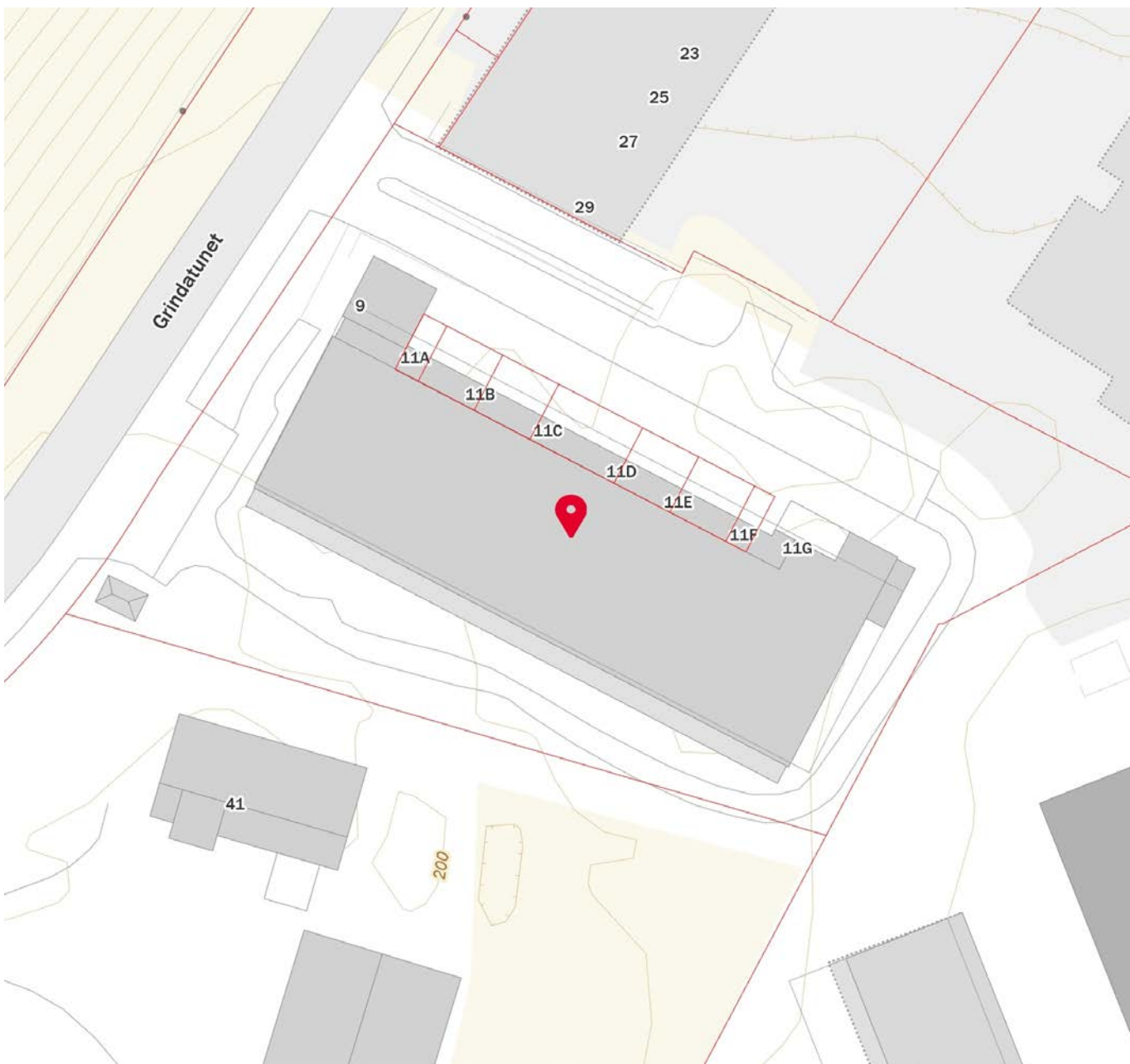
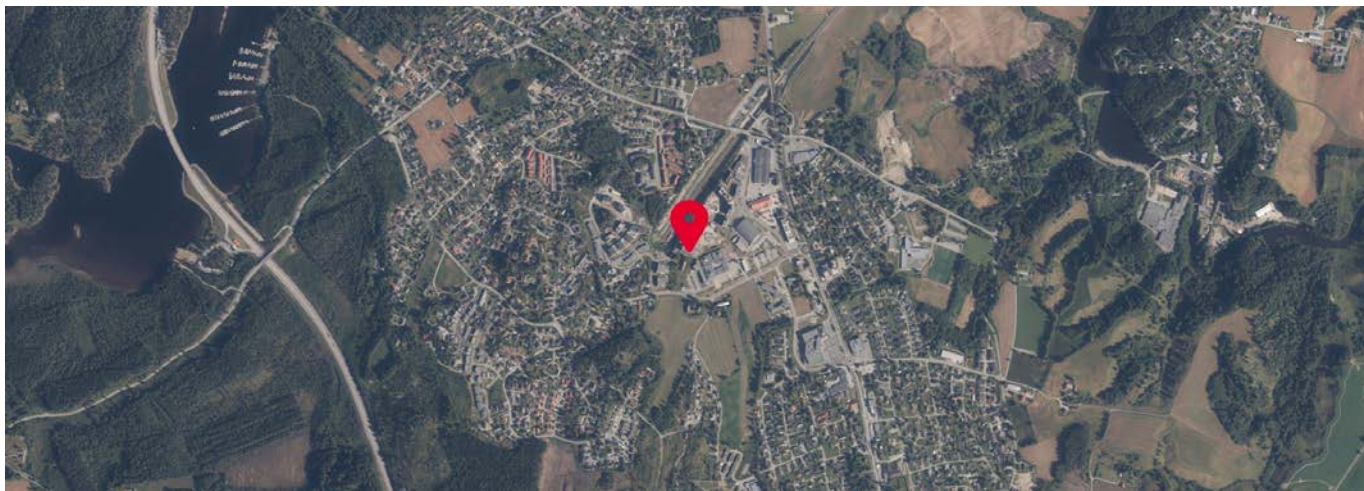
0%

43%

Sagmoen nordre
Råholt
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innkalling til ordinært årsmøte 25.04.2025 for 324 Lokstallen Boligsameie.

Møtested: Råholt ungdomsskole
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Brannsikkerhet

Sak 3: Styrehonorar

Sak 4: Personvalg

Sak 5: Uteområdet

Sak 7: Regnskap

Sak 8: Styrets årsrapport

Sak 6: Vedtektsendring - Ansvar for skade forårsaket av løse gjenstander

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Bori v/ representant velges til møteleder. Emilia Niemi signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Brannsikkerhet

Brannsikkerhet Ved utløst brannalarm burde det være et system for å innhente opplysninger om hvilke leiligheter de evakuerte tilhører, og om de kan bekrefte at det ikke er personer gjenværende i leiligheten. Denne informasjonen kan så overlates brannmannskap slik at de kan prioritere å ta seg inn i leiligheter hvor det er uavklart om det fremdeles kan være personer tilstede. Det burde og opprettes en klart definert møteplass som brukes ved evakuering.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Styret foreslår flere brannøvelser, bedre skilting utenfor og oppstillingsplass på parkeringsplass ved branntrapp. Ingen unntak.

Sak 3: Styrehonorar

Styret har det foregående året håndtert en mengde oppgaver og ønsker derfor at honoraret for foregående periode settes til kr. 65.000,-

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 65.000,-

Sak 4: Personvalg

Valgkomiteen har i år innstilt følgende personer

Sittende styre

Laura Emilia Niemi – leder (på valg)

Marius Vestlien Hansen – styremedlem (på valg)

Hamdi Rafuna – styremedlem (ikke på valg)

Otto-Alexander Tollefsen Dahl – vara (på valg)

Jørgen Grjotheim – (velges for 1 år)

Guri Snilsberg Aune – (velges for 1 år)

Nye styremedlemmer

Marius Vestlien Hansen – leder (velges for 1 år, med årsmøtets godkjenning, pga flytting)

Otto-Alexander Tollefsen Dahl – styremedlem (velges for 2 år)

Jørgen Grjotheim – vara (velges for 1 år)
Heidi Hveem – vara (velges for 1 år)
Trond Sigmund Haugseggen – vara (velges for 1 år)

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Marius Vestlien Hansen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Otto-Alexander Tollefsen Dahl

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Jørgen Grjotheim
- Trond Sigmund Haugseggen
- Heidi Hveem

Kandidater til **Valgkomitee (1 år)**:

Sak 5: Uteområdet

Styret foreslår å sette av 120.000 kroner til å legge stein (40x60 betong), beplante gress og andre plantesorter rundt nylagt jord på forsiden ut mot vei, sette ned små lyktestolper og ordne inngangspartiet fint til sommeren.

Tilbudet er innhentet av samme selskap som brøyter og vasker garasjen hos oss.

Mesteparten av kostnaden ligger i selve steinen (50.000 kroner) deretter er transport siden vekten per stein er 600kg.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Styret er positiv til dette

Sak 7: Regnskap

Inntekter: 1 544 582 (mot budsjett 1 497 248)

Utgifter: 1 459 734 (mot budsjett 1 428 232)

Resultat: 85 640 (mot budsjett 69 016)

Vi kan vel konkludere med at grove 17.000 kroner er et godt treff på budsjett. Vi traff ganske godt på kostnadene våre sett mot inntekter, og selv om energikostnadene var halvert - flyttet vi pengene til alt av vedlikehold. Leverandørene våre har økt prisene, og det merkes...

Styret besluttet å ikke øke felleskostnadene for 2024 da det ble en god økning i 2023, men vi

vurderer situasjonen hele tiden. Det blir trolig en liten økning i felleskostnadene for 2025/2026, men styret kommer tilbake til dette.

Vi ligger godt an i 2025, og ligger så langt vesentlig bedre an enn samme tid i fjor. På bakgrunn av dette tar styret mer ansvar for å "pusse opp" uteområdet vårt med et større budsjett. Det er regnet at overskuddet i 2025 blir ca. 100.000 kroner.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 8: Styrets årsrapport

Styret har i år håndtert:

- Brann
- Anmeldelser
- Forsikringssaker
- Vedlikehold inne og ute
- Taksering av bygg og tilstandsrapport
- Støy Råholt Ungdomsskole (hos kommunen)
- Beboerrelaterte oppgaver

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 6: Vedtektsendring - Ansvar for skade forårsaket av løse gjenstander

Ny paragraf:

Ansvar for løse gjenstander

Beboere plikter å sikre at løse gjenstander som tilhører dem ikke er til hinder for drift og vedlikehold eller på annen måte kan forårsake skade på sameiets eiendom eller skade/ulempe for tredjepart som sameiet kan bli ansvarlig overfor (herunder vaktmester, tjenesteleverandører mv.).

Dersom løse gjenstander forårsaker skade på sameiets eiendom eller medfører ansvar overfor tredjepart, er eier av gjenstanden ansvarlig for kostnadene forbundet med dette.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Styret foreslår at vedtektsendringen godtas

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Lokstallen Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 515 158	1 366 470	1 497 248	1 504 576
Annen driftsinntekt	2	29 424	7 681	0	0
Sum driftsinntekter		1 544 582	1 374 151	1 497 248	1 504 576
Kostnader					
Lønnskostnad	3	61 614	61 614	61 608	61 614
Konsulenttjenester	4	128 732	105 500	127 368	119 198
Kontingenter	5	12 600	12 600	12 600	12 600
Rep og vedlikehold	6	230 154	178 291	145 968	217 998
Forsikringer		81 441	73 407	81 000	90 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	7 792	5 433	9 996	9 000
Energi og fyring	8	457 525	513 564	577 000	520 000
Kabel-TV og telefoni	9	198 599	193 749	208 992	209 000
Driftskostnader	10	190 067	0	0	129 999
Andre driftskostnader	11	91 210	204 136	203 700	39 399
Sum driftskostnader		1 459 734	1 348 293	1 428 232	1 408 808
Driftsresultat før finansposter		84 848	25 858	69 016	95 768
Finansielle poster					
Finansinntekt		901	285	0	0
Finanskostnad		109	52	0	0
Sum finansposter		792	233	0	0
Årsresultat		85 640	26 091	69 016	95 768
Overført til annen egenkapital	12	85 640	26 091	0	0
Sum disponering		85 640	26 091	0	0

Balanse 31.12.2024

Lokstallen Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		68 792	138 443
Kundefordringer		21 664	11 489
Andre fordringer		0	570
Sum fordringer		90 456	150 501
Bankinnskudd, kasse o.l.		432 081	408 835
Sum omløpsmidler		522 537	559 336
SUM EIENDELER		522 537	559 336

Balanse 31.12.2024

Lokstallen Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	359 988	274 348
Sum egenkapital		359 988	274 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 913	226 781
Annen kortsiktig gjeld	13	50 637	58 207
Sum kortsiktig gjeld		162 550	284 988
Sum gjeld		162 550	284 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		522 537	559 336

Lokstallen Boligsameie

Laura Emilia Niemi
Styrets leder

Marius Vestlien Hansen
Styremedlem

Hamdi Rafuna
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	1 221 544	1 101 552	1 221 573	1 221 576
3606 Kabel TV/bredbånd	198 720	194 400	198 599	209 000
3607 Garasje	57 600	57 600	57 600	57 600
3627 Ventilasjon	18 816	0	19 476	16 400
3632 Strøm	18 478	12 918	0	0
Sum felleskostnader	1 515 158	1 366 470	1 497 248	1 504 576

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	9 950	0	0	0
Nøkler/låser/skilt	19 474	0	0	0
El bil/ladeanlegg	0	7 681	0	0
Sum andre driftsinntekter	29 424	7 681	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	54 000	54 000	54 000	54 000
Arbeidsgiveravgift	7 614	7 614	7 608	7 614
Sum lønnskostnader	61 614	61 614	61 608	61 614

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 750	4 700	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar	79 390	76 081	79 380	83 199
Andre forvaltningstjenester	5 240	5 010	1 992	6 000
Teknisk bistand	14 659	0	0	0
HMS	24 693	19 708	15 996	24 999
Annen fremmed tjeneste	0	0	24 000	0
Sum konsulenttjenester	128 732	105 500	127 368	119 198

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	0	12 600	0	0
Kontingent BORI	12 600	0	12 600	12 600
Sum kontingenter	12 600	12 600	12 600	12 600

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	3 445	10 992	9 999
Vedlikehold VVS	39 563	0	6 000	42 000
Vedlikehold elektro	0	0	6 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	5 051	38 948	6 000	25 000
Vedlikehold heis	52 211	34 671	25 992	39 999
Vedlikehold garasjer	5 602	6 196	6 000	6 000
Vedlikehold ventilasjon	68 475	47 465	54 000	63 000
Vedlikehold brannsikring	59 253	47 566	28 992	26 000
Dugnadskostnader	0	0	1 992	1 000
Sum vedlikeholdskostnader	230 154	178 291	145 968	217 998

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	7 792	5 433	9 996	9 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	7 792	5 433	9 996	9 000

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	153 085	185 768	231 000	170 000
Fjernvarme	304 440	327 796	346 000	350 000
Sum energi og fyring	457 525	513 564	577 000	520 000

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	198 599	193 749	208 992	209 000
Sum kabel-TV og telefoni	198 599	193 749	208 992	209 000

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	45 379	0	0	21 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	144 688	0	0	108 999
Sum driftskostnader	190 067	0	0	129 999

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	5 719	6 040	0	6 000
Driftskostnader garasjer/P- Lyspærer, sikringer etc	7 500	2 521	0	0
Renholdsartikler	2 160	605	300	7 000
Driftskostnader	0	2 359	0	0
Verktøy og redskaper	0	167 917	186 000	0
Nøkler, låser og skilt	2 664	676	0	999
Møte, kurs, oppdatering o.l.	59 338	21 121	0	21 000
Generalforsamling/årsmøte	0	497	0	0
Velferdskostnader	0	0	15 000	2 000
Øredifferanser	11 394	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1	0	0	0
Sum andre driftskostnader	2 435	2 400	2 400	2 400
	91 210	204 136	203 700	39 399

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	274 348	248 257
Tilført til/fra EK fra årets resultat	85 640	26 091
Sum opptjent egenkapital 31.12	359 988	274 348
Annen egenkapital 31.12	359 988	274 348
Sum egenkapital 31.12	359 988	274 348

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til	10	0
Andre påløpte kostnader	42 467	58 207
Kortsiktig gjeld	8 160	0
Sum annen kortsiktig gjeld	50 637	58 207

Note 14 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	274 348	248 257
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	85 640	26 091
B. Årets endring i arbeidskapital	85 640	26 091
C. Arbeidskapital 31.12	359 988	274 348
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	522 537	559 336
- Kortsiktig gjeld	162 550	284 988
= Arbeidskapital 31.12	359 988	274 348

Til årsmøtet i Lokstallen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lokstallen Boligsameie som viser et overskudd på NOK 85 640. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 28. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

VEDTEKTER

for

Lokstallen Boligsameie

(org. nr.923 110 992)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, dato 03.06.19, sist endret 16.05.20, sist endret 25.04.2025.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Lokstallen Boligsameie.

Sameiet består av 36 boligseksjoner fordelt på 1 bygning, i eiendommen gnr 127 bnr.95 i Eidsvoll kommune. I garasjekjeller er det teknisk rom, boder og parkering.

Det er 32 parkeringsplasser i garasjekjeller, som organiseres som en næringsseksjon. Alle seksjonene får en bod i eget adskilt rom i garasjekjeller. Bodene er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Det er planlagt gjesteparkering på området.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig. Boligseksjonene i 1 etg har tilleggsdel ut til skilleveggene. Ved inngangspartiet har seksjonene i 1. etg tilleggsdel til blomsterkassene, jfr. seksjoneringsbegjæringen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, blomsterkasser, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheters sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Lokstallen boligsameie er en del av et fremtidig utbyggingsområde som vil bestå av flere sameier som vil ha gjensidig adkomst og bruk til fellesarealene mellom og rundt blokkene. Det vil bli tinglyst rettigheter slik at sameiene skal ha gjensidig rett til å liggende teknisk infrastruktur på og i grunnen i hverandres eiendommer, rør, kabler, tekniske anlegg, vannforsyning, m.m samt adkomst og bruk av utenomhus, fellesareal, interne adkomstveier, lekeareal, gjesteparkering og sykkelparkering på hverandres eiendommer i henhold til tinglyste erklæringer.

Naboeiendommen har tinglyst rett og nødvendig adkomst og bruk over denne eiendom til vedlikehold av egen bygning

Det vil bli opprettet en felles driftsforening med egne vedtekter som sameiet må være en del av. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter brøk mellom sameiene.

Det er tinglyst pliktig medlemskap for sameiet i en felles driftsforening av fellesarealer.

1-2 Tilknytning til BORI BBL

Sameiet er tilknyttet BORI BBL, noe som innebærer at bare medlemmer i BORI BBL kan bli seksjonseiere i sameiet.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre annet følger av lov, eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overtagelser og leieforhold punktum. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameie.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlater eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Rettslig råderett over garasjer

Garasjeplasser kan bare selges og leies ut innad i sameiet. Garasjeanlegget organiseres som en næringsseksjon, snr.37, med ideelle andeler 1/32 pr parkeringsplass. Alle sameiere som har en ideell andel i garasjesameiet har rett til en bestemt parkeringsplass i garasjesameiet. Hver sameieandel skal være tildelt et nummer som gir enerett til bruk. Næringsseksjonen har ikke stemmerett på årsmøtet. Styret i Lokstallen boligsameie drifter og forvalter næringsseksjonen.

2-3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede, handicap plasser

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (handicap-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for handicap-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en handicap-plass og som ikke har behov for handicap-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for handicap-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handicap-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den handicap-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha handicap-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) 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. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

2-5 Godkjenningsordning

(1) En seksjonseier har rett til å overdra sin seksjon, men erververen må godkjennes av sameiet for at ervervet skal bli gyldig overfor sameiet.

(2) Sameiet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 1-3 eller 2-3 i vedtektene.

(3) Nokter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-6 Forkjøpsrett

(1) Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest medlemmene i boligbyggelaget, forkjøpsrett.

(2) Det er bare sameiet som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-6.

2-7 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(2) Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(3) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.

2-8 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen seksjonseiere i sameiet melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilket medlem i boligbyggelaget som skal få overta seksjonen.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i sameiet eller på annen egnet måte.

2-9 Rettigheter og plikter

(1) Ved eierskifte ved salg overtar forkjøpshaveren de rettigheter og plikter som erververen har iht. avtalen.

(2) Mot å betale løsningssummen kan forkjøpsrettshaveren kreve å få overta boligen til den tiden som følger av avtalen med erververen, og i alle fall når seksjonseier eller ny eier har fått rimelig tid til å områ seg.

(3) Mot å overta boligen skal forkjøpshaveren betale løsningssummen senest 14 dager etter at løsningskravet ble satt frem, og løsningssummen er endelig fastsatt.

(4) Sameiet svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot sameiet kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 dager etter at påkrav er satt frem på, eller etter, forfallsdagen.

(5) Forkjøpsrettshaveren har rett til inntekter fra boligen fra overtakelse av bruken og svarer for kostnader fra samme tidspunkt.

2-10 Løsningssummen

(1) Løsningssummen skal settes til den sum seksjonen er solgt for, men der seksjonen er solgt til en åpenbar underpris, eller seksjonen skifter eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes etter vanlig pris.

(2) Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på seksjonen.

(3) Tvist om løsningssummen hører under skjønn. Skjønnen skal styres av lensmann, namsfogd eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgaver

2-11 Angrefrist og omgjøring

(1) Har boligen ikke vært tilgjengelig for visning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 uker etter at boligen ble overtatt.

(2) Dersom forkjøpsrettshaveren sier seg ubundet etter første punktum, faller sameiets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

(3) Avtale som utløser forkjøpsrett kan avhenderen gjøre om, med virkning for forkjøpsrettshaveren, inntil sameiet har fått melding om at seksjonen har skiftet eier.

2-12 Forholdet mellom sameiet og de forkjøpsberettigede

(1) Når sameiet har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal sameiet oppfordre alle som ønsker å kunne benytte forkjøpsrett, om å melde seg til sameiet innen en fastsatt frist. Oppfordringen skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i sameiet eller på annen egnet måte.

(2) Brudd på reglene over endrer ikke fristene i pkt. 2-6.

(3) Sameiet kan stille som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt inn løsningssummen til sameiet eller har stilt selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby en slik tjeneste i Norge.

2-13 Gebyr

(1) Sameiet kan kreve et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel som beskrevet i pkt. 2-5. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

(2) Sameiet kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne, varmepumpe, aircondition, eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten et flertallsvedtak i sameiermøte.

(5) Sol- og vindskjerming, oppsett av levegger eller annen skjerming skal godkjennes av styret. Leiligheter i 1. etg som har tilleggsdel kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjenning av styret. Membranen til garasjeanlegget kan skades, seksjonseier vil bli ansvarlig for evt skader opp mot sameiet.

(6) Ansvar for løse gjenstander. Beboere plikter å sikre at løse gjenstander som tilhører dem ikke er til hinder for drift og vedlikehold eller på annen måte kan forårsake skade på sameiets eiendom eller skade/ulempe for tredjepart som sameiet kan ansvarlig for (herunder

vaktmester, tjenesteleverandør mv.). Dersom løse gjenstander forårsaker skade på sameiets eiendom eller medfører ansvar overfor tredjepart, er eier av gjenstanden ansvarlig for kostnadene forbundet med dette.

3-2 Ordensregler

Styret fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Sluk på tak og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Alle blomsterkassene på garasjedekke er fellesareal og beplantes og vedlikeholdes av sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm og fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, kabel-tv og internett o.l

(3) Fjernvarme vil bli belastet etter BRA, jfr seksjoneringsbegjæringen.

(4) Kabel-tv fordeles etter nytte, dvs fordeles likt.

(5) Andel av kostnader for drift av fellesarealer, gjesteparkering, m.m fordeles etter fordelingsbrøk mellom sameiene som benytter området.

(6) Kostnader for parkering vil være en del av felleskostnadene for de som har garasje plass i garasjeanlegget. Styret fastsetter en sum basert på antall plasser man disponerer.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtemøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, 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 etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 36 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven.
 - g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
 - h) endring av vedtektene.
- (5) 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 seksjonseiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra BORI BBL:

- vilkår for å være seksjonseier i sameiet
- bestemmelse om forkjøpsrett til seksjon i sameiet
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

12. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtaler, herunder serviceavtaler på heis, ventilasjon, kabel –TV ol. Utbygger har inngått forretningsførerkontrakt for 5 år og driftsavtale med NEAS i garantiperioden, 5 år fra siste innflytting.

Området er under etablering så byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

BORI BBL har rett til synlig utvendig profilering på bygning.

ORDENSREGLER FOR LOKSTALLEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 923 110 992

Sist endret: 8. august 2019

Om disse ordensreglene

Ordensreglene er vedtatt av styret i Lokstallen Boligsameie jf. vedtektene 3-2. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art, jf. vedtektene 1-1 syvende avsnitt.

1. Formål og virkeområde

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Generelle retningslinjer

Beboerne i sameiet skal begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Driftsstøy – Nattetid

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesovnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Spesielle anledninger: Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid, og senest tre dager i forveien.

Søn- og helligdager: På søndager og helligdager skal bruk av støyende verktøy og aktiviteter unngås.

Oppussing og vedlikehold

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv., skal naboer varsles. Slike aktiviteter tillates i følgende tidsrom:

- På hverdager: klokken 07:00–20:00
 - I helg og helligdager: klokken 10:00–20:00
-

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for følgende:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet
 - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
 - Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet
 - Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon der dette måtte være nødvendig
 - At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
 - At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel
-

7. Strøm i bod

Det er tillatt å ha kjøleskap eller fryser i boden i kjelleren. Kombinert kjøleskap og fryser er også tillatt.

Annen permanent elektrisk installasjon må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Styret skal informeres om permanente elektriske installasjoner i bodene.

8. Bilvask og annen bruk av vannuttak

Byggets to utvendige vannuttak skal ikke brukes av den enkelte seksjonseier til bilvask eller lignende. Brannslangene kan heller ikke brukes til bilvask eller annen bruk.

9. Hekker og planter

Alle hekker og planter som er satt ned i jorden, står på sameiets eiendom. Seksjonseiere i første etasje kan derfor ikke plante om etter eget ønske i området utenfor steinhellene.

Blomsterkassene på byggets nordlige side og øvrig beplantning av fellesarealet er styrets ansvar.

10. Grilling

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill og gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren og sørge for at naboer ikke sjeneres.

11. Henvendelser til styret

Kommunikasjonen med styret skal fortrinnsvis skje skriftlig, per brev eller e-post til: lokstallenboligsameie@gmail.com

12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Styret

- Lasse Hansen Jostad – Styreleder
- Vidar Nyhus – Styremedlem
- Trond Sigmund Haugseggen – Styremedlem

Vedtatt av styret den 8. august 2019

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 28.10.25

Vår ref.: 324 / 20

Meglers ref.:

1206240082

Boligopplysninger

Seksjon	20	Bolignr	H0308
Boligselskap	324 Lokstallen Boligsameie	Etasje	3.etg
Adresse	Grindatunet 9, 2070 RÅHOLT	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Marius Vestlien Hansen	Bygningstype	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 28.10.25: kr 3 746,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader til drift av boligsameiet	2 568	2 568	2 568	2 568	2 568	2 568
Garasjeplass	150	150	150	150	150	150
Kabel-TV/Bredbånd	484	484	484	484	484	484
Ventilasjonsfilter, Swegon	44	44	44	44	44	44
Total	3 246	3 246	3 246	3 246	3 246	3 246

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	324 Lokstallen Boligsameie (orgnr. 923110992)
Antall enheter	36
Styrets e-post	lokstallen@borimail.no
Styreleder	Marius Vestlien Hansen (94880177)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 88638888)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	127/95
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 23,00
Formue	kr 9 179,00	Utgifter	kr 3,00

Merknader

Enkelte seksjoner har garasjeplas i kjeller med en ideell andel 1/32 i snr. 37. Garasjeplassen kan bare selges og leies ut innad i sameiet, jfr. 2-2 i vedtektene. Megler må informere eierskifte om garasjeplassen selges sammen med salget av boligseksjonen eller ikke. Da må i så tilfelle hjemmelen overføres til ny seksjonseier. Selges garasjeplassen separat innad i sameiet må det fylles ut eget skjøte og sendes Kartverket. BORI må ha eierskiftemelding. Felleskostnadene er inkl. fjernvarme, kabel-tv, vaktmester, forsikring, forretningsførsel, mm. Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen til hver enkelt seksjonseier. Alle blokkene i utbygningsområdet har tinglyst rett til bruk og adferd mellom blokkene og fellesanlegg. Fellesanlegget driftes gjennom en driftsforening hvor sameiet er pliktig medlem og betaler sin andel iav kostnader. Kostnadene er inkludert i sameiets felleskostnader.

Det er forkjøpsrett for andre seksjonseiere i sameiet og medlemmer av BORI jfr vedtektene punkt 2-6



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefonid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 213
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 213
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 570
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 750
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 250
Kun boligopplysninger	kr 2 250
Meglerbrev for garasjesameier på Colosseum Park og Tjuvholmen	kr 1 875

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 127, Bruksnr 95, Seksjonsnr 20	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	505 Lundgård
Veiadresse:	Grindatunet 9, gatenr 10388	Valgkrets:	3 Eidsvoll Verk
(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:	12.06.2019	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	564/26 504
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 379,0 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	280996	Hansen Marius Vestlien Grindatunet 9, 2070 Råholt	1/1	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
71703	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	26.06.2012		
Oppdatert:	05.10.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
141464	Kokegroplokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	20.01.2011		
Oppdatert:	05.10.2025		
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**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grindatunet 9	H0308	Bolig	56,4	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	638,0	Rammetillatelse:	28.04.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 661,2	Igangset.till.:	13.06.2018
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	23.01.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	3 661,2	Midl. brukstil.:	26.06.2019
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	36
Bygningsnr:	300639874			Antall etasjer:	5

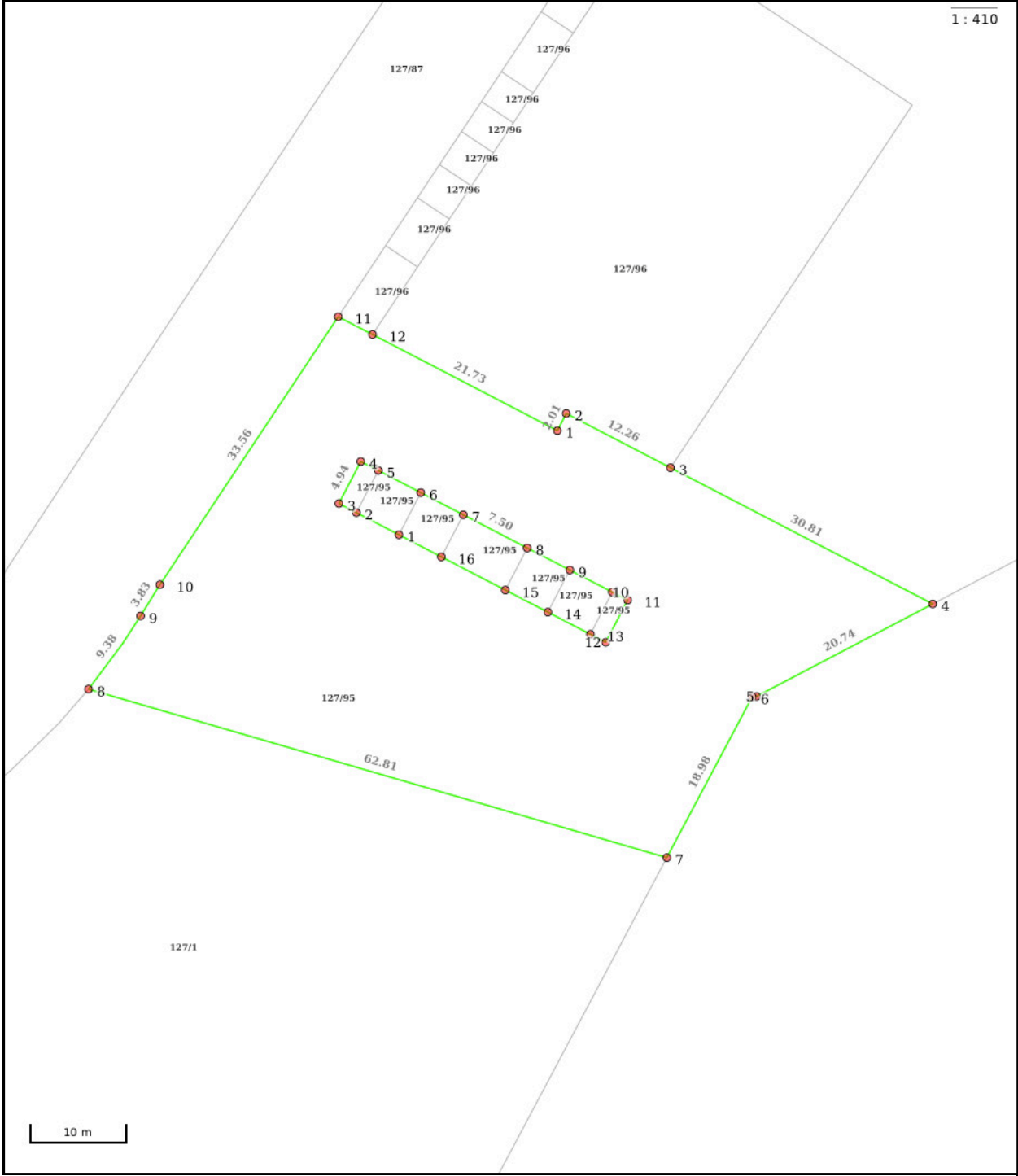
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			1 309,2		1 309,2				
H01	9		588,0		588,0				
H02	9		588,0		588,0				
H03	9		588,0		588,0				
H04	9		588,0		588,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	



Eidsvoll kommune
byggesak

Deres ref:
Vår ref.: 2016/3950/ESA
Dato: 23.01.2020
Saksbehandler: Endre Sandland

AT PLAN & ARKITEKTUR AS
Postboks 1232
9262 TROMSØ

Att. Linn Rydningen

Gbnr. 127/82 - Grindatunet - Ferdigattest for boligblokk - bygg A

Ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten gjelder for bygg A.

Kommunen har den 03.12.19 mottatt din søknad om ferdigattest.

Rammetillatelse ble gitt 28.04.17 for bygg A.
Igangsettingstillatelse nr. 1 ble gitt den 16.06.18.
Igangsettingstillatelse nr. 2 ble gitt den 27.06.18.
Igangsettingstillatelse nr. 3 ble gitt den 05.11.18.
Igangsettingstillatelse nr. 4 ble gitt den 08.04.19.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt 26.06.19.

Det er bekreftet at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets og byggeproduktene egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV).

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk, tilfredsstiller kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1.

Tilsyn

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2, 2. ledd. Gebyr for tilsyn beregnes etter kommunens gebyrregulativ, jf. pbl. § 33-1.

Klageadgang

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er

Avsenderadresse.:
Postboks 90
2081 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Dir.telefon: 66107153
Telefaks:

Bankkonto:
8601.41.88209
6345 06.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

Fylkesmannen i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø, før den eventuelt videresendes til fylkesmannen.

Med hilsen

Tonje Valborg Bekkadal Eik
virksomhetsleder

Endre Sandland
konst.avd.leder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottakere:
EIDSVOLL VERK TOMTESELSKAP AS Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Interne kopimottakere:
Arne Müller Kommunalteknikk
Zainab Adel Hameed Kommunalteknikk

Tidligere avgrensning



Tidligere avgrensning



Tromsø: Grønnegata 65, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidernesfunnelsgate 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

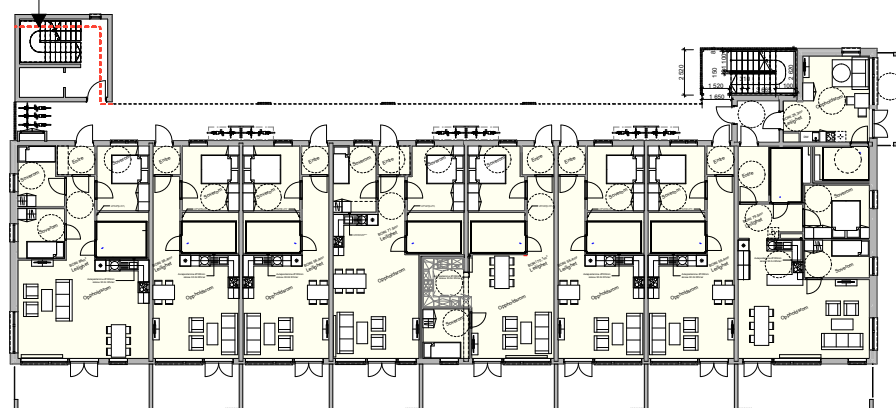
Prosjektnavn:
GRINDATUNET
LOKSTALLEN



Prosjekttype:
Arkisteringer / forprosjekt endringer Bygg A
Fase:
Fasader - E-6 Fasade nordøst og sørvest
Prosjektleder:
TR
Saksbehandler:
JG, PWK

Revusjon:
Skrut for ar: 1:200
Målestokk: 1:200
Dokumentnavn: A3
Prosjekt: AT-697
Tegn nr: A40-05
Dato: 22.03.2018

Gammel avgrensning Bygg A



Tromsø: Grønnegata 6/5, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeiderstrømsveipstgt. 1, 0181 Oslo

E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

Prosjektnavn:
GRINDATUNET
LOKSTALLEN

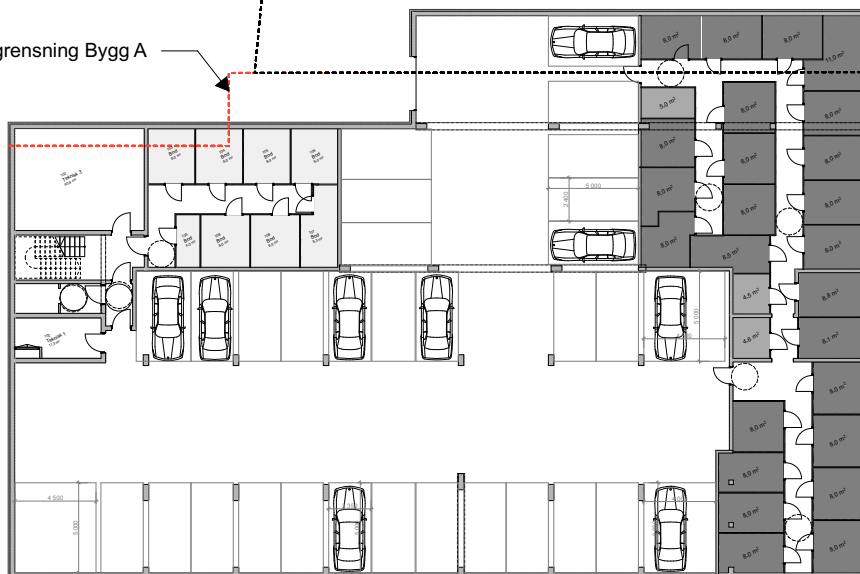


Prosjekttype:
Arkisering / forprosjekt endringer Bygg A
Type:
Endringsskema - 5. E-3.3. Etasje
Prosjektleder:
TR
Saksbehandler:
JG, PWK

Revusjon	
Skrevet av	Revisjon
1:200	Original
Prosjekt	Prosjekt
AT-697	AT-697
Prosjekt	Prosjekt
22.03.2018	22.03.2018

Rammesøkt garasje Bygg B

Gammel avgrensning Bygg A



Tromsø: Grønnegata 6/5, Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidssamfunnsveipen 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

Prosjektnavn:
GRINDATUNET
LOKSTALLEN



Prosjekttype:
Arkisering / forprosjekt endringer Bygg A
Bygning:
Endringsseskmad - 2. E-6 Plan Garasje
Prosjektleder:
TR
Saksbehandler:
JG, PWK

Revusjon:
Skrevet av:
Målestokk:
1:200
Opprisset av:
JG
Tegnet av:
ADD-171
Godkjent av:
22.03.2018



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 28.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	127	Bruksnr.	95	Festenr.		Seksjonsnr.	20
Adresse	Grindatunet 9, 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

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	1 614 m ²	
	KPHensynsonenavn	H730_N	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner	
	Delareal	2 535 m ²	
	KPHensynsonenavn	H410_1	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	
	Delareal	2 535 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	a_B_F	

Delareal	2 535 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Grønn grense
KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023720300						
Navn	Grindatunet						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	19.06.2012						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/386/023720300rev..pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>2 535 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Boligbebyggelse-blokkbebyggelse</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>BB - felt B3</td></tr></table>	Delareal	2 535 m ²	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Feltnavn	BB - felt B3
Delareal	2 535 m ²						
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse						
Feltnavn	BB - felt B3						

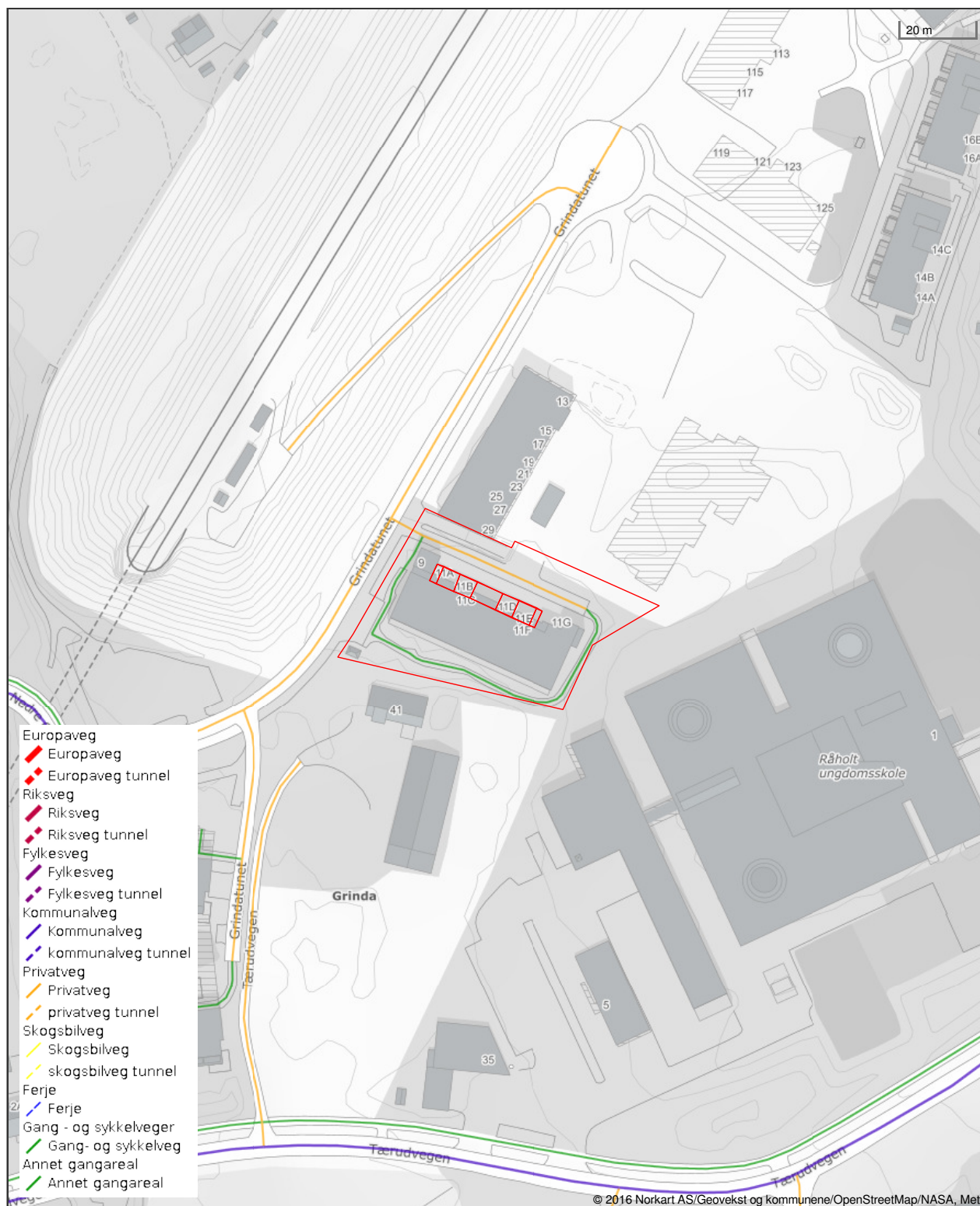
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 127/95//



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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Jernbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §12)

 Annet spesialområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §12)

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

 Tjenesteyting

 Fjernvarmeanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

 Kjøreveg

 Fortau

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12)

 Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

 Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12)

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Angitt hensynsgrense

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift utnyttning

Abc Påskrift bredde



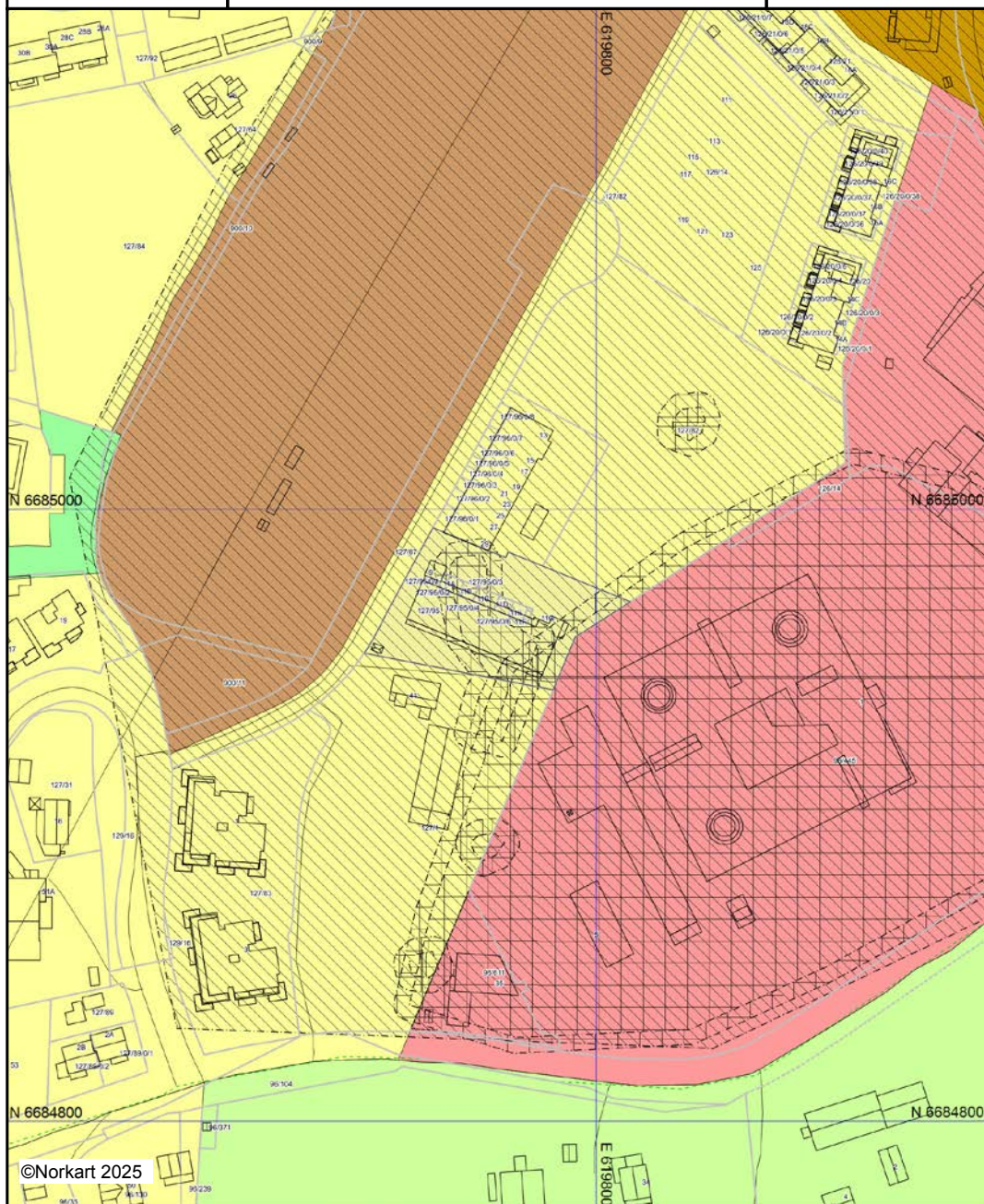
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 127/95/0/20
Adresse: Grindatunet 9
Utskriftsdato: 28.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



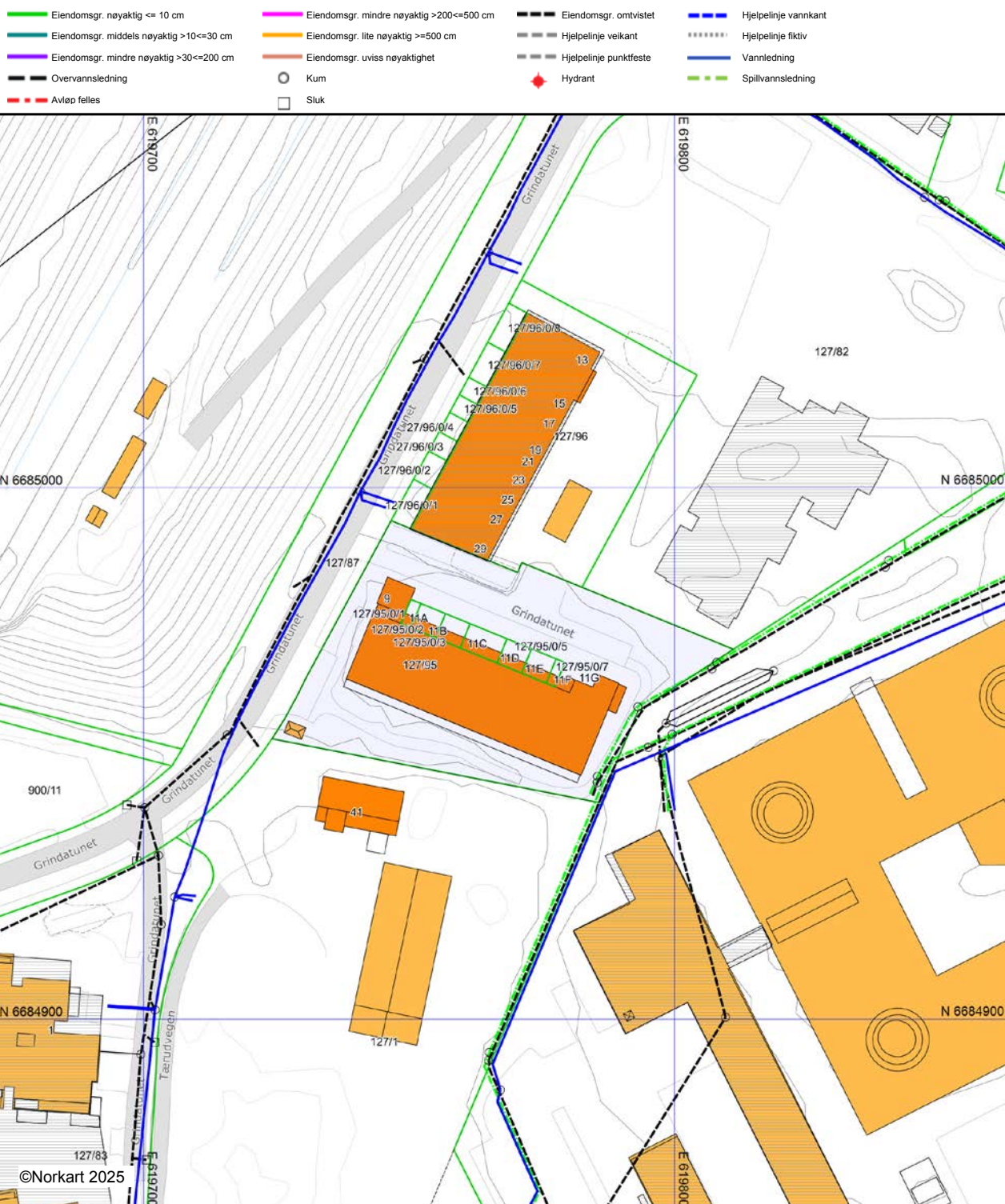
Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 127/95/0/20
Adresse: Grindatunet 9
Dato: 28.10.2025
Målestokk: 1:1000



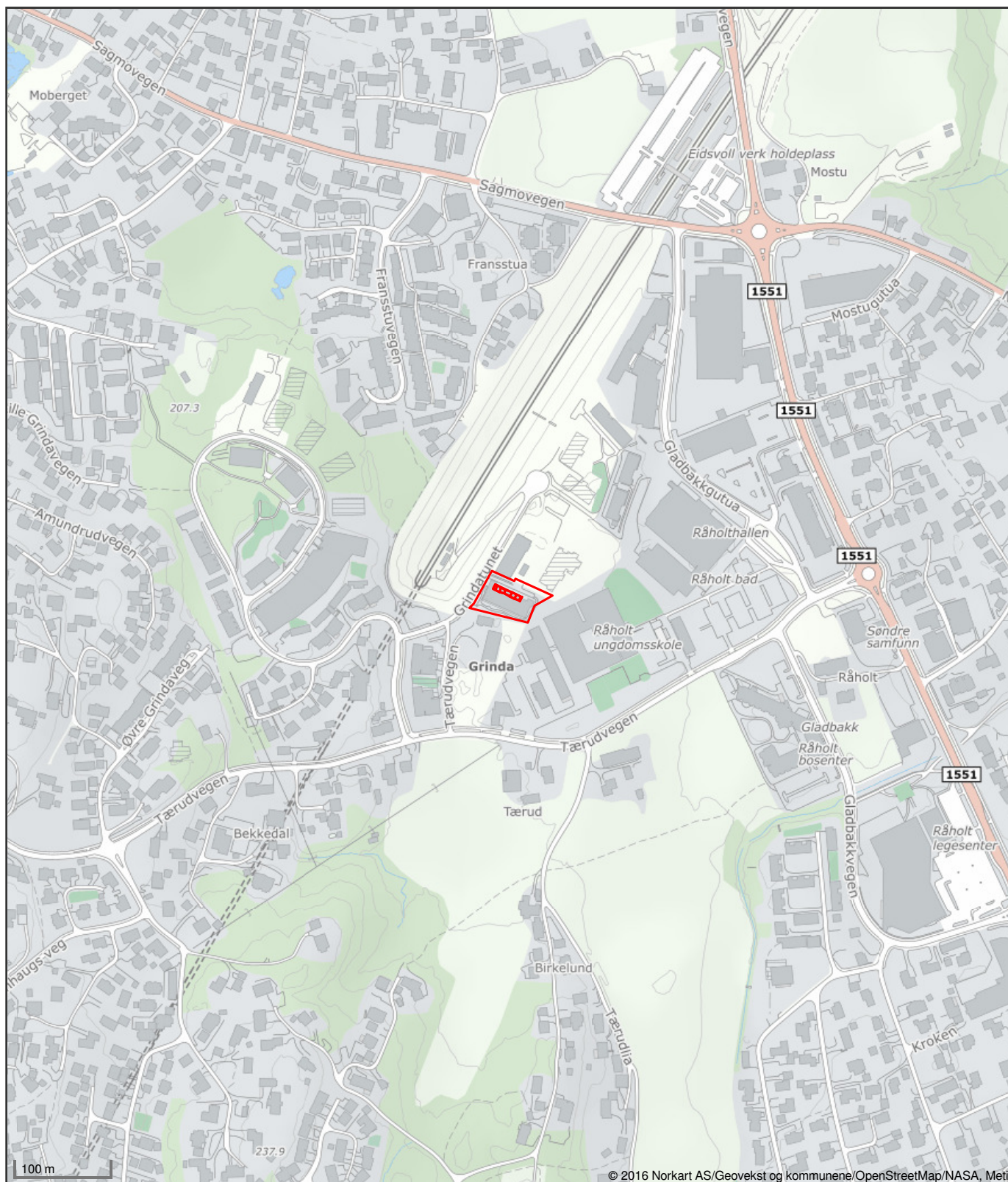
UTM-32



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



Oversiktskart for eiendom 3240 - 127/95//



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: 28.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	127	Bruksnr.	95	Festenr.		Seksjonsnr.	20
Adresse	Grindatunet 9, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120650262	120	15.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	29
8SEN0120650257	193	15.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	41

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.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 28.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	127	Bruksnr.	95	Festenr.		Seksjonsnr.	20
Adresse	Grindatunet 9, 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	10 688,85 kr
Eiendomsskatt	4 567,00 kr
Renovasjon	4 534,00 kr
Vann	7 356,07 kr
Sum	27 145,92 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1823.00	1/1	0 %	1 823,00 kr
Avfallsbrønn	25%	1 stk	3618.00	1/1	0 %	3 618,00 kr
Grunngebyr avløp 15% mva	15%	1 Boenhet	2759.08	1/1	0 %	2 759,08 kr
Forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	72 m3	43.24	1/1	0 %	3 113,28 kr
Grunngebyr vann 15% mva	15%	1 Boenhet	1943.96	1/1	0 %	1 943,96 kr
Vannmålerleie 3/4" 15% mva	15%	2 stk	294.40	1/1	0 %	588,80 kr
Forskudd vanngebyr 15% mva	15%	72 m3	31.28	1/1	0 %	2 252,16 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1658700 prom	2.00	1/1	0 %	3 317,00 kr
					Sum	19 415,28 kr



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering 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.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grindatunet 9
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 05 333
E-post: sondre.svarstad@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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