



aktiv.

Nedre Grindaveg 113, 2070 RÅHOLT

Nyere og moderne 3-roms sentralt på Råholt. Parkeringsplass. Tv, internett og fjernvarme inkl. Felles takterrasse.



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 100,-
Total ink omk.: Kr 3 886 100,-
Felleskostn.: Kr 4 361,-
Selger: Tore Eirik Andersen
Kathe Bjørg Andersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Tomtstr.: 2356.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 129, bnr. 153
Snr. 37
Oppdragsnr.: 1206250165

Nyere og moderne 3-roms sentralt på Råholt. Parkeringsplass. Tv, internett og fjernvarme

Velkommen til Nedre Grindaveg 113, en lys og moderne 3-roms leilighet med populær beliggenhet i et nyere boligområde.

Leiligheten har gjennomgående høy standard med pene gulv og lyse, moderne overflater. Boligen har en praktisk planløsning og inneholder gang/entre, bad, stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, teknisk bod og bod samt parkering i kjeller. Videre har leiligheten utgang til hyggelig balkong og fransk balkong.

Det er gangavstand til sentrum og ca. 10 min gange til Eidsvoll Verk togstasjon som tar deg til Oslo på 30 min. eller Gardermoen på 7 min. Området byr på kort veg til marka med fine turmuligheter året rundt. Sentrum byr også på et godt utvalg butikker og spisesteder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	53
Energiattest	57
Nabolagsprofil	58
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entre, sov.1, sov.2, stue/kjøkken, bad og bod.

BRA-e: 5 m² Bod i fellesareal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod på 5m², er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar som sameier disponerer, sameiet har rett til å omdisponere disse.

Utvendig bod er derfor ikke vurdert med tilstandsgrad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2356.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet utearealer med interne asfalterte veier, plenarealer og beplantning.

Beliggenhet

Fra leiligheten kan du gå til togstasjonen på under 10 min. Og det er like kort vei til kjøpesenteret som det er til skogen. Leiligheten ligger i et nytt og populært boområde med kort avstand til Råholt sentrum og Eidsvoll Verk stasjon. Råholt byr på flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter; Hurdalssjøen med småbåthavn, Eidsvoll Verk med gode skiløyper (inkl. lysløype), samt turløyper opp til bl.a. Mistberget (663 moh), for å nevne noe.

Forretninger:

Gode servicetilbud og flere dagligvareforretninger finner du i sentrum av Råholt som ligger kun noen hundre meter fra boligen. Her finner du Amfi Eidsvoll med et godt utvalg av butikker og tjenester. For ytterligere servicetilbud har du Jessheim Storsenter og sentrumsgatene som rommer over 150 butikker, restauranter og kafeer ligger ca. 10 minutter fra boligen. I Storgaten ligger det flere populære spisesteder, kafeer, barer og utesteder, noe for en hver smak.

Trening:

I sentrum på Råholt finner du også en rekke fritidstilbud for den aktive som blant annet Råholt bad og treningssenter. Badelandet er attraktivt både for mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier. Svømmehallen har stupetårn, samt innendørs og utendørs boblebad. Det er også flere treningssentre i umiddelbar nærhet, Letohallen og Innersvingen på Dal.

Eidsvoll kommune har to flotte badeplasser ved Hurdalsjøen: Langton og Prestand. Begge er barnevennlige med fine sandstrender, og er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Ønsker du deg en liten fjelltur er Mistberget en fin topp med utsyn over bygdene.

Ullensaker kommune byr på et rikt utvalg av fritidstilbud for barn og voksne med blant annet fotballarenaer, håndballhall, friidrettsbane, tennisbane, ishall og skøytebane.

Kulturtilbud:

Like i nærheten ligger Eidsvollsbygningen, som er et av Norges fremste nasjonalsymboler. Her kan du få omvisninger, gå en kultursti langs området eller besøke Kafé Standpunkt. I sommermånedene kan du ta turen langs Mjøsa med Skibladner, som er verdens eldste operative hjuldampere i rutegående trafikk. Den går mellom Eidsvoll og Lillehammer. I Jessheim sentrum finner du Ullensaker Kulturhus med sine 3 kinosaler. Kulturhuset byr i tillegg på konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.

Kommunikasjon:

Gode buss- og togforbindelser til Oslo og Gardermoen fra Eidsvoll Verk stasjon.

Avstander med bil:

Gardermoen ca. 15 minutter.

Jessheim ca. 15 minutter.

Oslo ca. 40 minutte

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til buss og togstasjon med jevnlig avganger mot Gardermoen, Lillestrøm og Oslo S.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2020, støpt plate til grunn. Yttervegger er hovedsakelig oppført i betong, blokker av denne typen er vanligvis utfyllende med bindingverksvegger, utvendig pusset og med pussystemer som fasadebehandling. Etasjeskiller er utført i betong eller lignende. Takkonstruksjonen av flatt tak med ukjent tekking, taket er forøvrig ikke inspisert.

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

Gulv: Fliser og laminatgulv.

Vegger: Fliser og overflatebehandlede slette vegger.

Tak/himling: Overflatebehandlede slette overflater, stedvis med V-fug.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eier har kjennskap til boligen, men har ingen spesielle ting å belyse i egenerklæringsskjemaet.

Skjema følger som vedlegg.

Innhold

Leiligheten inneholder en mellomgang/entre, stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, bad og teknisk bod. Det er også en balkong, samt en fransk balkong. Boligen har også parkering i felles parkeringskjeller og bod i felles anlegg.

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt 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.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett grunnpakke følger som en del av felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger en plass i sameiets felles parkeringsanlegg.

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.

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

Det foreligger egne vedtekter for garasjeanlegget. Disse følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

8095324

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av fjernvarme med radiatorer og gulvvarme på bad.

Energikarakter

B

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 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 16 738

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

Eiendomsskatt

Kr 5 406

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kom på 5406 for 2024, denne inngår i nevnte kommunale avgifter

Formuesverdi primær

Kr 842 880

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 371 521

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Det er et pliktig medlemskap i huseierforeningen. Dette faktureres per mnd. som en del av felleskostnadene.

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

700/29495

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

- Oppvarmning via fjernvarme
- Felles bygningsforsikring
- Vaktmesterkostnader
- Renhold av fellesarealer
- Honorarer forretningsfører
- TV-internett grunnpakke
- Styrehonorar
- Medlemskap i velforening

Se vedlagt årsregnskap

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 361

Sameiet

Sameienavn

Råholtåsen 3 Boligsameie

Organisasjonsnummer

925143553

Om sameiet

Råholtåsen 3 boligsameie består av 50 boligseksjoner fordelt på 2 bygg på eiendommen Gnr. 129 Bnr. 153 i Eidsvoll kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

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

Det var per 01.09 en økning i felleskostnader. Oppgitt sum i felleskostnader er etter økning.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

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

Det følger spesefikke regler om bruk av takterrasse.
Se vedlagte trivselsregler

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets trivselsregler

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 129, bruksnummer 153, 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:

3240/129/153/37:

06.02.2017 - Dokumentnr: 111099 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings- og høyspennings kabelanlegg

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelser om byggeforbud og beplantning

Overført fra: Knr:3240 Gnr:129 Bnr:153
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2017 - Dokumentnr: 925216 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller og seksjoner
Overført fra: Knr:3240 Gnr:129 Bnr:153
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2020 - Dokumentnr: 2110096 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 700/29495

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for " 2 stk boligblokker, Nedre Grindaveg 113 og 117"

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.06.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.
Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til nåværende boligbebyggelse.

Delareal 2 354 m
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Felt navn BKS 3.1

Dette er et området under utvikling, bygningsarbeid må påberegnes tiden fremover.

Adgang til utleie

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.
Se vedlagt protokoll årsmøte for mer informasjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Selger informerer om at det er mulighet for rask overtagelse.

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

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 897 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 899 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 100

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7750,- 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

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023

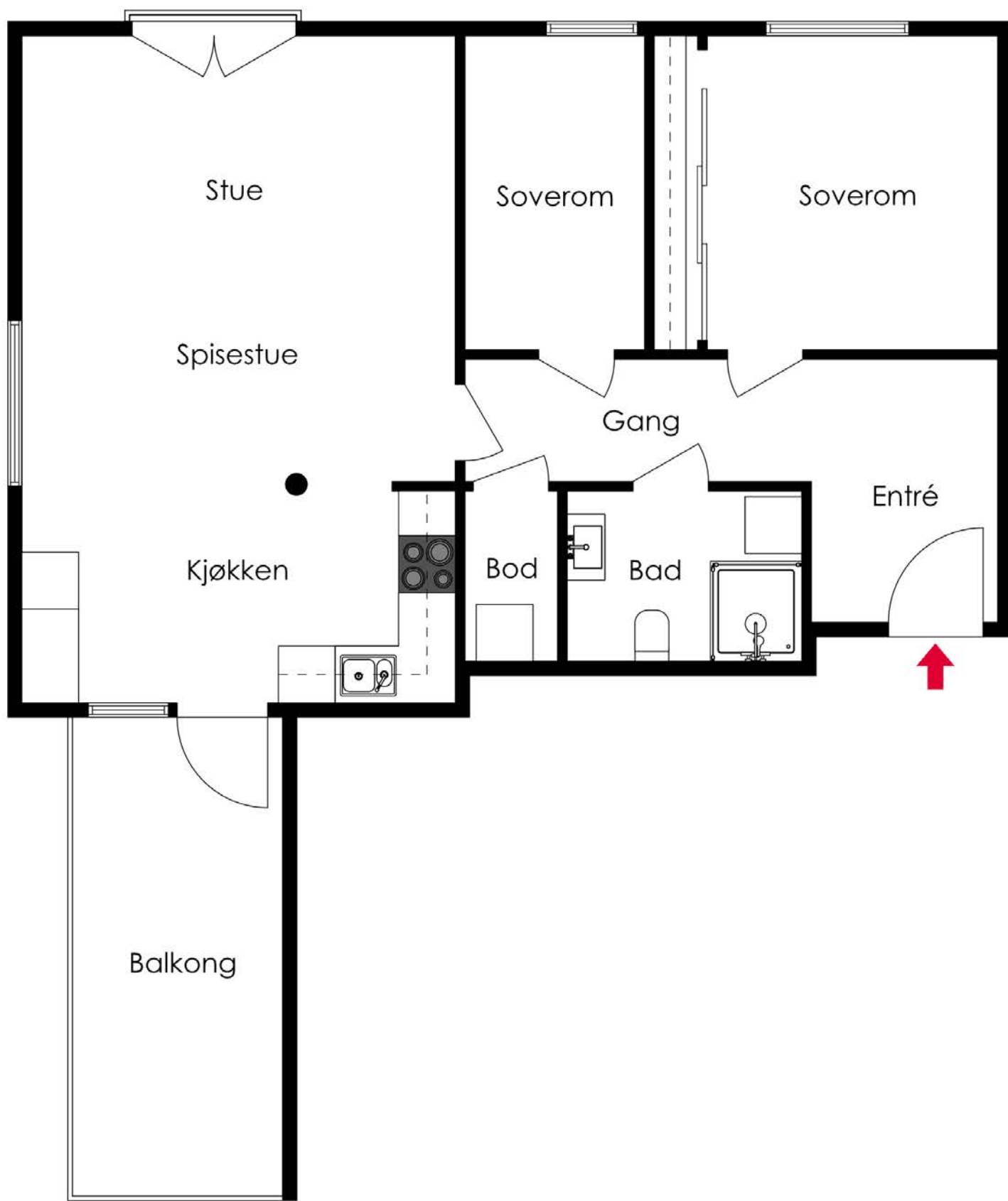
Glabakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

22.10.2025







erende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

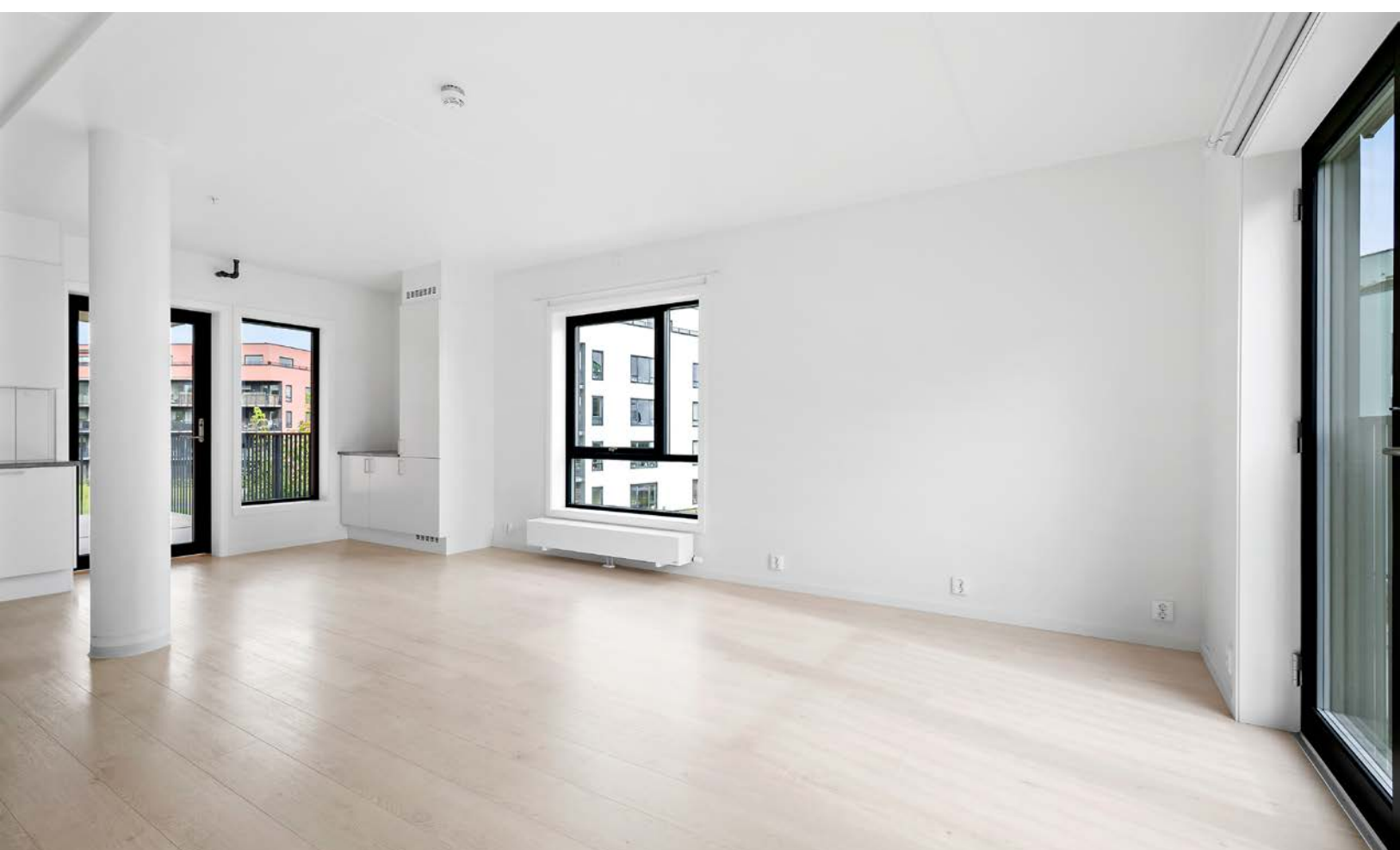


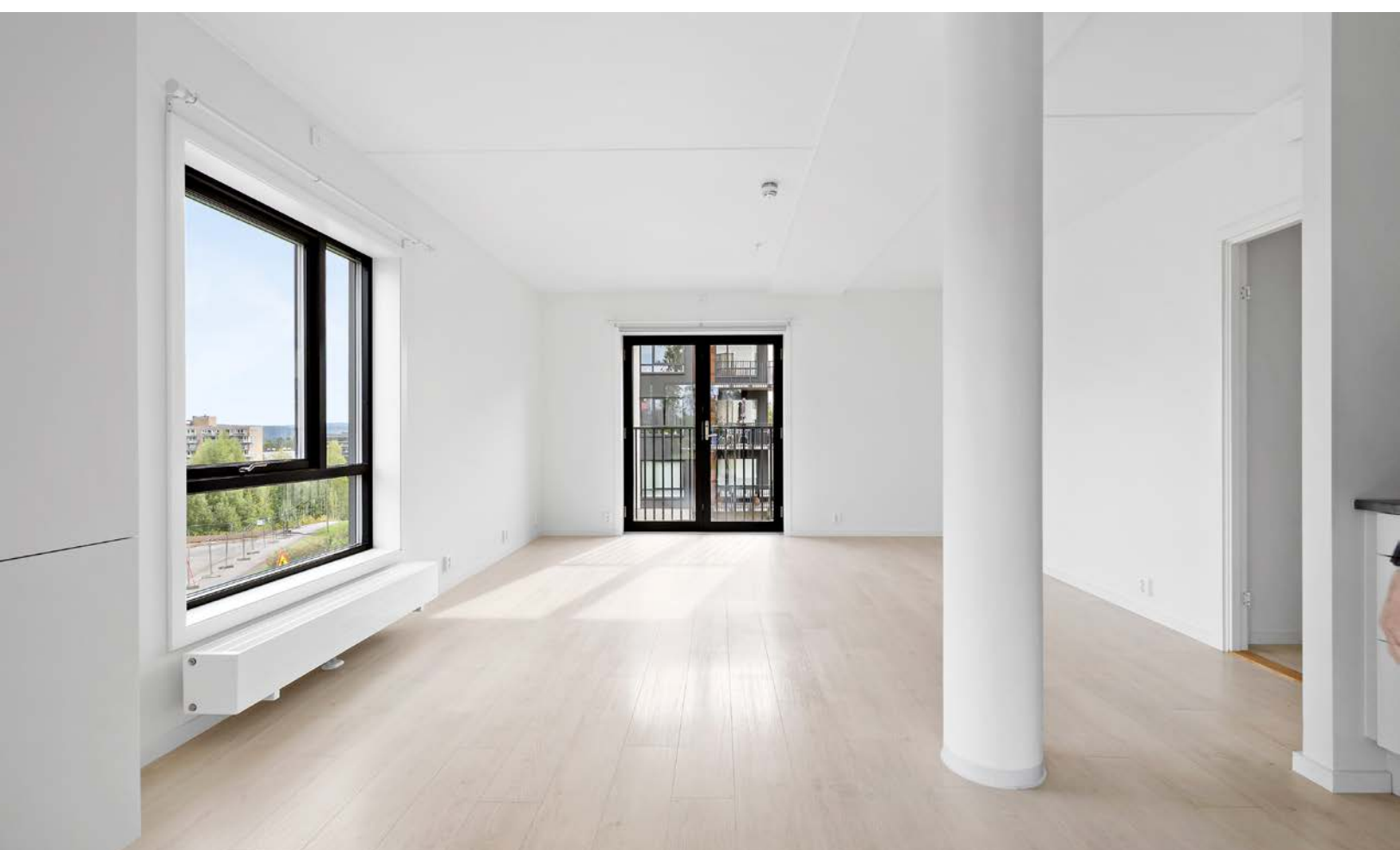
kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.













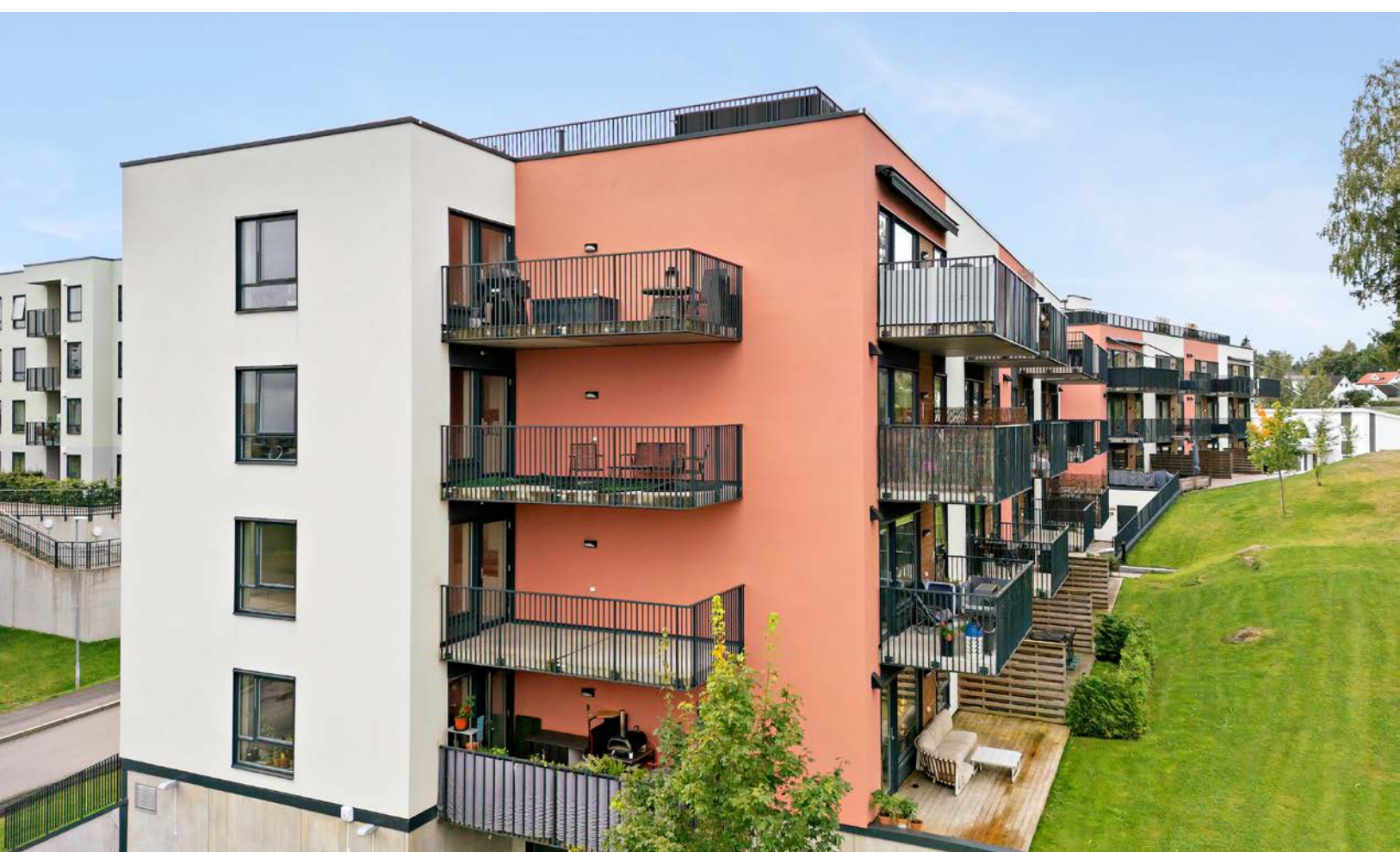
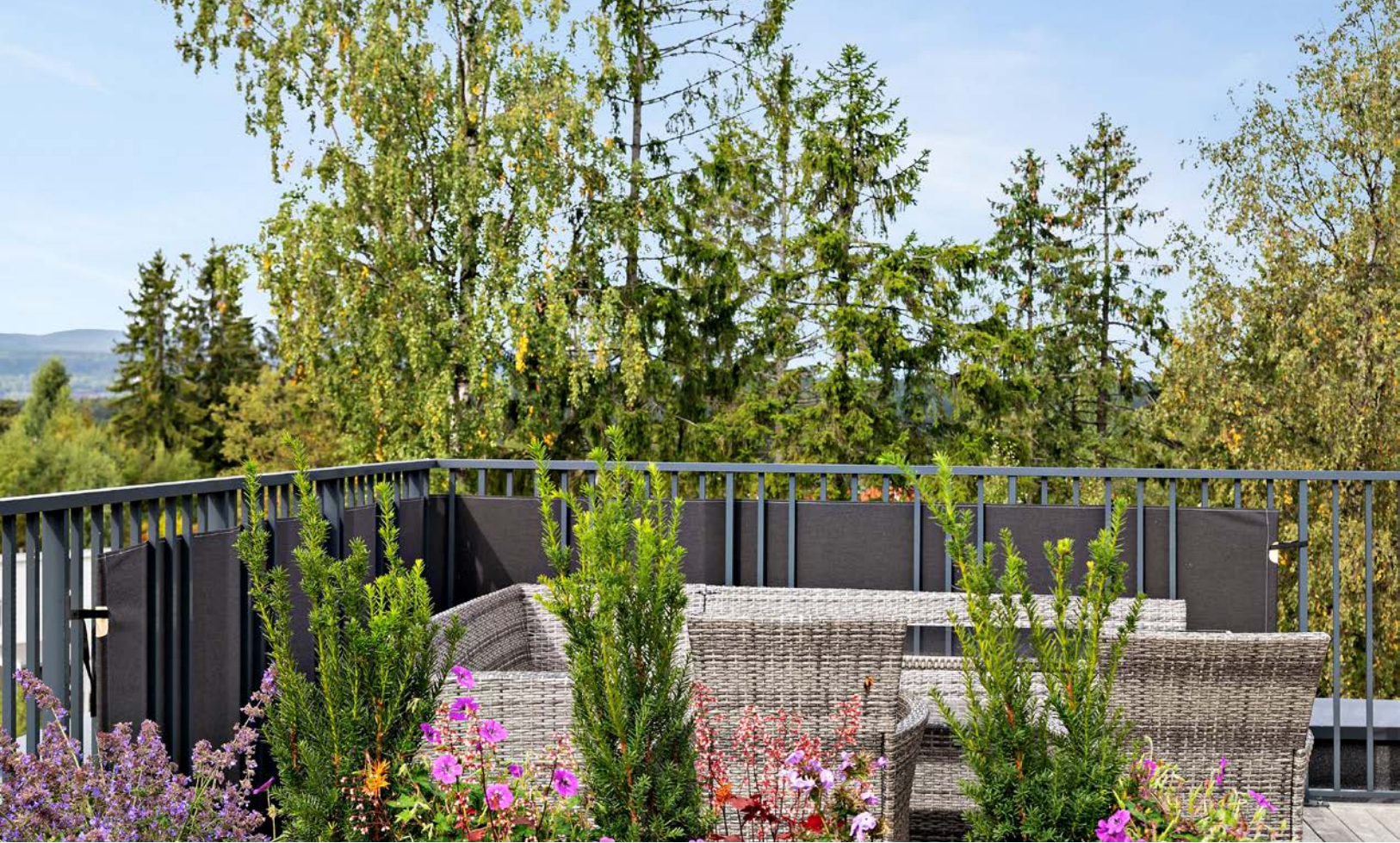






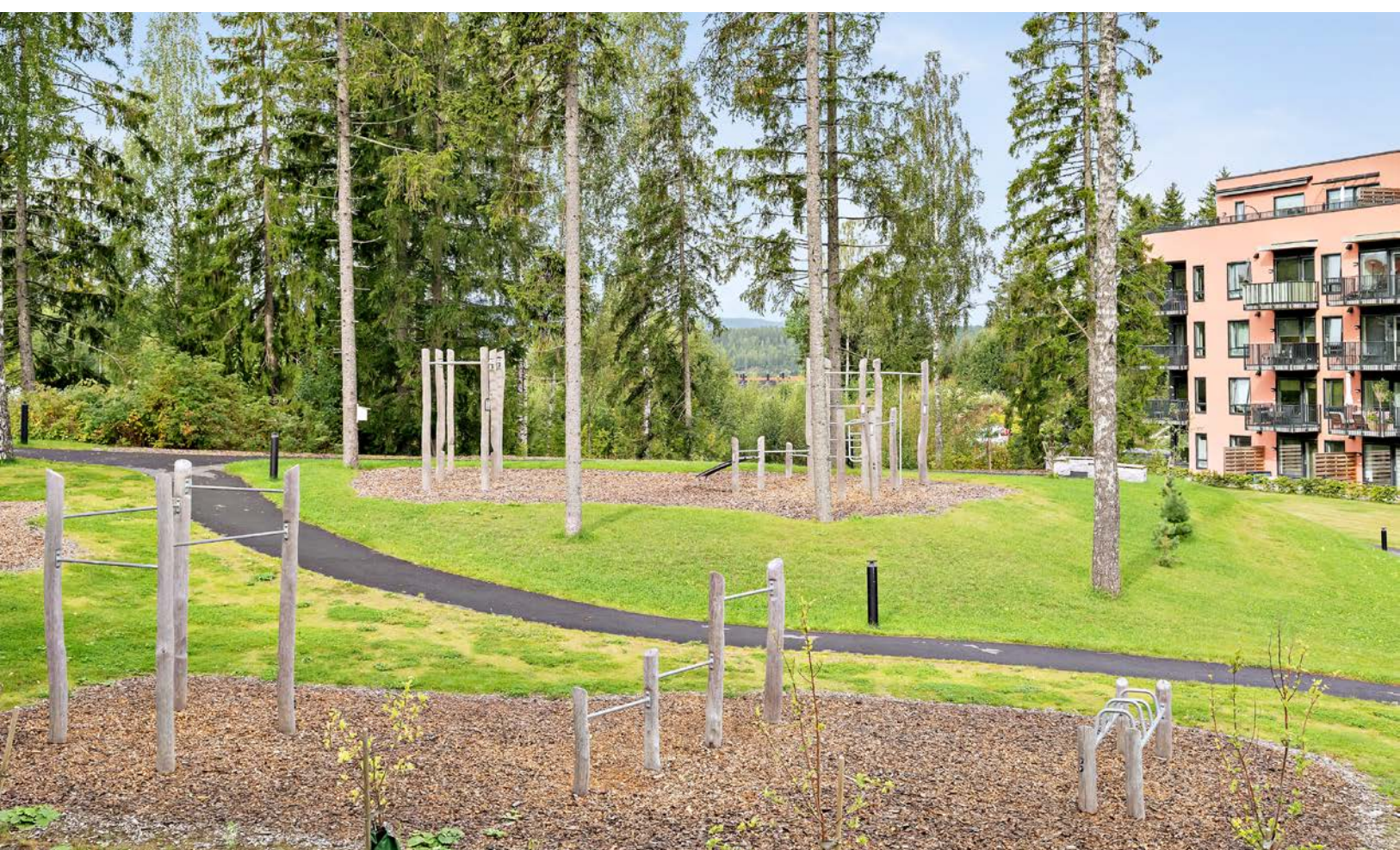








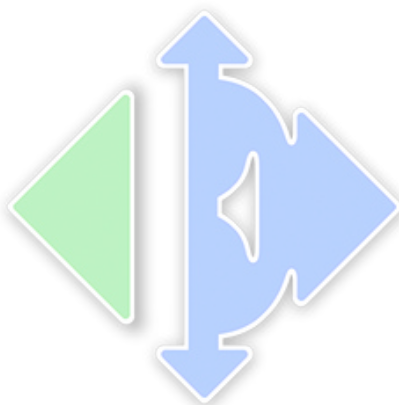






Vedlegg

Selveierleilighet (i blokk)
Nedre Grindaveg 113
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 08/09/2025

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:129, Bnr: 153
Hjemmelshaver:	Tore Eirik Andersen og Kathe Bjørg Andersen
Seksjonsnummer:	37
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2020
Tomt:	Felleseie tomt 2356 m²
Kommune:	Eidsvoll

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tore Eirik
Befaringsdato:	08.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet utearealer med interne asfalterte veier, plenarealer og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten er oppført i 2020, støpt plate til grunn. Yttervegger er hovedsakelig oppført i betong, blokker av denne typen er vanligvis utfyllende med bindingverksvegger, utvendig pusset og med pussystemer som fasadebehandling. Etasjeskiller er utført i betong eller lignende. Takkonstruksjonen av flatt tak med ukjent tekking, taket er forøvrig ikke inspisert.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig fasade, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert/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 der det noen ganger kan finnes marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt 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:

Leiligheten er tilkoblet med sprinklerhoder.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:
Skjema eierskifterapport.
Samsvarserklæring elektrisk.
Plantegning for leilighet.

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

Gulv: Fliser og laminatgulv.
Vegger: Fliser og overflatebehandlede slette vegger.
Tak/himling: Overflatebehandlede slette overflater, stedvis med V-fug.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Ikke opplyst om.

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 måleverdig.

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
2.Etasje	71m²			11m²	69m²	2m²
Bod i fellesarealer		5m²				
SUM BYGNING	71m²	5m²		11m²		
SUM BRA	76m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2.etasje: Entre, sov.1, sov.2, stue/kjøkken, bad og bod.

BRA-e:

Bod i fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 71m²

2.etasje: Entre, sov.1, sov.2, stue/kjøkken, bad og bod.

BRA-e: 5m².

Bod i fellesarealer.

BRA-b: 0m²

Sum BRA: 76m²

2.etasje: Entre, sov.1, sov.2, stue/kjøkken, bad og bod.

TBA: 11m².

Balkong.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

Sjakter medberegnes som en del av BRA-I.

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

Arealer på terrasser, balkonger/verandaer er målt innvendig av rekkverk. Eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Romhøyde:

2.etasje: Entre 2,3m, sov.1 2,29-2,61m, sov.2 2,61m, stue/kjøkken 2,56m, bad 2,2m og bod 2,62m.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Utvendig bod på 5m², er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar som sameier disponerer, sameiet har rett til å omdisponere disse.

Utvendig bod er derfor ikke vurdert med tilstandsgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og 13 varmegrader. Boligen ble innsisert i gråværsdag.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår. Utvendige konstruksjoner over terreng er innsisert fra bakkeplan og balkong.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabel, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av skyvedører, markiser/persienner, waterguard, komfyrvakt o.l er ikke foretatt.

Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av fjernvarme med radiatorer og gulvvarme på bad.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Tore Eirik.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

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

08/09/2025



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, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med overflatebehandlet slett himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandeatteri. Overskap med speilfronter og belysning over.
 Avløpsrør av plast.

- Dusjhjørne
- Vegghengt WC
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i normalt god stand. Bemerkes enkelte flisfuger som ikke er tilstrekkelig fylt. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

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

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:**TG 2** 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk av stål, klemring av plast, ingen synlig slukmansjett grunnet type klemring.

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 boret hull tilstøtende vegg til våtrom. Det er målt i nedre del av stender da det ikke var bunnsvill av trevirke, normale fuktverdier målt på befaringsdagen.

TG2 vurderes da det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrom og ingen synlig slukmansjett er ihht. NS3600 TG2.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avløpsrør av plast.

Kokeplate med avtrekk over. Integreert komfyr, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Avtrekk er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten.

Hvitevarer er forøvrig ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU.

Enkelte bruksmerker forekommer og det bemerkes fuktsvell av innredning ved oppvaskmaskin. Det ble forøvrig ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Innredningen fremstår i normalt god stand. Vanntrykk kan med fordel justeres noe ned (se punkt 6.1 i denne rapporten) med god avrenning fra kum.

Komfyrvakt ved kokeplate og lekkasjesikring i form av elektronisk waterstop under benk.

Det er utført fuktsøk av overflater gulv med normale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

Knirk i laminatgulv forekommer.

Fuktsvelling ved oppvaskmaskin gis TG2.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entre, sov.1, sov.2, stue og bod.

Enkelte bruksmerker med hakk/sår/rift i overflater gulv/vegger/tak/himling forekommer. Enkelte hull fra tidligere oppheng/bilder etc. som må forventes. Stedvis mindre oppsprekninger i hjørner overgang vegg/vegg og vegg/tak forekommer.

Laminatgulv fremstår med normal bruksslitasje, knirk i laminatgulv forekommer. Ikke avdekket løse skjøter på befaringsdagen, kan ikke utelukkes at kan forekomme.

Punktet med knirk i laminatgulv gis TG2 ihht. NS3600.

Overflater gulv/vegger/tak forøvrig fremstår i normalt god stand.

Retningsavvik målt lokalt avvik på 5-6mm. Totalt målt 12-13mm avvik.

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, lokalt med en lengde på ca 2 meter, totalt på en side av rommet til annen side. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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 3-lags isolerglass, produsert i 2019.

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

Terrassedør med 3-lags isolerglass, produsert i 2019.

To fløyet terrassedør med 3-lags isolerglass, produsert i 2019.

Ytterdør med ramme av tre som er brann og lydspesifisert, sannsynligvis produsert ca. 2019.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Terrassedører kan med fordel justeres for optimal åpne/lukke funksjon. Utfordrende å lukke igjen terrassedør ut mot balkong, for å låse.

Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen, foruten normalt vedlikehold.

3-speils innerdører, to av dørene er demontert på befaringsdag og derfor ikke vurdert.

Det forekommer stedvis oppsprekking av overflater på innerdører. Innerdører gis derfor TG2. Enkelte justeringer kan foretas for optimal åpne/lukke funksjon, forøvrig i normalt god stand.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med betongdekke på 11m².

Rekkverk av stående metall spiler og rekkverkshøyde er målt til ca 1,15m og vurderes tilfredsstillende ihht. gjeldende forskrifter.

Bemerkes noe skjoldete overflater av betongdekket, rustdannelser på betongdekke fremstår å være fra materialer og/eller feste materiell under byggeperioden og kan sannsynligvis slipes og/eller vaskes vekk.

Forøvrig fremstår balkong i normalt god stand.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast og metall.
 - Vegghengt WC på bad.
 - Sluk i gulv på bad.
 - Fordelerskap for vannbåren varme og bruksvann er plassert over hverandre på vegg i bod, med drenshull i bunnen av skap slik at eventuell lekkasjevann synliggjøres ut av siklemikk nedre del på vegg på bad og ledes til sluk.
 - Stoppekran for kaldt og varmtvann lokalisert i fordelerskap og fungerer etter hensikten.
 - Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdryp fra vannrør. Det bemerkes at vanntrykket oppleves noe hardt da servant på bad og kum på kjøkken fyller seg raskere enn vannet drenerer. Justere ned vanntrykk bør foretas.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Bygningsdelen er plassert i fellesarealer, ifølge hjemmelshaver og er derfor ikke inspisert. TGIU.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
 Det var sist inspisert i ukjent
 Det var rengjort i
 Anlegget ble sist fornyet i
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon.
 Aggregat er plassert i bod med synlige rørføringer over aggregat.

Forøvrig vurderes tilluft, avtrekk og luftutveksling som tilfredsstillende.
 Hjemmelshaver opplyser om at filterskift foretas to ganger i året.

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 elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp 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.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i entre/gang 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 Strømmen EI-installasjon AS datert 01.01.2019. med kommentar: Nytt elektrisk anlegg på Råholtåsen felt 3.1.

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.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert.

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

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).

Ved bruk av brannslange skal brannslangen være

tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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 godkjente tegninger av leiligheten.

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 eventuelt foretas.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk**

Sluk av stål, klemring av plast, ingen synlig slukmansjett grunnet type klemring.

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 boret hull tilstøtende vegg til våtrom. Det er målt i nedre del av stender da det ikke var bunnsvill av trevirke, normale fuktverdier målt på befaringsdagen.

TG2 vurderes da det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrom og ingen synlig slukmansjett er ihht. NS3600 TG2.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250165	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kathe Bjørg Andersen	Tore Eirik Andersen
Gateadresse	
Nedre Grindaveg 113	
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	trygg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1206250165

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250165

- 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

Document reference: 1206250165

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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.

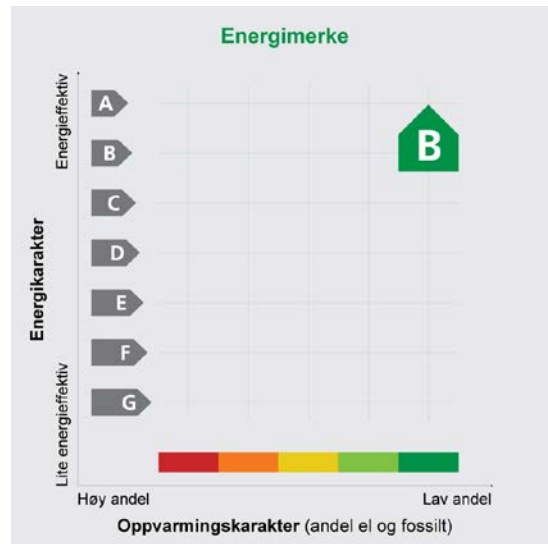
☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250165

Adresse	Nedre Grindaveg 113
Postnr	2070
Sted	RÅHOLT
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	153
Seksjonsnr.	37
Festenr.	
Bygn. nr.	300705408
Bolignr.	H0206
Merkenr.	A2020-1131858
Dato	15.05.2020

Innmeldt av Erichsen & Horgen A/S v/ Adam Sjøstad



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Nedre Grindaveg 113 - Nabolaget Amundrud/Sagmoen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Grindaveg Linje 432	9 min	0.8 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	17 min	1.6 km
Oslo Gardermoen	18 min	

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	16 min	1.5 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	4 min	2.5 km
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	4 min	2.5 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	9 min	0.8 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	17 min	11.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min	

Ladepunkt for el-bil

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

«På bygda, men nært alt...»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

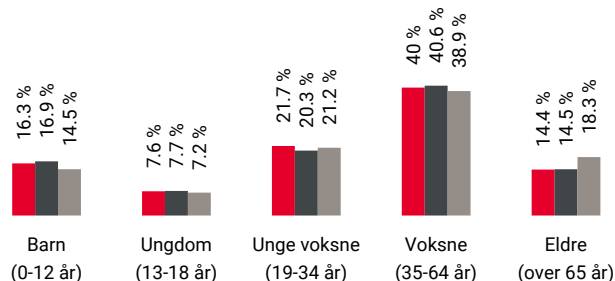
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Amundrud/Sagmoen	2 464	1 087
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	16 min	1.5 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	4 min	2.2 km
Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min	3 km

Dagligvare

Spar Råholt Post i butikk, PostNord	11 min	1 km
Kiwi Råholthallen	12 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Råholt ungdomsskole	7 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	0.7 km	
⚽ Råholt Bad	9 min	🚶
Basseng, klatrevegg	0.8 km	
🚴 MOVA Eidsvoll	13 min	🚶
🚴 Fitnesspoint Råholt	15 min	🚶

Boligmasse



36% enebolig
19% rekkehus
25% blokk
20% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

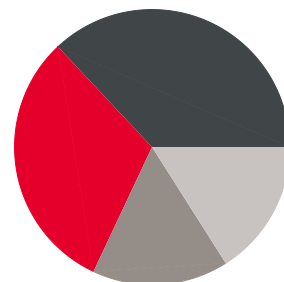
14 min 🚶



Vitusapotek Råholt

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



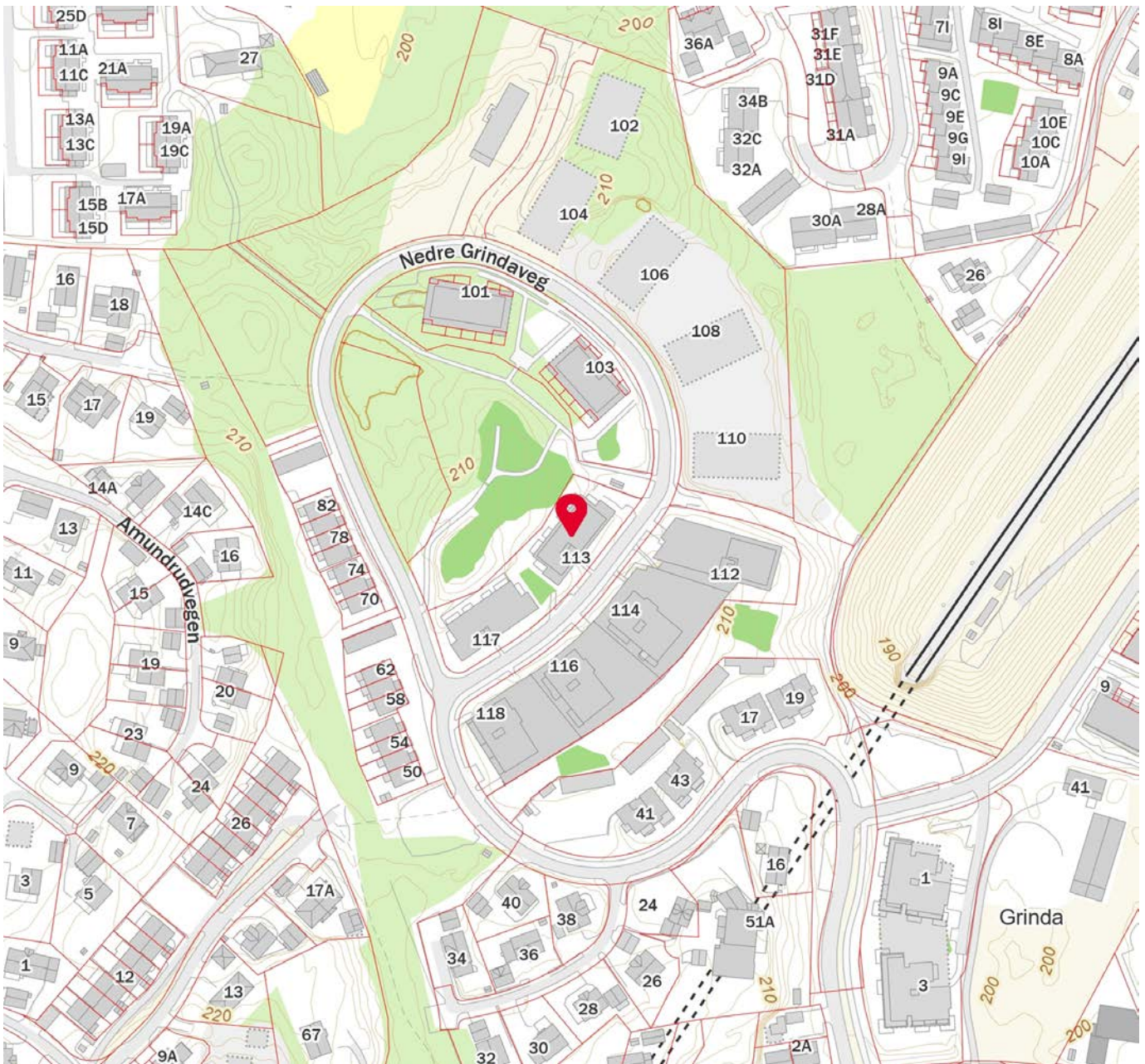
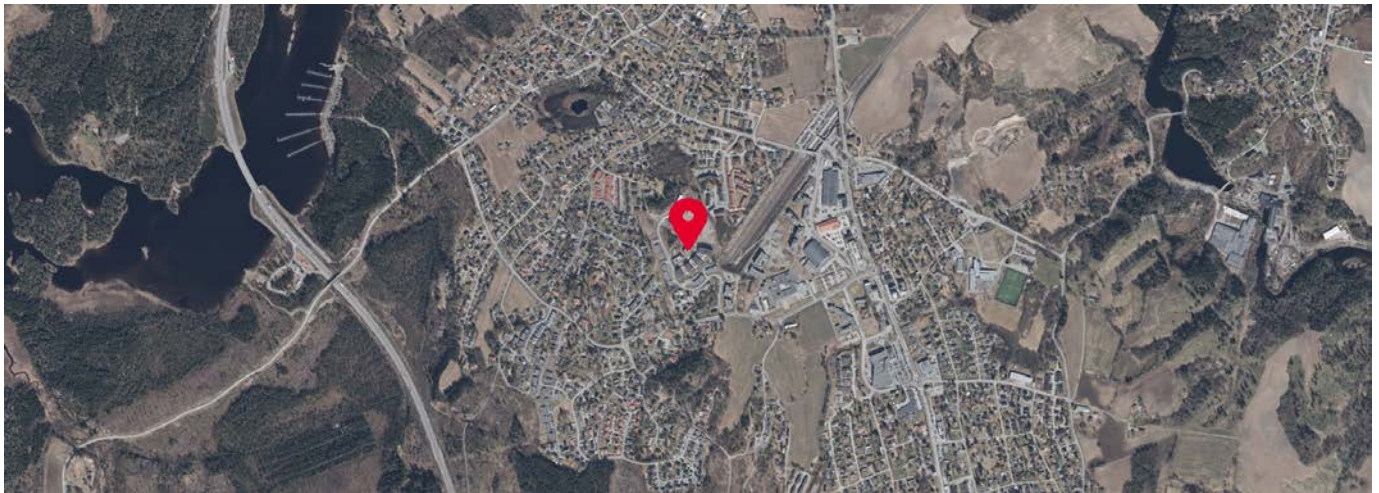
0%

43%

Amundrud/Sagmoen
Råholt
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 25.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	129	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Nedre Grindaveg 113, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 136,15 kr
Eiendomsskatt	5 406,00 kr
Renovasjon	4 534,00 kr
Vann	3 610,33 kr
Sum	17 686,48 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%	28 m3	43.24	1/1	0 %	1 210,72 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%	28 m3	31.28	1/1	0 %	875,84 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1959700 prom	2.00	1/1	0 %	3 919,00 kr
					Sum	16 738,40 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 25.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	129	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Nedre Grindaveg 113, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120975287	75	14.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	18
8SEN0120985153	35	14.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	9

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

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for

Grinda - Råholt, gbnr. 127/29, 129/16 m.fl.

Delfelt 2-6

- Planen er datert: 30.04.2014,
- Bestemmelsene er datert: 30.04.2014,
- Vedtatt av kommunestyret: 10.06.2014,

1.0 Generelt, reguleringsformål:

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på planen.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse, Felt 2-6 (1110)
 - Energianlegg – trafo, E1 (1510)
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg, KV1-4
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Grønnstruktur
 - Turdrag, o_TU 1-3 (3030)
 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, f_AGH1-2 (3900) (friområde (3040)/lekeplass (1610))
- 1.3 I de enkelte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning og gang-/sykkelveger er etablert.
- 1.4 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i utbyggingsavtaler.
- 1.5 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

2. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse:

- 2.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse.
- 2.2 Utnyttelsesgrad:
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=55%, inkl. parkering som beregnes med 18m² pr oppstillingsplass.
- 2.3 Byggehøyder:
Maks. tillatt gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er inntil 12 m på felt 2.1, 2.2, 3.1, 3.3, 6.1, 6.2 og 6.3, og inntil 15 m på felt 3.2, 4 og 5. Ved innsending av byggesøknad skal gesims, og evt. mønehøyde kotesettes.
- 2.4 Trappetårn, heishus og tekniske installasjoner kan føres over maksimal byggehøyde med inntil 2 meter.
- 2.5 For kjedet enebolig skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 1 i garasje/carport. Parkering foran egen garasje/carport godkjennes som oppstillingsplass. Bil skal kunne snu på egen grunn.

- 2.6 For leilighet/flermannsbolig/rekkehus skal det avsettes minimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 1 i garasje/carport. Det skal tilrettelegges for 2 sykkelparkeringer pr boenhet under tak.
- 2.7 Det kan tillates at garasje/carport/parkering/boder plasseres utenfor byggegrensen, inntil formålsgrense. Dette gjelder ikke mot offentlig veg (KV1 og KV2), her må regulert byggegrense overholdes.
- 2.8 Minimum uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 40m². Overbygde balkonger og takterrasser som er privat areal medregnes ikke i MUA.
- 2.9 Felt 2: Støydempende tiltak skal dokumenteres for de aktuelle bygningene som ligger innenfor 55 dB-sonen ved utbygging av Felt 2.1 og 2.2. Det vises for øvrig til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442.
- 2.10 Felt 2.1: Det skal ved rammesøknad dokumenteres hvilke områdestabiliserende tiltak (iht. TEK 10) som må gjøres i skråning mot jernbanen. Dokumentasjonen skal forelegges Jernbaneverket før rammetillatelse gis.
- 2.11 Ved terrenginngrep skal AGH1-2 skånes i størst mulig grad, se pkt. 4.1.
- 2.12 Ved byggemelding skal det for hvert delfelt sendes inn kotesatt situasjonsplan med nøyaktig angivelse av husplassering, garasje/carport, parkering/biloppstilling, ledningsanlegg og tomtebearbeiding med evt. skråninger og støttemurer påført.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- 3.1 Trafikkområdet skal opparbeides som vist i planen etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av Eidsvoll kommune. Sammen med tekniske planer skal det utarbeides egen skiltplan hvor fartsdempende tiltak skal inngå.
- 3.2 KV2 og tilliggende fortau kan bygges ut etappevis i takt med utbygging av tilliggende delfelt.
- 3.3 KV3-4 skal betjene og være felles for de eiendommer/parseller som er knyttet til adkomstvegen med pil i planen.
- 3.4 Dersom det ikke blir behov for å benytte KV3 som atkomstveg ved utbygging av tilliggende delfelt, kan vegen tillates opparbeidet som kun gang-/og sykkelveg, med redusert bredde.
- 3.5 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekningslinjer over 150 m. Som rettstrekningslinjer regnes også kurver med radius 100 m eller mer.
- 3.6 Trafo (E1) kan flyttes innbyrdes i planen for å optimalisere plasseringen. Det må gis tilstrekkelig plass til byggegrense og hensynssone.

4. Grønnstruktur:

- 4.1 AGH1-2 skal bevares som grøntområde, og eksisterende vegetasjon ivaretas i størst mulig grad. Egnet areal innenfor området skal opparbeides som områdelekeplass og ferdigstilles samtidig med tilliggende boligfelt etter på forhånd godkjente tekniske planer. Størrelsen på lekeplassen må tilfredsstille kommunens krav om lekeareal pr. boenhet. Lekeplassen skal beskyttes mot trafikk, forurensning, støy og annen helsefare. Lek- og uteoppholdsareal skal ha gunstig orientering i forhold til sol.
- 4.2 Ved utarbeidelse av situasjonsplan for felt 4, skal det avsettes felles uteoppholdsarealer med et samlet areal på 1100m². Arealet kan deles inn i to uteoppholdsarealer dersom dette er hensiktsmessig.

5. Fellesbestemmelser:

- 5.1 Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling tilpasset området. Bygninger i samme byggefelt skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til takform og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus og carport.
- 5.2 Innenfor hele området skal det utarbeides felles arkitektur og foreligge prinsipptegninger for byggesøknad. Estetisk veileder Eidsvoll (2013) skal legges til grunn.
- 5.3 Så langt det er mulig skal prinsippene om universell utforming legges til grunn innenfor planområdet.
- 5.4 Renovasjonsløsning innenfor delfeltene skal godkjennes av Eidsvoll kommune.
- 5.5 Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i geotekniske vurderinger av planområdet.
- 5.6 Ved søknad om tiltak og før det gis igangsettingstillatelse skal det lages en plan for håndtering av overvann med beskrivelse som viser hvordan overvannet håndteres, samt en sikker flomvei. Det skal også dokumenteres hvordan bekken nedstrøms vil opptre i en flomsituasjon og hva som blir berørt av eksisterende bebyggelse.



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

Grinda - Råholt, gbnr. 127/29, 129/16 m.fl.

Gjeldende bestemmelser felt 1.1, 1.2, FV1, 7, V3, BJT og Fri 1

- Planen er datert: 13.06.2002, sist rev.: 03.03.2003
- Bestemmelsene er datert: 13.06.2002, sist rev.: 10.06.2003
- Vedtatt av kommunestyret: 19.05.2003,

1.0 Generelt, reguleringsformål:

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bygeområde for boliger
 - områder for åpen småhusbebyggelse (Felt 1, 5, 7)
 - områder for konsentrert småhusbebyggelse (Felt 2, 3, 4, 6)
- Offentlige trafikkområder
 - kjøreveg (V1-V2)
 - gang- og sykkelveg
 - fortau
 - annet vegareal
- Fellesområder
 - felles avkjørsel (FV1-FV5)
 - fellesareal (felles 1-felles3)
 - felles parkering m/garasjer (P1-P9)
- Friområde
 - Turveg/annet friområde (fri 1)
- Fareområde
 - Høyspentlinje
 - Transformatorstasjon
- Blandet formål
 - Bolig over jernbanetunnel (BJT1)

1.3 I de enkelte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon herunder gang-/sykkelveger, skolekapasitet barnehager m.v. er etablert.

1.4 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbyggeprogram og utbyggingsavtaler, jfr. plan- og bygningslovens § 26.

1.5 Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende- og/eller regulerte byggeområder innenfor flystøysonene skal nødvendig støytiltak iverksettes samtidig med utbyggingen for å sikre akseptabelt støynivå inne. Hjemmel for dette er bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 26 og 68 med tilhørende byggeforskrift og NS 8175

1.6 Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

1.7 Rekkefølgebestemmelse:
Krysset Fv501/Tærudvegen skal være opparbeidet i h.h.t. byggeplan godkjent av Statens vegvesen, Region Øst før brukstillatelse gis i planområdet.

2. Bygeområde for boliger – frittliggende småhusbebyggelse (Felt 1.1, 1.2, 5 og 7)

- 2.1 I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
 2.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=18,0 % inkl. garasje.
 2.3 Bebyggelse kan oppføres med maks. møne- og gesimshøyde nærmere angitt i tabell 4.

Tabell 4:

Byggeområde	Gesimshøyde	Mønehøyde	Takvinkel °
Felt 1	6	9	35-40
Felt 2	4,5	7,5	30-35
Felt 3	4,5	7,5	35-40
Felt 4	6	9	35-40
Felt 5	6	9	35-40
Felt 6	6	9	35-40
Felt 7	4,5	7,5	35-40

- 2.4 Plassering av dobbeltgarasje skal være vist selv om den ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen.
 Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje, og snuplass på egen tomt. Garasjer, uthus og lignende med grunnflate inntil 50 m² og mønehøyde inntil 4,75 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m fra grense mot nabotomt.
 Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7,0 meter fra eiendomsgrense mot offentlig veg og minst 5,0 meter fra eiendomsgrense mot privat veg/felles avkjørsel. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m² plassert minst 1,25 meter fra eiendomsgrense mot privat veg/felles avkjørsel og minst 2,0 meter fra eiendomsgrense mot offentlig veg. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning mot offentlig veg.
- 2.5 Felt 7 får adkomst til tidligere opparbeidet felles adkomstveg, Amundrudvegen, forutsatt at det foreligger en privatrettslig avtale mellom dagens rettighetshavere og grunneier(e) av de nye tomtene slik at de innordner seg gjeldende plikter og rettigheter.

3. Byggeområde for boliger – konsentrert småhusbebyggelse (Felt 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2, 6.3 og 6.4)

- 3.1. Felt 2 skal bebygges med 4-mannsboliger i to etasjer.
- 3.2 Utnyttelsesgrad:
 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=28,5 % i felt 2 (4-mannsbolig).
 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=31,0 % i felt 3 (kjedehus).
 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=23,5 % i felt 4 (rekkehus).
 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=39,0 % i felt 6 (rekkehus).
- 3.3 Gesimshøyder, mønehøyder og takvinkler:
 Maks. tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er angitt i tabell 4. Takvinkler er angitt for hvert felt. Ved innsending av byggesøknad skal møne kotesettes.

Tabell 4:

Byggeområde	Gesimshøyde	Mønehøyde	Takvinkel °
Felt 1	6	9	35-40
Felt 2	4,5	7,5	30-35
Felt 3	4,5	7,5	35-40
Felt 4	6	9	35-40
Felt 5	6	9	35-40
Felt 6	6	9	35-40
Felt 7	4,5	7,5	35-40

- 3.4. Det skal avsettes 1 garasjeplass og 1 parkeringsplass for hver bolig i feltene 3, 4 og 6, mens det for felt 2 (2-roms leiligheter) avsettes 1 garasjeplass og 0,5 parkeringsplass.

- 3.5 Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at grenseverdiene i Forskrift for grenseverdier for lokal luftforurensning og støy § 3 nr. 1 ikke overskrides eller at tiltak i h.h.t. samme forskrift § 8 utføres av tiltakshaver for omsøkte tiltak, jfr. Lov om vern mot forurensninger og om avfall §§ 9, 10, 49, 51. Felt 2: Støydempende tiltak skal dokumenteres for de aktuelle bygningene som ligger innenfor 55 dB-sonen ved utbygging av Felt 2. Det vises for øvrig til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- 3.6 Ved terrenginngrep skal fri- og fellesareal 1-3 skånes i størst mulig grad. Egen framdriftsplan for trefelling, utbygging, masselagring og transport skal godkjennes av kommunen før igangsetting.
- 3.7 Ved byggemelding skal det sendes inn kotesatt situasjonsplan med nøyaktig angivelse av husplassering, garasje, biloppstilling, ledningsanlegg og tomtebearbeiding med skråninger og støttemurer påført.
- 3.8 Det skal innleveres felles byggemelding for bebyggelsen i felt 2, 3, 4 og 6, etter egen plan for etappevis utbygging. For felt 1, 5 og 7 kan det leveres separate byggemeldinger.

4. Offentlig trafikkområde

- 4.1 Trafikkområdet skal opparbeides som vist i planen etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av Eidsvoll kommune. Sammen med tekniske planer skal det utarbeides egen skiltplan hvor fartsdempende tiltak skal inngå.
- 4.2 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 150 m. Som rettstrekninger regnes også kurver med radius 100 m eller mer.
- 4.3 Ved adkomsten til Grinda, vestre side av V1, skal det anlegges felles areal for plassering av info-skilt og miljøstasjon.

5. Fellesområder:

- 5.1 Felles adkomstveger (FV1-5) skal betjene og være felles for de eiendommer/parseller som er knyttet til adkomstvegen med pil i planen.
- 5.2 Fellesareal (felles1-3) skal opparbeides som grendelekeplass og ferdigstilles samtidig med tilhørende boligfelt etter på forhånd godkjente tekniske planer.
- 5.3 Fellesparkering m/garasjer (P1-9)
Felles parkering skal opparbeides samtidig med tilhørende boligfelt etter på forhånd godkjente tekniske planer. Det skal avsettes plass til garasjer, selv om disse ikke opparbeides samtidig med tilhørende boligfelt.

6. Friområde

Friområdet Fri 1 er offentlig grøntareal og skal ferdigstilles parallelt med utbyggingen. Opparbeides med turveger, ballspillplass, sandkasse og lekeapparater.

7. Fareområde

Høyspentlinje er regulert inn med 16 meter bredde. Området skal ikke bebygges. Transformator er plassert ved parkeringsplass p9 og skal bygges inn i kollen med dør mot p-plass.

8. Kombinert formål

Bolig/jernbanetunnel BJT1 er markert med skravur i boligområde felt 1.2. Området kan bebygges dersom flg. krav oppfylles. For vibrasjoner i rom for varig opphold er utgangspunktet at den laveste verdien i intervallet 0,4-1,0 mm/s maksimalt veiet vibrasjonshastighet ikke overskrides.

9. Fellesbestemmelser:

- 9.1. Hovedutvalget for teknisk sektor skal ved byggesaksbehandling påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling tilpasset området. Bygninger i samme byggefelt skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, møneretning og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus og carport.
- 9.2. Ved byggesøknad skal forslag til farger på hele feltet vedlegges.
- 9.3. Innenfor de enkelte felt skal det utarbeides felles arkitektur og foreligge prinsipptegninger for byggesøknad.
- 9.4. Eksisterende vegetasjon skal bevares i samsvar med godkjent plan og utbyggingsavtale.
- 9.5. Dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, gis av hovedutvalget for teknisk sektor innefor rammen av plan- og bygningsloven og planvedtektene for kommunen.
- 9.6. Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 25.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	129	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Nedre Grindaveg 113, 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	62 m ²	
	Arealbruk	Grønnstruktur (utgått),Nåværende	
	Områdenavn	a_G	
	Delareal	2 356 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Grønn grense	
	KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses	
	Delareal	2 293 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023715300
Navn	Grinda
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/553/023715300.pdf
Delarealer	Delareal 2 354 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS 3.1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

207.3

104

106

108

110

112

113

114

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547



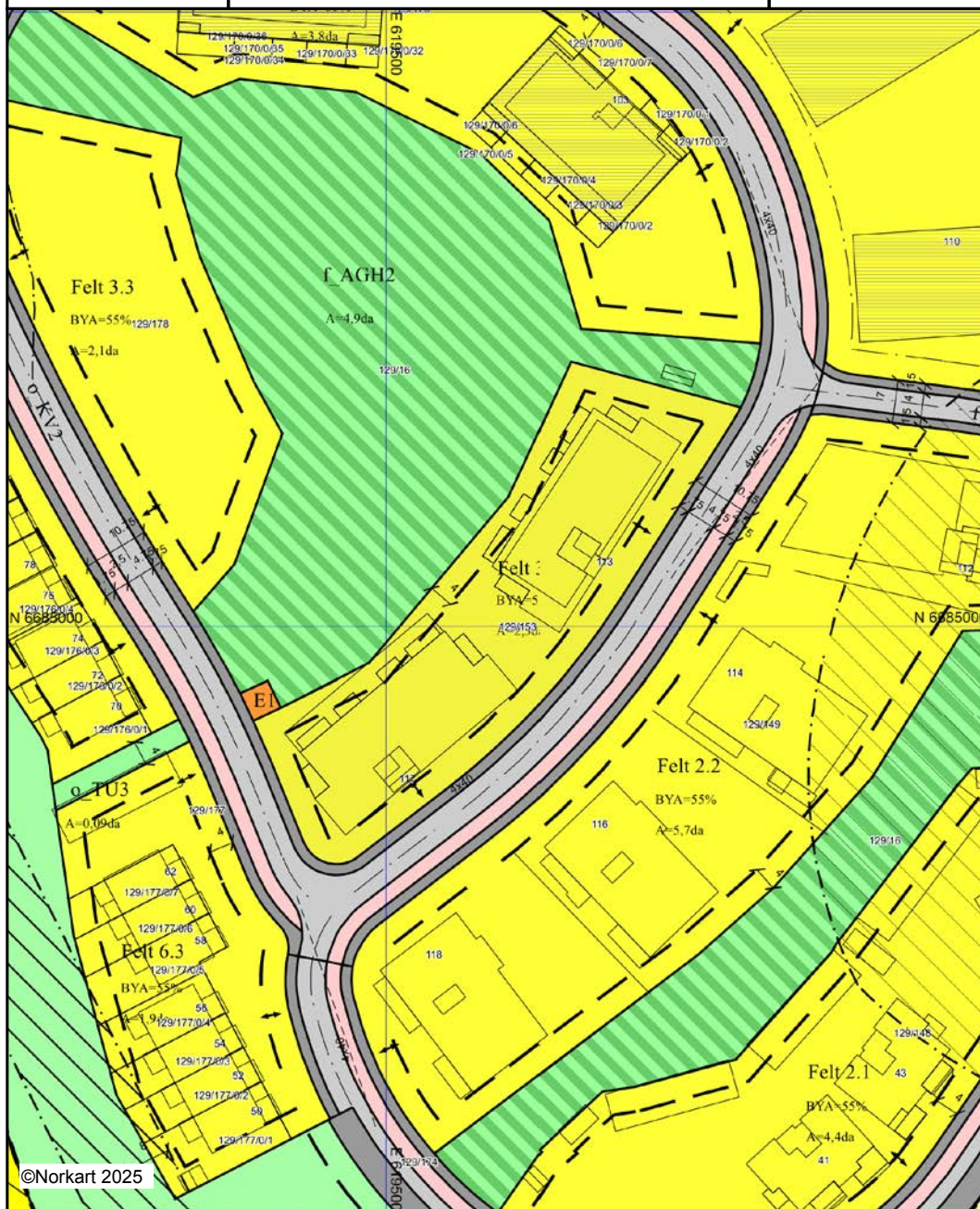
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/153/0/37
Adresse: Nedre Grindaveg 113
Utskriftsdato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Frittliggende småhusbebyggelse

 Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Offentlige trafikkområder

 Annen veggrunn

 Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

 Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Fortau

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Turdrag

 Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Støysone - Andre støysoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Midtlinje vassdrag

 Avkjørsel

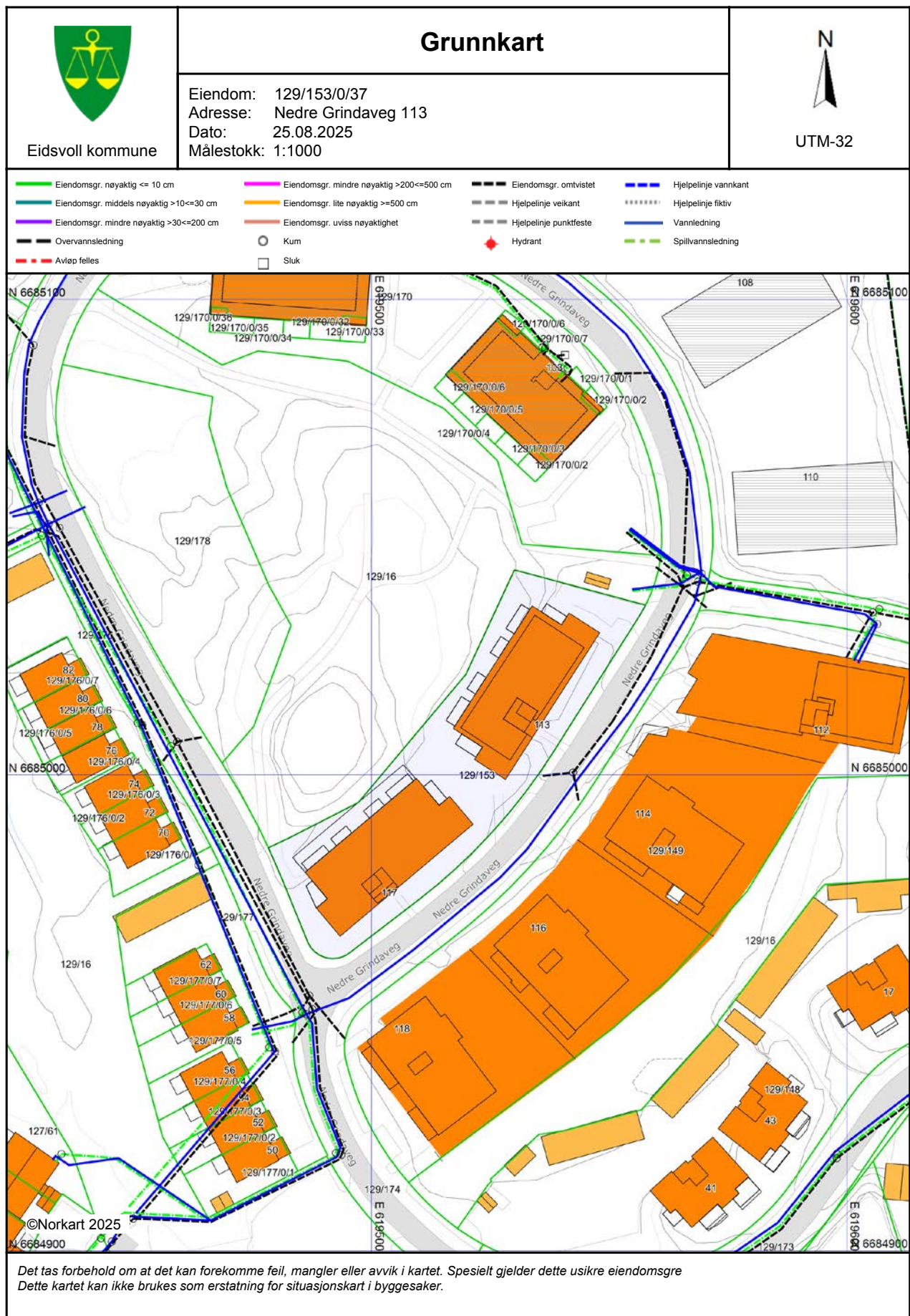
Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør





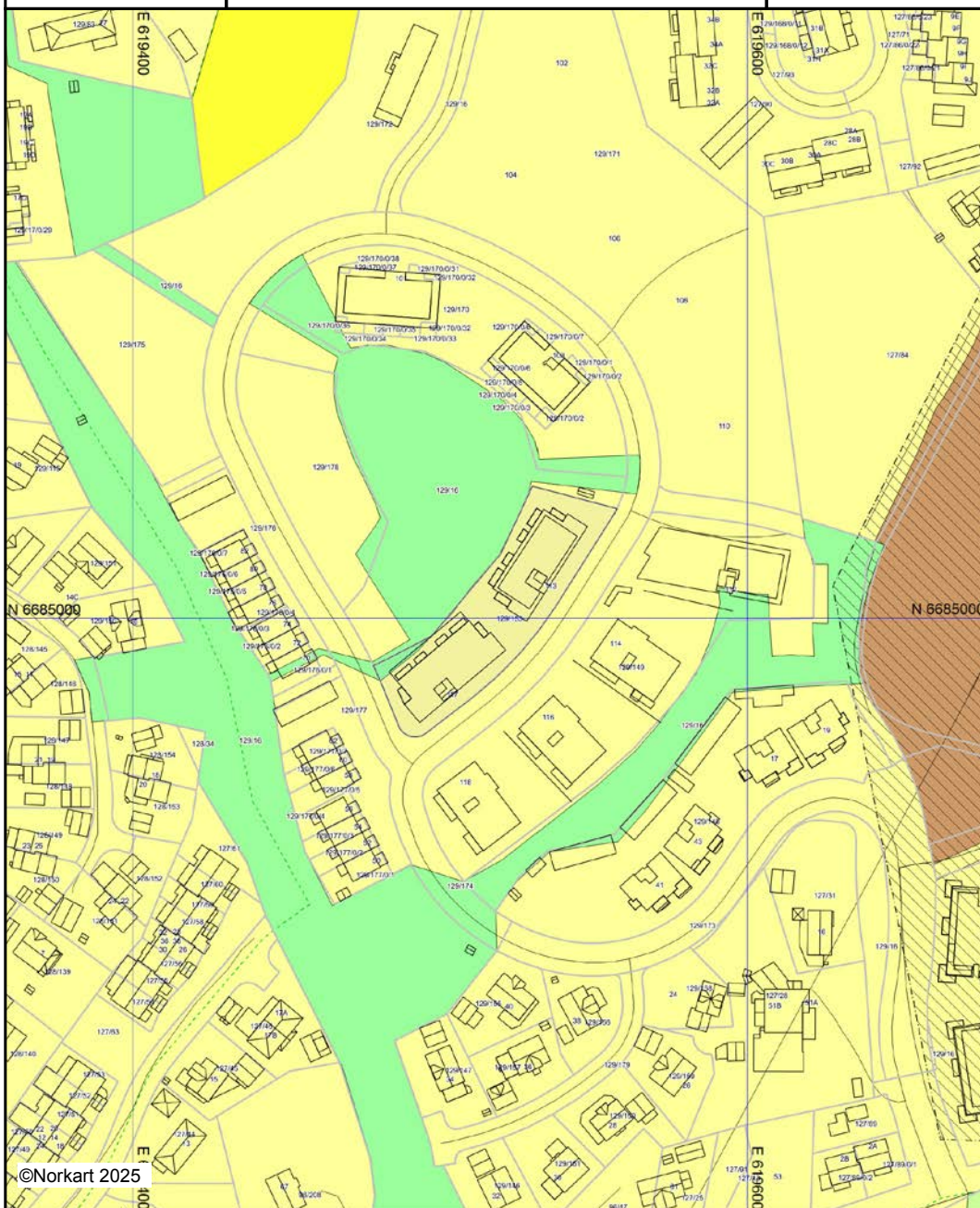
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/153/0/37
Adresse: Nedre Grindaveg 113
Utskriftsdato: 25.08.2025
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
-  Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

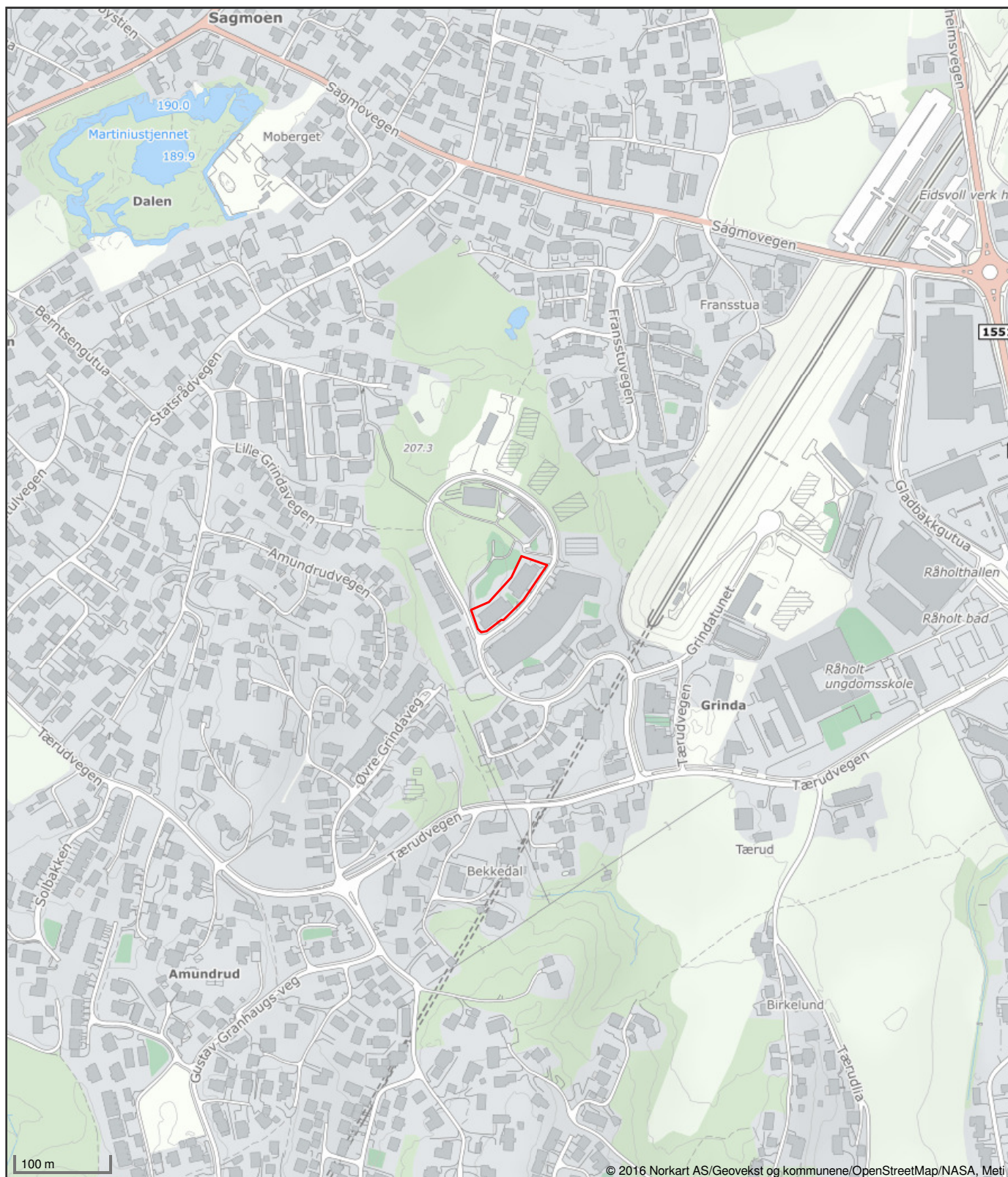
-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Oversiktskart for eiendom 3240 - 129/153//



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
byggesak

Deres ref: 2018/1976/KNO
Vår ref.: 17.06.2020
Dato: 17.06.2020
Saksbehandler: Knut Nordhagen

ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Skippergata 33
0154 OSLO.

Att. Stefan Loo

Gbnr. 129/153 - Nedre Grindaveg 113, 117 - Ferdigattest for 2 stk. boligblokker

Vedtak:

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

Søknad om ferdigattest er mottatt 15.06.2020..

Rammetillatelse ble gitt den 25.07.2018,
Tillatelse til endring av gitt rammetillatelse ble gitt den 10.02.2020 og 25.02.2020.
Endringstillatelse i forbindelse med tillatelse av 25.02.20, for utvidelse av hovedveg for
brannoppstillingsplass, ble gitt den 21.04.2020.
Dispensasjon fra krav til parkering ble gitt den 21.12.18.
Igangsettingstillatelser ble gitt den 09.11.2018, 04.04.2019 og 03.09.2019.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 29.04.2020.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og avfallsplan for nybygg er mottatt som vedlegg til søknad den 15.06.2020, jf. byggeteknisk forskrift, TEK17, § 8-1 fjerde ledd.

Tilsyn:

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

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

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Dir.telefon: 66107154
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

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 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

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Knut Nordhagen
avd. ing. byggesak

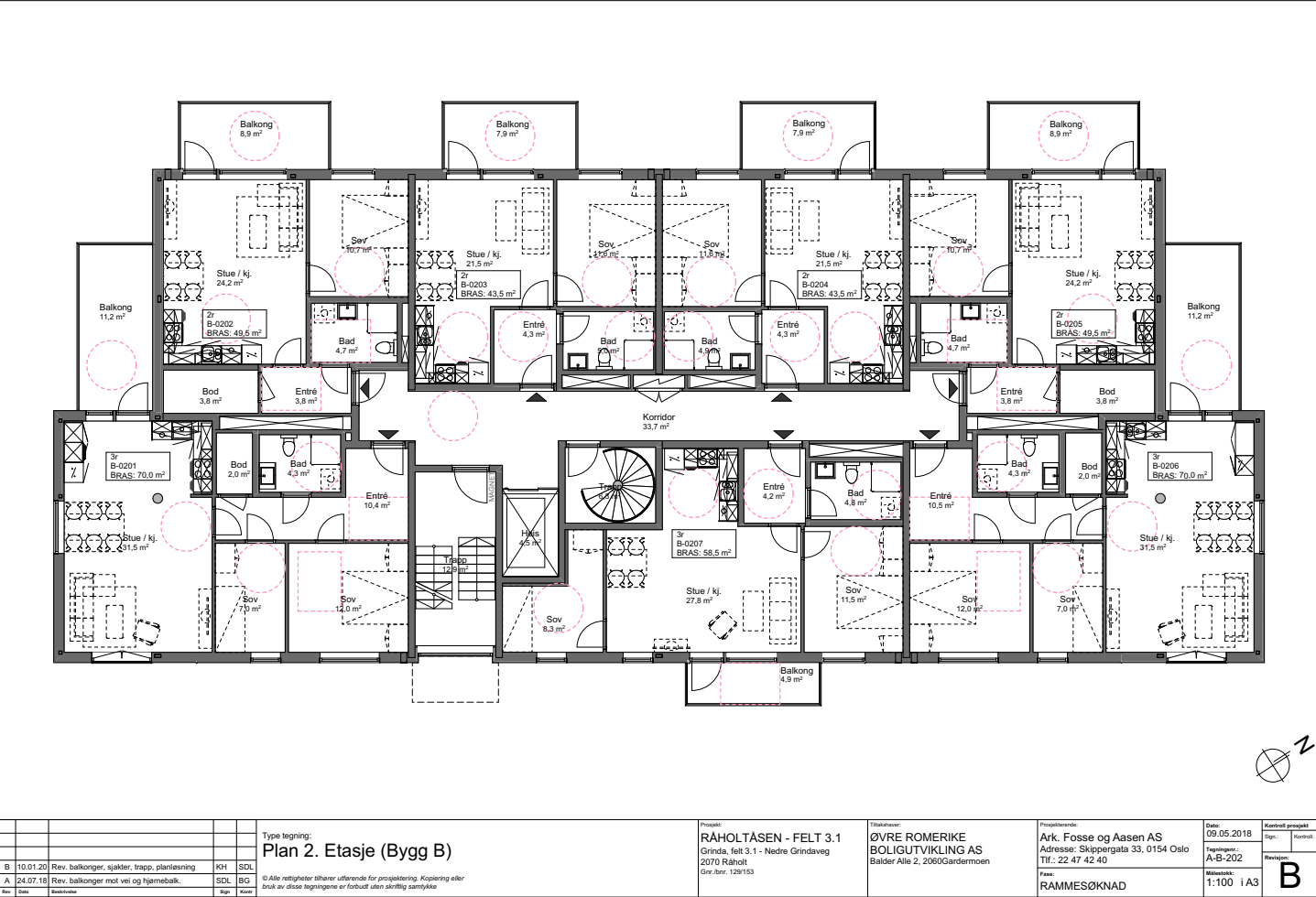
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottakere:

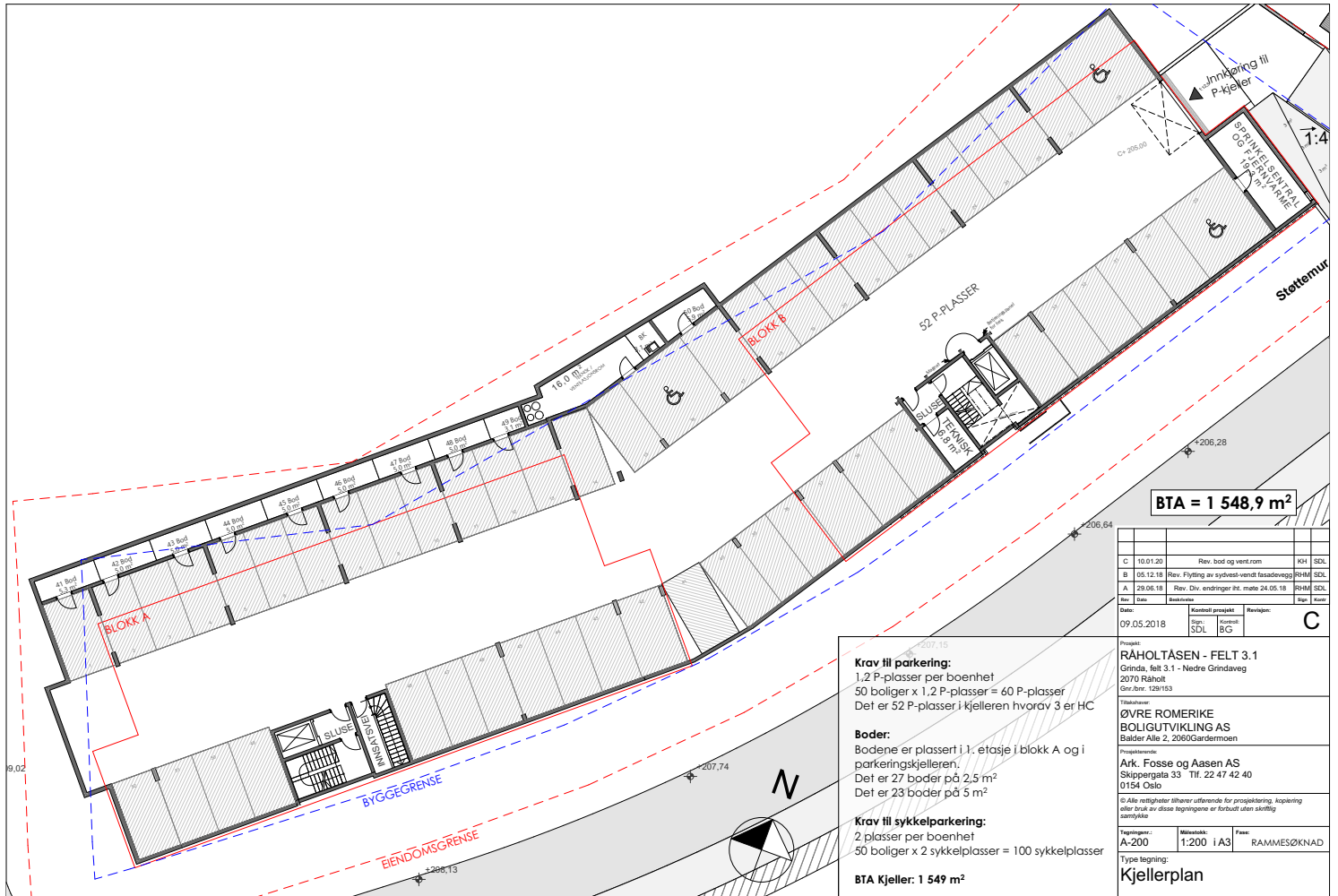
Øvre Romerike Boligutvikling AS Balder allé 2 2060 Gardermoen Håkon Flesvig

Interne kopimottakere:

Zainab Adel Hameed	Kommunalteknikk
Benny Gustafsson	Kommunalteknikk
Arnfinn Hjell	Kommunalteknikk



		Type tegning:		Prosjekt:		Tilordrager:		Prosjektleder:		Dato:		Kontroll prosjekt:	
		Plan 2. Etasje (Bygg B)		RÅHOLTÅSEN - FELT 3.1		ØVRE ROMERIKE		Ark. Fosse og Aasen AS		09.05.2018		Type:	
B 10.01.20		Rev. balkonger, sjakter, trapp, planløsning		Grinda, felt 3.1 - Nedre Grindaveg		BOLIGUTVIKLING AS		Adresse: Skippergata 33, 0154 Oslo		Tegningsnr.: A-B-202		Rev.:	
A 24.07.18		Rev. balkonger mot vei og hjernebalk.		2070 Råholt		Balder Alle 2, 2060 Gardermoen		Tlf.: 22 47 42 40		Målestokk:		1:100 i A3	
Rev.		Dato:		Rev.		Rev.		Rev.		Rev.		Rev.	
												B	



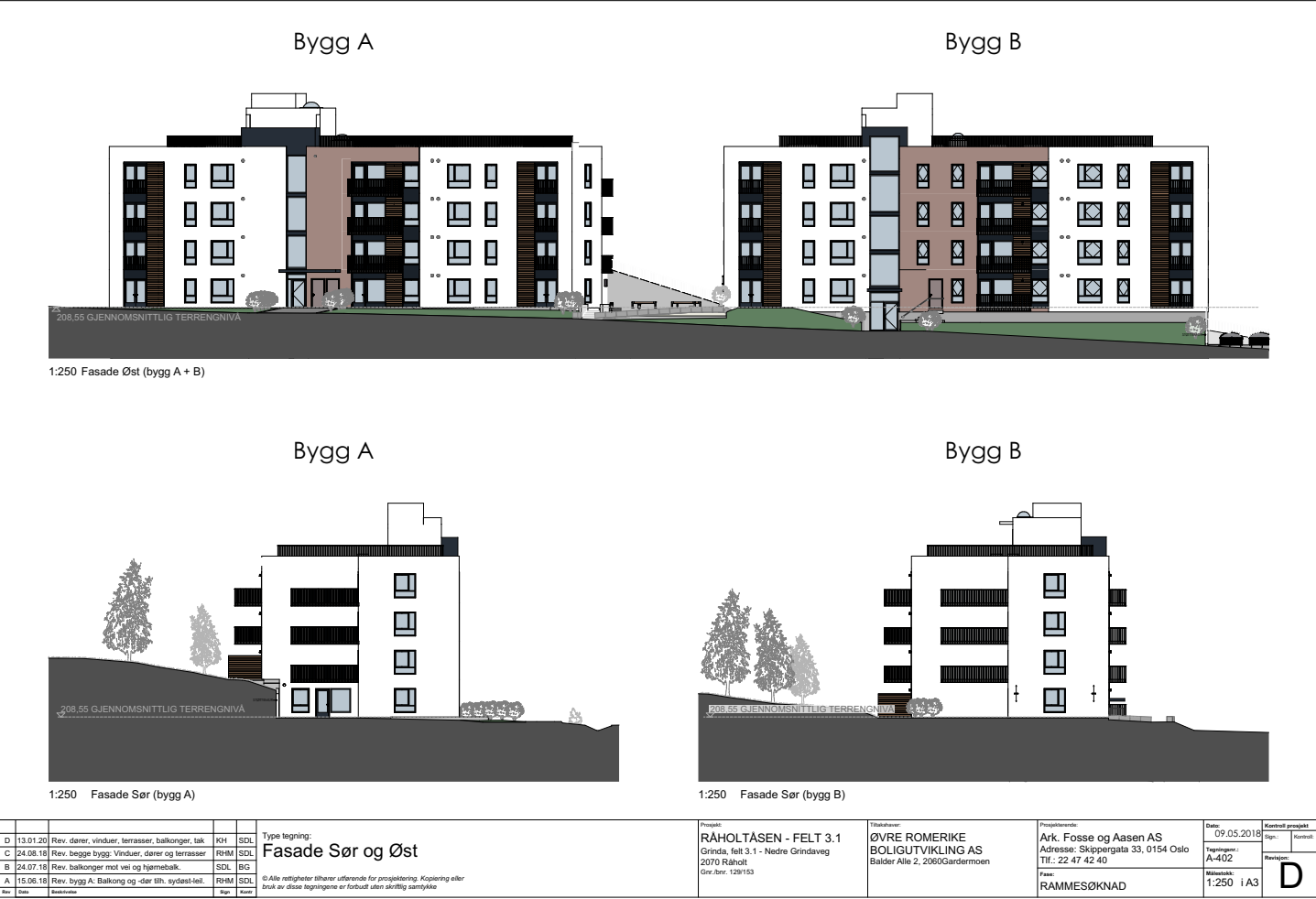
Krav til parkering:
1,2 P-plasser per boenhet
50 boliger x 1,2 P-plasser = 60 P-plasser
Det er 52 P-plasser i kjelleren hvorav 3 er HC

Boder:
Bodene er plassert i 1. etasje i blokk A og i parkeringskjelleren.
Det er 27 boder på 2,5 m²
Det er 23 boder på 5 m²

Krav til sykkelparkering:
2 plasser per boenhet
50 boliger x 2 sykkelplasser = 100 sykkelplasser

BTA Kjeller: 1 549 m²

BTA = 1 548,9 m ²					
C	10.01.20	Rev. bod og ventrom		KH	SDL
B	05.12.18	Rev. Flytting av sydvest-vest fasadevegg		RH-M	SDL
A	29.06.18	Rev. Div. endringer iht. møte 24.05.18		RH-M	SDL
Date:		Beskrivelse	Revisjon:	Sig	Stem
09.05.2018	Kontrollt prosjekt	Kontrollt: SDI	Kontrollt: B/G		C
Prosjekt:					
RAHOLTÅSEN - FELT 3.1					
Grinda, felt 3.1 - Nedre Grindaveg					
2070 Raholt					
Gnr./bnr. 129/153					
Tilordret:					
ØVRE ROMERIKE					
BOLIGUTVIKLING AS					
Balder Alle 2, 2060 Gardermoen					
Prosjektleder:					
Ark. Fosse og Aasen AS					
Skippervgata 33 Tlf. 22 47 42 40					
0154 Oslo					
© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke					
Tegningsnr.:	Målestokk:	Fase: RAMMESØKNAD			
A-200	1:200 i A3				
Type tegning:					
Kjellerplan					



Bygg B

Bygg A



1:250 Fasade Vest (bygg A + B)

Bygg A

Bygg B



1:250 Fasade Nord (bygg A)



1:250 Fasade Nord (bygg B)

Type tegning:					Prosjekt:		Etablert av:		Prosjektleder:		Dato:		Kontroll prosjekt:	
D	13.01.20	Rev. dører, vinduer, terrasser, balkonger, tak	KH	SDL	RÅHOLTÅSEN - FELT 3.1 Grinda, felt 3.1 - Nedre Grindaveg 2070 Råholt Grv.br. 129153	ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS Balder Alle 2, 2060 Gardermoen			Ark. Fosse og Aasen AS Adresse: Skippergata 33, 0154 Oslo Tlf.: 22 47 42 40		09.05.2018	Sign:	Norm:	Revisjon:
C	24.08.18	Rev. bygge bygg Vinduer, dører og terrasser	RH-M	SDL										
B	24.07.18	Rev. balkonger mot vei og hjemebalk	SDL	BG										
A	15.06.18	Rev. bygg A: Balkong og -dør tilh. sydvest-leil	RH-M	SDL										
Rev	Rev. bygg A: Balkong og -dør tilh. sydvest-leil													
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke														

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Eidsvoll</i>	Kommunens adresse <i>PB 90, 2081 Eidsvoll</i>	Kontaktperson <i>Olav S. Solberg</i>

1. Opplysninger om innsenderen

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

Namn ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS	Fødsels-/Org.nr. 913 011 015	E-postadresse jeg@bori.no
Adresse Balder alle 2	Postnummer 2060	Poststed Gardermoen
		Telefonnummer 97670127

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunen:	Kommunens navn	Gårdnr.	Bruksnr.	Festnr.
0237	Eidsvoll	129	153	

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

Fødsels-/Org.nr. (11/9 siffer)	Namn	Eierandel (oppgis som brøk)
913 011 015	ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksi seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer				Seksjonsnavn				Seksjonsareal				Seksjonsnavn				Seksjonsareal			
Seksjonsnummer				Seksjonsnavn				Seksjonsareal				Seksjonsnavn				Seksjonsareal			
Seksjonsnummer				Seksjonsnavn				Seksjonsareal				Seksjonsnavn				Seksjonsareal			
S.nr	For-mål	Brak (teiler)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brak (teiler)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brak (teiler)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brak (teiler)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brak (teiler)	Tilleggs-areal
1	B	740	B	13	B	740		25	B	700	B	37	B	700		49	B	700	
2	B	410	B	14	B	495		26	B	495	B	38	B	585		50	B	585	
3	B	410	B	15	B	435		27	B	435	B	39	B	700		51			
4	B	700	B	16	B	435		28	B	435	B	40	B	495		52			
5	B	480	B	17	B	495		29	B	495	B	41	B	435		53			
6	B	740	B	18	B	700		30	B	700		42	B	435		54			
7	B	495	B	19	B	480		31	B	500		43	B	495		55			
8	B	435	B	20	B	740		32	B	700		44	B	700		56			
9	B	435	B	21	B	960		33	B	495		45	B	585		57			
10	B	495	B	22	B	960		34	B	435		46	B	700		58			
11	B	700		23	B	700		35	B	435		47	B	960		59			
12	B	480		24	B	480		36	B	495		48	B	960		60			
Sum teller: 29495				Sumner: 29495															

Dato <i>24.11.19</i>	Innsenderens underskrift <i>Imt A. Ake</i>
-------------------------	---

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 27.11.19 | Innsenderens underskrift 

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert skjema om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetsene har utendørs tilleggsareal

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato Gardermoen 27.11.19	Hjemmelshavers underskrift Tom Arild Johansen	Gjenta navn med blokkbokstaver Tom Arild Johansen
Sted og dato Gardermoen 27.11.19	Hjemmelshavers underskrift Bjørn Gunnar Andre	Gjenta navn med blokkbokstaver Bjørn Gunnar Andre
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkalkart for utendørs tilleggsdelar

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

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

Kommunens nr. 3035	Kommunens navn Eidsvoll	Gårdnr. 129	Bruk.nr. 153	Festener.
Dato 12/2-20	Underskrift Olav S. Solberg	Stempel EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning		

Dato 27.11.19 Innsendters underskrift Tom Arild Johansen

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

Eiendommen søkes oppdelt i eiendomsjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samleareal (eller)			Tilleggsareal		
	B = boligseksjon (enlfattig og frikjøpshus)	N = næringsseksjon	SB = samleareal (hull)	B = boligseksjon (enlfattig og frikjøpshus)	N = næringsseksjon	SB = samleareal (hull)	B = boligseksjon (enlfattig og frikjøpshus)	N = næringsseksjon	SB = samleareal (hull)
61			85			109			133
62			86			110			134
63			87			111			135
64			88			112			136
65			89			113			137
66			90			114			138
67			91			115			139
68			92			116			140
69			93			117			141
70			94			118			142
71			95			119			143
72			96			120			144
73			97			121			145
74			98			122			146
75			99			123			147
76			100			124			148
77			101			125			149
78			102			126			150
79			103			127			151
80			104			128			152
81			105			129			153
82			106			130			154
83			107			131			155
84			108			132			156
Sum tellere			Nevner						

Dato: 27/11-19 Innsenderens underskrift: *[Signature]*

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bukskille. Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613125629

Vedlegg: Ja

Rekvirert av tinglysing

Organisasjonsnr: 864859113
Navn: EIDSVOLL KOMMUNE

Adresse: Riddhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Returanten av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 913011015
Navn: ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS

Bruseenh: Adresse: Bølde alle 2, 2050 GARDERMOEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 3035
Gnr: 129
Bnr: 153

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	For	Snr	Sammenhøyk	Formålkode	Tilleggsareal	Dyrking	Ekklusivt uterareal
3035	129	153	0	1	740 / 29465	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
3035	129	153	0	2	410 / 29465	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
3035	129	153	0	3	410 / 29465	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
3035	129	153	0	4	700 / 29465	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
3035	129	153	0	5	480 / 29465	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
3035	129	153	0	6	740 / 29465	Boligsesjon	Nei	Nei	Nei
3035	129	153	0	7	485 / 29465	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
3035	129	153	0	8	435 / 29465	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
3035	129	153	0	9	435 / 29465	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
3035	129	153	0	10	495 / 29465	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
3035	129	153	0	11	700 / 29465	Boligsesjon	Nei	Nei	Nei
3035	129	153	0	12	480 / 29465	Boligsesjon	Nei	Nei	Nei
3035	129	153	0	13	740 / 29465	Boligsesjon	Nei	Nei	Nei
3035	129	153	0	14	495 / 29465	Boligsesjon	Nei	Nei	Nei
3035	129	153	0	15	435 / 29465	Boligsesjon	Nei	Nei	Nei
3035	129	153	0	16	435 / 29465	Boligsesjon	Nei	Nei	Nei
3035	129	153	0	17	495 / 29465	Boligsesjon	Nei	Nei	Nei
3035	129	153	0	18	700 / 29465	Boligsesjon	Nei	Nei	Nei
3035	129	153	0	19	480 / 29465	Boligsesjon	Nei	Nei	Nei

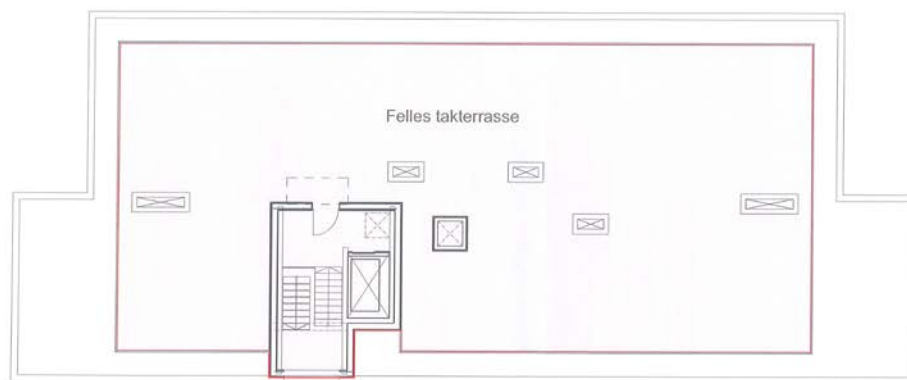
Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sametrek	Formalkode	Tilleggsrett bygning	Eksklusivt uterett
3035	129	153	0	20	740 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	21	960 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	22	960 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	23	700 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	24	480 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	25	700 / 29455	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	129	153	0	26	485 / 29455	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	129	153	0	27	435 / 29455	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	129	153	0	28	435 / 29455	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	129	153	0	29	485 / 29455	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	129	153	0	30	700 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	31	600 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	32	700 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	33	485 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	34	435 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	35	485 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	36	485 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	37	700 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	38	585 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	39	700 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	40	485 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	41	435 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	42	485 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	43	435 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	44	585 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	45	700 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	46	700 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	47	960 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	48	960 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	49	700 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	129	153	0	50	585 / 29455	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Markedsloven § 24

TINGLYST
 DOKUMENTNR. 2110086
 14 FEB 2020
 STATENS KART- OG
 LANDMÅLINGSTENESTEN

1011 Huseideberg



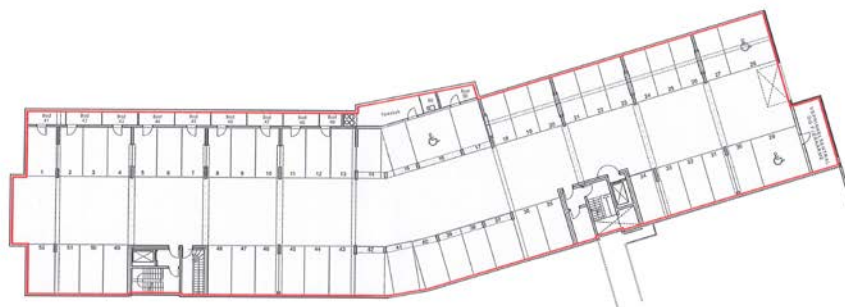
-  Boligdel
-  Fellesareal
-  Tilleggsareal



SIDE 12 AV 14

						Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gr./Brv./Festnr.	Mål	Tegningsnr.
						Seksjonering takplan hus B	1764	18.11.19	129/153	1:200	A-B-205.00
						RÅHOLTÅSEN - FELT 3.1	Fase.	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
						Grinda, felt 3.1 - Nedre Grindaveg 113+117	Seksjonering	KH	SDL		A
						2070 Råholt					
A		Endret farge på fellesareal	25.11.19	KH	SDL						
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontnr						

-  Boligdel
-  Fellesareal
-  Tilleggsareal



SIDE 13 AV 14

				Tegning		Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festnr.	Mål:	Tegningsnr.
				Seksjonering kjellerplan 1:500		1764	18.11.19	129/153	1:500, 1:200	A-X-200.00
				RAHOLTÅSEN - FELT 3.1		Fase:	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
				Grinda, felt 3.1 - Nedre Grindaveg 113+117		Seksjonering	KH	SDL		A
				2070 Råholt						
A	Endret farge på fellesareal	25.11.19	KH	SDL						
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Konstr					



SIDE 9 AV 14

Tegning					Prosjektnr.	Dato opprettet	Gr./Bnr./Festnr.	Mål	Tegningsnr.
Seksjonering 2. etg hus B					1764	18.11.19	129/153	1:200	A-B-202.00
RÅHOLTÅSEN - FELT 3.1					Fase.	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
Grinda, felt 3.1 - Nedre Grindaveg 113+117					Seksjonering	KH	SDL		A
2070 Råholt									
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontroll				

VEDTEKTER

FOR

Råholtåsen 3 Boligsameie

(org. nr 925 143 553)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, den 29.04.20.

Oppdatert på årsmøtet avholdt den 27.05.2025

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Råholtåsen 3 Boligsameie.

Sameiet består av 50 seksjoner fordelt på 2 bygg på eiendommen gnr 129, bnr 153 i Eidsvoll kommune. Under byggene er det organisert en felles parkeringskjeller som inneholder; parkeringsplasser, gjesteparkering, HC-plasser, tekniske rom, boder, trappehus og heisrom. Totalt antall parkeringsplasser er 55. Det er egne heiser i hvert bygg ned i parkeringskjeller.

Det er felles bod anlegg og sykkelparkering for begge blokkene i 1. etg i blokk A.

Boligseksjonene får tildelt en bruksrett til en parkeringsplass og en bod. Alle boder og garasjeplasser er sameiets fellesareal.

Parkeringsplassene tildeles ved salg.

Det er felles takterrasse for alle beboerne på taket i hver blokk.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler, jfr seksjoneringsbegjæringen. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). Sameiebrøkenes 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, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Boligseksjonene har rett til bruk av «felleseiendom» med lekeområde og ballplass, gnr. 129 og bnr. 16. Felleseiendommen vil også disponeres av øvrige boligsameier på området, etter hvert som området utbygges. Det vil bli opprettet et realsameie med eget styre og vedtekter. Driftskostnadene vil fordeles på boligselskapene.

Det er pliktig medlemskap og vel avgift for sameiet i en fremtidig felles eiendom.

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

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. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Seksjonseierne har etter endelig fordeling ikke rett til å bytte boder seg imellom uten samtykke fra Styret og Eidsvoll kommune. (Bod størrelsene kan variere med størrelse på leilighetene, og for å sikre overholdelse av Plan- og bygningsloven med forskrifter er det viktig at det ikke gjøres bytter som medfører brudd på regelverket – kan medføre at leiligheten ikke lenger tilfredsstiller krav til ferdigattest). Leiligheter over 50m² skal ha bod på 5m² eller større. Leiligheter under 50m² skal ha bod på minimum 2,5m².

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Utleier har plikt til å informere styret om navn og kontaktdetaljer på leietakerne innen 2 dager før utleietiden starter og om hvor lenge utleietiden skal gjelde."

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

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

Dersom noen har behov for HC-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 HC-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

De som senere dokumenterer behov for HC-plass og har bod i tilknytting til sin garasjeplass, må bytte bod med eier av leilighet som ikke har bod i tilknytning til p-plass. Leilighet som blir berørt av et slikt bytte må også bytte p-plass.

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. Dette gjelder også når eier av seksjonen, som har HC-plassen, skal selge sin seksjon.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 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.

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 sameiere.

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

(4) Parabolantenne og lignende tillates ikke montert.

(5) Takterrassen i 5. etasje, er fellesareal for alle boligseksjonene i den aktuelle blokken. Takterrassen kan benyttes etter de retningslinjer som styret bestemmer.

3-2 Trivselsregler

Sameiermøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/annen utvendig solavskjerming, 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 i styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer/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 toalett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier 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) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonen 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, sprinkelanlegg, som er felles for boligseksjonene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen 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 seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet 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 seksjonseierne på sameiermøtet eller av styret. Å-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, oppvarming via fjernvarme, felles bygningsforsikring, vaktmesterkostnader, renhold av fellesareal, honorarer til forretningsfører, tv- internett/standardpakke, revisor, styrehonorarer. (kommunale avgifter betales direkte til kommunen), vedlikeholdskostnader osv.

(4) Kostnader til kabel-tv/ internett fordeles 1/1

(5) Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert de som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.

(6) Fjernvarme betales etter BRA iht seksjoneringsbegjæringen.

(7) Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles etter fordelingsbrøk.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne 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 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers 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 sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 - 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) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne 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 sameiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. 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 samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l



Råholtåsen Boligsameie 3

Nedre Grinda veg 113 og 117

2070 Råholt

Trivselsregler for Råholtåsen Boligsameie 3

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

Reglene 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.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av trivselsreglene.

1. Aktiviteter og støynivå

Det skal være ro fra kl. 2300 – 0700. Støy som følge av innflytting, modernisering, reparasjon eller lignende (boring, saging, sliping osv.) skal begrenses i størst mulig grad og søndag og helligdager er det forbudt.

2. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller liknende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At ventilasjonsanlegget i boligen går for å unngå kondensskader og muggdannelse.
- 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, skjeggkre eller lignende i bolig eller bod. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, tepper fra balkong/vinduer ikke er tillatt.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler osv. Seksjonseier/leier står også ansvarlig for å fjerne snø og is uten sjenanse for naboer. Rengjøring sommertid gjøres med støvsuger.
- Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, varmepumpe osv. Sameiet jobber med egne retningslinjer for solavskjerming.

3. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom og alle fellesareal. Snusposer og sigarettneiper skal ikke kastes på uteområdet! Alle har dette felles ansvaret!
- Fellesarealene holdes fri for søppel og gjenstander. Dette pga. krav fra renholdsleverandører samt kravet om frie rømningsveier.
- Ingen dørmatter, skotøy eller annet utenfor leilighetene, dette skaper dårlig renhold i fellesarealene.
- Dører til innganger, sykkelrom, garasje og boder skal alltid være låst.
- Mating av fugler og utlegg av mat skal ikke forekomme på sameiets område, da dette kan tiltrekke seg rotter og mus til blokkene.
- Søppel skal sorteres etter Eidsvoll kommunens anvisninger. (eidsvoll.kommune.no).
- Takterrasse har pga tregolv og brannfarlig takmembran, et **TOTALFORBUD** mot røyking og bruk av åpen ild. Grilling på takterrassen, balkonger og uteplasser er kun tillatt med el griller og gassgriller. Grilling må ikke foregå til sjenanse for naboer!
- Det er også forbudt med fyrverkeri på taket.
- Takterrassen har ellers egne regler for bruk osv. Disse er satt opp før man går ut på takterrassen. Alle skal følge disse!
- Parkeringsplassene i garasjen skal holdes rene og ryddige til enhver tid. Dekk som lagres, skal henge på vegg. Hyller og skap som man setter opp skal ikke brukes til oppbevaring brennbare stoffer som bensin, diesel, søppel osv.

4. Parkering og kjøring

- Sameiet har en utvendig parkering når man kommer opp til Råholtåsen på venstre side ved 118 blokk. Det er også 2 plasser i garasjeanlegget, en på hver side av garasjeporten. Hver seksjonseier/leier er tildelt sin private parkeringsplass. Trenger man ikke parkeringsplassen sin, kan man **Kun** leie den ut til andre i sameiet vårt
- Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
- Lille p. plassen mellom blokkene er til utrykningskjøretøy, korte stopp varelevering, plukke opp noen.

5. Dyrehold

- Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseiere aksepterer sameiet trivselsregel for dyrehold.
- Beboere som holder dyr, skal sørge for at de ikke sjenerer noen, etterlater ekskrementer på sameiet område eller nabolagets veier, stier og gangveier.
- Det tillates ikke støyende dyr, aggressive dyr som skaper ubehag for naboer.

6. Trivsel for alle

- **VIS HENSYN OG BIDRA SÅ GODT DU KAN TIL ET GODT BOMILJØ I RÅHOLTÅSEN BOLIGSAMEIE 3**

Godkjent på allmannamøtet for Råholtåsen Boligsameie 3, 22 oktober 2020

Reglene lager vi selv – flertallet avgjør – og de kan endres når noen krever det!



Råholtåsen Boligsameie 3

Nedre Grinda veg 113 og 117

2070 Råholt

Retningslinjer for felles garasjeanlegg

Brann i garasjeanlegg, særlig underjordiske, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig og at risikoen for brann er så lav som mulig.

Krav i lov og forskrift:

I utgangspunktet gjelder alltid Brann og eksplosjonsvernloven §5: Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges!

Videre gjelder:

Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasje/kjellere!

Krav til forebyggende brannsikkerhet i bygninger.

Våre retningslinjer for garasjeanlegget i Råholtåsen 3:

- Kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Eks. takstativ/skiboks, ikke brannfarlig rekvisita, verktøy og dekk. (Hyller/skap og dekk på vegg er ønskelig).
- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker/kanner.
- Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
- Garasjeplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet.
- Ladning av El-biler gjøres kun på de plasser som er beregnet for det.
- Bilen skal parkeres på egen plass og ikke stå ut i kjørebane.

Med vennlig hilsen

Styret Råholtåsen boligsameie 3

Innkalling til ordinært årsmøte den 27.05.2025 i Råholtåsen 3 Boligsameie.

Møtested: Nebbenes Kro Nord, Omlibakken 32, 2074 Eidsvoll Verk
Tid: klokken 18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NzZjMjBhNDQtYWNjYS00MzVmLWI1M2EtNjY1NjJjMjJhNGE5%40thread.v2/0?contenta096-4c7b-9e2a-0f40b73541a1%22%2c%22Oid%22%3a%2257cc0d13-4c18-45b8-9fc5-4e09d777c94a%22%7d

Møte-ID: 344 673 545 511 3 Passord: hJ2aR9mT

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

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 forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Vedtektsendring Nytt tillegg til §2-1 rettslig råderett

Sak 6: Innkommet sak: Beredskap i sameiet ved strømbrudd/krise

Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Linn Cantigas fra BORI BBL velges til møteleder. Andelseier Rolf Jøran Halvorsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 997 391 (mot budsjett 2 033 960)

Utgifter: 1 816 955 (mot budsjett 1 732 166)

Resultat: 180 982(mot budsjett 301 794)

Arbeidskapitalen er kr 574 353, arbeidskapitalen er fortsatt under anbefalt nivå og seksjonseierne må være forberedt på at felleskostnadene kan øke i 2025.

Avviket mellom budsjett og regnskap er i hovedsak, kabel-tv og bredbånd, oppvarming ble dyrere enn forventet og driftskostnadene har vært mer kostbare enn budsjettert.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 75 000

Sak 5: Vedtektsendring Nytt tillegg til §2-1 rettslig råderett

Nytt tillegg § 2-1

"Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Utleier har plikt til å informere styret om navn og kontaktdetaljer på leietakerne innen 2 dager før utleietiden starter og om hvor lenge utleietiden skal gjelde."

vedtektsendring ★ Styrets innstilling

§ 2-1 oppdateres som beskrevet ovenfor

Sak 6: Innkommet sak: Beredskap i sameiet ved strømbrudd/krise

Bakgrunn:

Beredskap er høgt på dagsorden i samfunnet. Også vi som sameige bør ha oversikt over konsekvensar og mulige tiltak vi bør vurdere og evt sette i verk.

Det kan sjå ut til at vi er spesielt sårbare for langvarige strømbrudd. Det er viktig at vi er klar over kva konsekvensar dette kan ha.

Eksempel på problemstillingar:

- ? Forsvinn fjernvarmen ved strømbrudd?
- ? Forsvinn trykkvatnet ved strømbrudd?
- ? Er vi avhengige av kloakkpumper?
- ? Heisen stoppar – har det konsekvensar som sameiget må ta tak i?
- ? Kan garasjeport opnast manuelt?
- ? Fungerer p-kjellar som tilfluktsrom? Evt kvar er næraste tilfluktsrom?

Tilsvaret fra styret:

Styret ønsker å se på hva som er styrets ansvar og seksjonseiers ansvar, samt se på hva vi er sårbare på. Det vil komme informasjon når våre leverandører har gitt oss tilbakemelding.

Innkommet sak

Styret skal sette beredskap på dagsorden og informere bebuvarane om situasjonen. Vidare skal styret vurdere om det bør gjennomførast tiltak som kan redusere uheldige konsekvensar av langvarige strømbrudd og andre krisesituasjonar.

Sak 7: Personvalg

Det er et styremedlem og et varamedlem på valg i 2025.

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

- Martine Therese Vahlenkamp

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Elisabeth Akerlie Berg

Råholtåsen 3 boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING for 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret gir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Rolf Jøran Halvorsen

(valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem Ivan Bekkeli

(valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem Mariella K Pedersen

(valgt for 1 år i 2024)

Varamedlemmer til styret

Monica Lund Schjetne

(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

Styret

SELSKAPSINFORMASJON

Råholtåsen 3 Boligsameie ble stiftet 14.02.2020 og har organisasjonsnummer 925 143 553

Sameiet består av 50 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr. 129, bnr. 152 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet saker, så som:

- Dugnad
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre saker kan nevnes:

- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
- Kurs – møter
- Info – rundskriv
- Dugnad – velferdstiltak
- Andre velferdsaktiviteter
- Bomiljø – trafikkforhold
- Vesentlige endringer i regulering
- Parkeringsproblematikk

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 7/4 - 2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Råholtåsen 3 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 924 536	1 924 536	1 943 960	1 924 560
Annen driftsinntekt	2	72 855	65 418	90 000	95 000
Sum driftsinntekter		1 997 391	1 989 954	2 033 960	2 019 560
Kostnader					
Lønnskostnad	3	85 575	57 050	85 575	85 575
Konsulenttjenester	4	104 213	83 787	86 599	165 267
Rep og vedlikehold	5	286 561	275 471	365 994	462 000
Forsikringer		86 101	75 695	90 000	99 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		16 919	14 604	17 000	20 000
Energi og fyring	6	554 055	570 111	480 000	510 000
Kabel-TV og telefoni		215 588	204 589	203 000	250 000
Driftskostnader	7	306 928	289 743	271 999	316 000
Kostnader til fellessameier		54 996	50 004	55 000	55 000
Andre driftskostnader	8	106 020	63 791	76 999	139 500
Sum driftskostnader		1 816 955	1 684 844	1 732 166	2 102 342
Driftsresultat før finansposter		180 437	305 110	301 794	-82 782
Finansielle poster					
Finansinntekt		546	701	0	0
Sum finansposter		546	701	0	0
Årsresultat		180 982	305 811	301 794	-82 782
Overført til annen egenkapital	9	180 982	305 811	0	0
Sum disponering		180 982	305 811	0	0

Balanse 31.12.2024

Råholtåsen 3 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		125 314	112 630
Kundefordringer		555	7 006
Sum fordringer		125 869	119 636
Bankinnskudd, kasse o.l.		677 119	493 960
Sum omløpsmidler		802 987	613 596
SUM EIENDELER		802 987	613 596

Balanse 31.12.2024

Råholtåsen 3 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	574 353	393 371
Sum egenkapital		574 353	393 371
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		154 900	92 525
Annen kortsiktig gjeld	10	73 734	127 700
Sum kortsiktig gjeld		228 634	220 225
Sum gjeld		228 634	220 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		802 987	613 596

Råholtåsen 3 Boligsameie

Rolf Jøran Halvorsen
Styrets leder

Ivan Bekkeli
Styremedlem

Oddbjørn Lien
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	1 740 936	1 740 936	1 740 960	1 740 960
3606 Kabel TV/bredbånd	183 600	183 600	203 000	183 600
Sum felleskostnader	1 924 536	1 924 536	1 943 960	1 924 560

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	25 000	31 200	55 000	50 000
El bil/ladeanlegg	47 855	34 218	35 000	45 000
Sum andre driftsinntekter	72 855	65 418	90 000	95 000

Andre inntekter er fakturert huseierlaget råholtåsen felleseiendom

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	75 000	50 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	7 050	10 575	10 575
Sum lønnskostnader	85 575	57 050	85 575	85 575

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. styremøter, ref. note 8.

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	5 063	5 000	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	76 590	70 130	76 599	80 267
Andre forvaltningstjenester	0	670	4 000	4 000
HMS	22 559	7 987	0	75 000
Sum konsulenttjenester	104 213	83 787	86 599	165 267

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	18 779	10 553	69 999	200 000
Vedlikehold elektro	17 853	5 021	9 999	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 296	8 644	9 999	10 000
Vedlikehold heis	73 799	52 771	60 000	90 000
Vedlikehold garasjer	11 203	16 785	24 999	50 000
Vedlikehold ventilasjon	111 728	82 401	69 999	62 000
Vedlikehold brannsikring	50 904	89 410	110 000	14 000
Dugnadskostnader	0	886	1 000	1 000
Egenandel forsikringsskader	0	9 000	9 999	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	286 561	275 471	365 994	462 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	139 241	97 761	120 000	110 000
Fjernvarme	414 813	472 351	360 000	400 000
Sum energi og fyring	554 055	570 111	480 000	510 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	284 538	30 585	250 000	295 000
Renholdstjenester	19 996	152 378	21 999	21 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	2 395	44 086	0	0
Gressklipping	0	62 694	0	0
Sum driftskostnader	306 928	289 743	271 999	316 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	2 625	0	0	5 000
Søppeltømming/container	249	300	1 000	1 000
Verktøy og redskaper	10 278	579	5 000	0
Nøkler, låser og skilt	40 877	32 238	35 000	45 000
Annet driftsmateriale	19 871	0	0	40 000
Kontorrekvisita	597	16 809	15 999	15 000
Kostnader tillitsvalgte	614	534	1 000	2 000
Generalforsamling/årsmøte	17 089	9 920	12 000	20 000
Velferds kostnader	10 046	1 016	4 000	10 000
Porto	1 375	0	0	1 500
Øredifferanser	0	-5	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	0
Sum andre driftskostnader	106 020	63 791	76 999	139 500

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	393 371	87 560
Tilført til/fra EK fra årets resultat	180 982	305 811
Sum opptjent egenkapital 31.12	574 353	393 371
Annen egenkapital 31.12	574 353	393 371
Sum egenkapital 31.12	574 353	393 371

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	73 734	127 700
Uopptjent inntekt	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	73 734	127 700

Andre påløpte kostnader er Fjernvarme og elektrisitet for desember 2024

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	393 371	87 560
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	180 982	305 811
B. Årets endring i arbeidskapital	180 982	305 811
C. Arbeidskapital 31.12	574 353	393 371
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	802 987	613 596
- Kortsiktig gjeld	228 634	220 225
= Arbeidskapital 31.12	574 353	393 371

5135 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Halvorsen, Rolf Jøran	2025-03-12	Bekkeli, Ivan	2025-03-05

Identifikasjon

 Halvorsen, Rolf Jøran

Identifikasjon

 Bekkeli, Ivan

Navn	Dato
Lien, Oddbjørn	2025-02-26

Identifikasjon

 Lien, Oddbjørn

Til årsmøtet i Råholtåsen Boligsameie 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Råholtåsen Boligsameie 3 som viser et overskudd på NOK 180 982. 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, 12. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

12.03.2025 18:47:57

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



dsb

Direktoratet for
samfunnssikkerhet
og beredskap

Egenberedskap i borettslag og sameier

Tips til hvordan styret kan bidra å styrke
egenberedskapen i boligselskapet



Slik bidrar du til beredskapen i Norge

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp.

I denne brosjyren er det tips til hvordan styret i et boligselskap kan bidra til å styrke egenberedskapen for beboerne og bofellesskapet.

Hvilken rolle har styret?

HMS-arbeid i boligselskap er styrets ansvar, og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. En samlet risikovurdering av den totale mengden oppbevart brannfarlig gass eller væske, er en del av dette. Arbeidsheftet *Ta sikkerheten på alvor* (Brannvernforeningen/Tryg) er et godt utgangspunkt for å jobbe med internkontroll. Det finnes flere digitale systemer for oppfølging av HMS for borettslag og sameier.

Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel er det fornuftig om styret diskuterer og vurderer om det kan bidra til den samlede egenberedskapen i boligselskapet. Det vil være et fint supplement til – og en katalysator for – samarbeid og den enkeltes beredskap.

Styrken i fellesskapet

I mindre leiligheter kan det være en utfordring å finne plass til å lagre vann og eventuelt andre beredskapsartikler. Pipe og ildsted som alternativ oppvarmingskilde er mindre vanlig i leiligheter enn i småhus, samtidig som leiligheter krever mindre energi for å varmes opp.

Felles- og naboskapet i et boligselskap gir i midlertid noen unike muligheter for samarbeid. Ved å utnytte de fordelene som beboere i organiserte boligselskap har – fellesareal, fellesfunksjoner, deling og nært naboskap – har man et godt grunnlag for å styrke beredskapen.

Informasjon og bevisstgjøring

På nettsiden sikkerhverdag.no har DSB samlet tips og råd for hvordan hver enkelt kan styrke sin egenberedskap. En brosjyre blir også sendt til alle landets husstander høsten 2024. Styret kan spille en viktig rolle med å informere og legge til rette for diskusjoner og samtaler.

Hva styret kan gjøre

- Ha egenberedskap som et punkt på styremøtene ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering.
- Snakk om egenberedskap på generalforsamling/årsmøte, og enes om bruk av fellesarealer i beredskapssituasjon. Oppfordre beboerne til å oppdatere seg på informasjonen på sikkerhverdag.no
- Ha en DAB-radio med ekstra batterier.
- Lag gode rutiner for informasjon til beboerne. Det gir et godt grunnlag for å lykkes med beredskaps- og kriseinformasjon.
- Les kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse. Det gir viktig innsikt i hva som kan skje i din kommune, og hvilke situasjoner boligselskapet bør være forberedt på.



Nabohjelp

Samarbeid og fellesskap er en stor ressurs i kriser. DSB oppfordrer til at man snakker med dem rundt seg og hvordan man kan samarbeide for å klare seg ved ulike kriser.

I et boligselskap har man gjerne naboer «på alle kanter». Det er et godt utgangspunkt for å gi hjelp til de som trenger det, og få hjelp til det du ikke får til selv.

Hva styret kan gjøre

- Snakk om fellesskap og samarbeid på generalforsamling/årsmøte/andre fellesmøter.
- Oppfordre beboerne til å ta kontakt med naboene for å tilby hjelp eller be om hjelp.
- Vær spesielt oppmerksom på at enkelte beboere kan ha ekstra behov for hjelp ved ulike kriser (strømbrytning, avbrytning i drikkevannsforsyningen, evakuering med mer).



Felles egenberedskapslager

Størrelsen på leilighetene, bodene og fellesarealene varierer mellom boligselskapene. Dermed er det også ulike behov og muligheter for hvordan man kan løse egenberedskapslagre.

Hva styret kan gjøre

- Oppfordre beboerne til å finne løsninger for egenberedskap i egne leiligheter og boder i så stor grad det er mulig. Det krever ikke nødvendigvis så mye plass som man kanskje tror.
- Vurder behovet og muligheten for å ha noe felles egenberedskap for beboerne. For eksempel drikkevann, som mange i mindre leiligheter synes er vanskelig å finne plass til selv. Et egenberedskapslager kan være felles for hele boligselskapet, hver oppgang eller tilsvarende.
- Ved etablering av felles egenberedskapslager, bør det vurderes å utpeke en person som er ansvarlig for ettersyn av lageret med jevne mellomrom.

Egenberedskap ved strømbrudd

Det er viktig å holde varmen om det skulle bli et langvarig strømbrudd. Ut fra egen situasjon, bør alle på forhånd tenke gjennom hvilke alternativer de har.

Én mulighet er å ha en tilleggsvarmekilde som ikke går på strøm, for eksempel ved, gass eller parafin. I en bolig (boenhet) kan du oppbevare inntil 10 liter brannfarlig væske og 55 liter brannfarlig gass.

Hvis det er vanskelig å ha alternativ oppvarming, så bør du ha en plan for om du kan oppholde deg hos andre som har slik oppvarming. Snakk med venner og familie om hvordan dere kan håndtere ulike situasjoner. Gjør avtaler og lag planer på forhånd, slik blir dere bedre forberedt på kriser.



Hva styret kan gjøre

- Ta kontakt med brannvesenet hvis det er behov for veiledning i oppbevaring av brannfarlig gass og væske. Du finner også mye god informasjon her: www.sikkerhverdag.no/gass
- Sørge for at beboerne er kjent med reglene for oppbevaring av brannfarlig væske og gass, og styrets ansvar for en samlet risikovurdering.
- Diskutere med beboerne om det er mulig å avtale at enkelte leiligheter kan ha «forsterket oppvarmingsmuligheter» og tilby husly til de andre.
- Vurdere om det finnes et lokalt som kan ha «forsterket oppvarmingsmuligheter» der folk kan samles.

Styrets plikter

- Kunnskap om regelverket for bruk av farlig stoff. Informasjon finnes i DSBs *Temaveiledning om bruk av farlig stoff*.
- Hvis det oppbevares brannfarlig gass eller væske i mange av boenhetene i et borettslag eller boligsameie, skal styret foreta en samlet risikovurdering.
- Borettslag, sameie eller lignende kan ha vedtekter som gjør at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlig gass eller væske i boenheten.



Til egne notater:



Viktige telefonnummer:

**BRANN****110****AMBULANSE****113****POLITI****112****POLITI***(Ikke nød)***02 800****NØDTELEFON FOR DØVE***(SMS)***14 12****LEGEVAKT***(Nærmeste)***116 117****GIFTINFORMASJONEN****22 59 13 00****HJELPETELEFONEN***(Mental helse)***116 123****VERN FOR ELDRE****800 30 196**

Har du innspill?

Denne brosjyren er utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med OBOS og NBBL. Siden dette er en førsteutgave, er vi veldig interesserte i å få konstruktive innspill og konkrete eksempler på hvordan et styre kan jobbe med å styrke egenberedskapen i boligselskapet. Send e-post til postmottak@dsb.no merket «Egenberedskap i boligselskaper».



Flere tips
og råd om
egenberedskap:
sikkerhverdag.no

5135 Råholtåsen 3 Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte den 27.05.2025

Sted: Nebbenes Kro Nord, Omli bakken 32, 2074 Eidsvoll Verk og videomøte
12 av 50 mulige stemmegivere var representert.
11 deltok fysisk, 1 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 12 stemmer

"Petter M. Schøyen fra BORI BBL velges til møteleder. Seksjonseier Rolf Jøran Halvorsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 2: Styrets årsrapport

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 997 391 (mot budsjett 2 033 960)

Utgifter: 1 816 955 (mot budsjett 1 732 166)

Resultat: 180 982 (mot budsjett 301 794)

Arbeidskapitalen er kr 574 353, arbeidskapitalen er fortsatt under anbefalt nivå og seksjonseierne må være forberedt på at felleskostnadene kan øke i 2025.

Avviket mellom budsjett og regnskap er i hovedsak, kabel-tv og bredbånd, oppvarming ble dyrere enn forventet og driftskostnadene har vært mer kostbare enn budsjettet.

Styrets forslag Vedtatt med 12 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Vedtatt med 11 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 75 000

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5: Vedtektsendring Nytt tillegg til §2-1 rettslig råderett

Nytt tillegg § 2-1

"Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Utleier har plikt til å informere styret om navn og kontaktdetaljer på leietakerne innen 2 dager før utleietiden starter og om hvor lenge utleietiden skal gjelde."

vedtektsendring Vedtatt med 12 stemmer

§ 2-1 oppdateres som beskrevet ovenfor

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 6: Innkommet sak: Beredskap i sameiet ved strømbrudd/krise

Bakgrunn:

Beredskap er høgt på dagsorden i samfunnet. Også vi som sameige bør ha oversikt over konsekvensar og mulige tiltak vi bør vurdere og evt sette i verk.

Det kan sjå ut til at vi er spesielt sårbare for langvarige strømbrudd. Det er viktig at vi er klar over kva konsekvensar dette kan ha.

Eksempel på problemstillingar:

- Forsvinn fjernvarmen ved strømbrudd?
- Forsvinn trykkvatnet ved strømbrudd?
- Er vi avhengige av kloakkpumper?
- Heisen stoppar – har det konsekvensar som sameiget må ta tak i?
- Kan garasjeport opnast manuelt?
- Fungerer p-kjellar som tilfluktsrom? Evt kvar er næraste tilfluktsrom?

Tilsvar fra styret:

Styret ønsker å se på hva som er styrets ansvar og seksjonseiers ansvar, samt se på hva vi er sårbare på. Det vil komme informasjon når våre leverandører har gitt oss tilbakemelding.

Innkommet sak Vedtatt med 12 stemmer

Styret skal sette beredskap på dagsorden og informere bebuarane om situasjonen.

Vidare skal styret vurdere om det bør gjennomførast tiltak som kan redusere uheldige konsekvensar av langvarige strømbrydd og andre krisesituasjonar.

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 12

Sak 7: Personvalg

Det er et styremedlem og et varamedlem på valg i 2025.

Styreleder (Valgt for 2 år i 2024)

Rolf Jøran Halvorsen (Valgt tidligere)

Styremedlem (Valgt for 2 år i 2024)

Ivan Bekkeli (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)

Martine Therese Valgt
Vahlenkamp

Totalt antall stemmer: 12

Varamedlem (1 år)

Elisabeth Akerlie Valgt
Berg

Totalt antall stemmer: 11

Ordinært årsmøte den 27.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Halvorsen, Rolf Jøran

2025-05-27

Schøyen, Petter Martin

2025-05-27

Identifikasjon

Identifikasjon



Halvorsen, Rolf Jøran



Schøyen, Petter Martin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

**BORI BBL**

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

Generert 26.08.25
Vår ref.: 5135 / 37
Meglerns ref.:
1206250165

Boligopplysninger

Seksjon	37	Bolignr	H0206
Boligselskap	5135 RÅHOLTÅSEN 3 BOLIGSAMEIE	Etasje	2.etg
Adresse	NEDRE GRINDAVEG 113, 2070 RÅHOLT	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Kathe Bjørg Andersen, Tore Eirik Andersen	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 26.08.25: kr 0,00 (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	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01
Felleskostnader	3 452	3 452	3 452	3 452	3 452	3 452
Huseierlaget Råholtåsen felleseiendom 2. halvår 2025		550				
Kabel-TV/Bredbånd	306	306	306	306	306	306
Total	3 758	4 308	3 758	3 758	3 758	3 758

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5135 RÅHOLTÅSEN 3 BOLIGSAMEIE (orgnr. 925143553)
Antall enheter	50
Styrets e-post	raholtasen3@borimail.no
Styreleder	Rolf Jøran Halvorsen (92842797)
Forsikring	Tryg Forsikring (Polise 8095324)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	129/153
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett Ingen
Styregodkjenning

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 12,00
Formue	kr 13 708,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Det medfølger en garasje plass på fellesareal. Garasjeplassen kan ikke selges separat.
Felleskostnadene er inkl varmtvann og fyring.



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 telefontid 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Nedre Grindaveg 113
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre