

A modern, bright apartment interior. On the left is a kitchen with white cabinetry and a dark countertop. In the center is a living area with a light blue sofa, a wooden coffee table, and a large window overlooking a green landscape. To the right is a dining area with a round wooden table. A balcony with a glass railing is visible through a large glass door. The ceiling has two track lights.

aktiv.

Grindatunet 27, 2070 RÅHOLT

**Nyere studioleilighet i 3.etg med
romslig balkong, oppvarmet
garasjeplass- heis- sentrumsnært-
Perfekt førstegangskjøp!**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 2 426,-
Selger: Stefan Szell

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 37/47 kvm
Tomtstr.: 1650.5 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 127, bnr. 96
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1206250100

Velkommen!

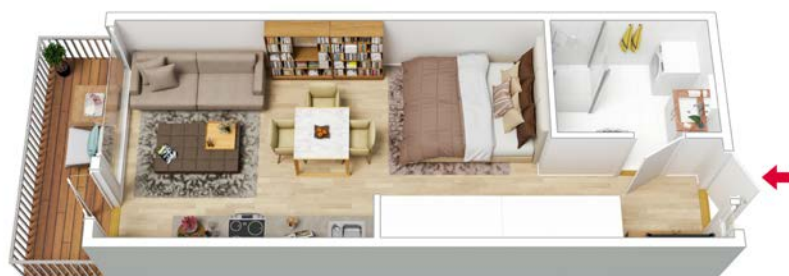
Velkommen til Grindatunet 27!

Dette er en nyere 1- roms eierseksjon med svært sentral plassering på Råholt. Leiligheten inneholder gang med garderobe, flislagt bad, stue, kjøkken og soverom i åpen løsning- utgang til overbygd og innglassert balkong med ettermiddagssol.

Med leiligheten følger egen garasjeplass i felles oppvarmet grasjeanlegg samt bod.

Boligen ligger et steinkast unna Eidsvoll Verk stasjon og passer utmerket for pendlere. Område kan for øvrig skilte med nærhet til skog og mark, Råholt sentrum med godt utvalg butikker og spisesteder, rekke treningssentre og svømmehall.

Velkommen til visning.



3D tegningen er ikke målbart og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv. For å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Nabolagsprofil	55
Andre vedlegg	58
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Underetasje: Bod i felles kjeller.

1. etasje

BRA-i: 37 m² Entré, gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Fellestomt

Tomtestørrelse

1650.5 m²

Tomtebeskrivelse

Flat fellestomt med asfaltert internvei inn til felles garasje og inngangspartier.
Opparbeidet gressplen med beplantning

Beliggenhet

Grindatunet 27 er beliggende sentralt midt i Råholt sentrum. Leiligheten ligger i gangavstand til skoler, offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Gangavstand til kjøpesenter, togstasjon, treningssentre og svømmehall. Området passer perfekt for alle som ønsker å bo sentralt og med alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

Butikker og servicetilbud:

For daglighandel er Rema 1000 og Spar Råholt nær boligen hvor du får det meste av det du trenger. Boligen har gangavstand til Amfi Eidsvoll som er et storsenter og inneholder over 50 butikker og serveringssteder. Videre tilbyr Råholt dagligvarebutikker, kafé, restauranter, Råholt bad og andre fasiliteter. Litt lenger sør ligger Jessheim som har ytterligere by-fasiliteter og servicetilbud.

Fritidstilbud:

Fra leiligheten er det nærhet til skog og mark. Eidsvoll tilbyr mange turmuligheter for de som liker naturskjønne omgivelser. Kort biltur unna ligger Minneåsen som gir et utvidet friluftstilbud med mulighet for å gå på ski, fiske og sykle. På vinteren kjøres det opp lysløyper hvor du kan stå på ski mens du har med deg varm kakao og kvikkunnsj i sekken. Du kan nyte naturen hele året og det meste ligger til rette for et aktivt og spennende kultur- og friluftsliv.

Kollektiv transport:

Grindatunet ligger perfekt for de som ønsker å pendle. Det er gåavstand til Eidsvoll verk togstasjon med avganger til Oslo Lufthavn, Lillestrøm og Oslo. Det tar henholdsvis ca. 5 minutter til Oslo Lufthavn, ca. 19 minutter til Lillestrøm og ca. 30 minutter til Oslo. For de som ønsker å benytte seg av bil ligger også E6 like i nærheten. Med bil tar det ca. 20 minutter til Jessheim, ca. 30 minutter til Lillestrøm og ca. 41 min til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss/ togsstasjon med jevnlig avganger mot blant annet Gradermoen og Oslo S.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk i sameie oppført i 2022, leiligheten ligger i 3.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp, yttervegger forblendet med teglstein og trepanel, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/ balkonger 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.

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

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke gjort noe vesentlige endringer etter byggeår.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggskommentar

Helt siden boligen var ny har det noen ganger vært som en klukke lyd etter jeg har skrudd av vannet fra springen . Dette har vært rapportert inn i et system som heter Apex. Dette er en side for bl.a. annet utbygger og de forskjellige selskapene som inngår i prosjektet. Denne lyden kan fortsatt forekomme men den har gradvis blitt bedre og det kan gå lenge mellom hver gang jeg hører den.

Viser til selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Entré, gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Bod i felles kjeller.

Bod nr 27 H0304 på 2,34m².

Standard

Det er ikke etablert veggspalte til røstokkskapet eller lekkasjesikring i gangen.

Utbygger opplyser om:

- Det er krav om vannskadesikring fra fordelerskap med vann under trykk.(Forbruksvann). Dette er ivarettatt ved at fordelerskap for forbruksvann sitter i tak på bad. Det er ikke krav til overløp eller vannskadesikring for varmemfordelerskap. Ettersom kravene til vannskadesikkerhet ikke er de samme for varmeanlegg og forbruksvannsinstallasjoner, må det generelle kravet fortolkes annerledes. Varme- og kuldeanleggene har en begrenset vannmengde, og det lar seg ikke gjøre å vannskadesikre anleggene på samme måte som et sanitæranlegg. Man kan for eksempel ikke vannskadesikre et gulvvarmeanlegg med et rør-i-rør system. Det blir derfor vanskelig å sikre de to anleggstypene på samme måte. Konklusjonen blir derfor at TEK ikke hjemler krav til overløp eller annen vannskadesikring for varmemfordelerskap

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

Forhold som har fått TG2:

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.

Fordelingsskap plassert i tak/himling i gang.

Anlegget er kun visuelt inspisert, på befaringsdagen varslet styringspanelet til anlegget feilkode1020. Feilkode 1020 ser ut til å være relatert til en filteralarm i et Flexit ventilasjonsanlegg. Hvis du har fått denne feilkoden, kan det være nødvendig å tilbakestille filteralarmen eller bytte filteret. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier opplyser at TV og internett grunnpakke dekkes av fellesutgiftene. Løsningen leveres av T-We (Telenor).

Parkering

En garasjeplass i felles oppvarmet garasjeanlegg følger seksjonen. Biloppstillingsplass har nr 25 i felles parkeringskjeller

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.

Viser til sameiets vedtekter.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

93624002)

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiator på stue/kjøkken via fjernvarmeanlegg.

Energikarakter

A

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 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 11 598

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen til hver enkelt seksjonseier.

Oppgitt beløp er årsprognose for 2025.

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

Det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune, men det er ikke fastsatt noe gebyr pt.

Nyoppført bygning som helt eller delvis brukes som bolig fritas etter eiendomsskatteloven § 7 c i tre år fra den tid boligen er ferdigstilt, eller til

kommunestyret endrer eller opphever fritaket. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Eidsvoll kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 496 451

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 985 802

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

Alle blokkene i utbygningsområdet har tinglyst rett til bruk og adferd mellom blokkene og fellesanlegg.

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

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

372/21535

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er inkl. fjernvarme, kabel-tv, vaktmester, bygningsforsikring, forretningsførsel, mm

Styret følger med på oppvarmingskostnaden og vil endre mnd beløp hvis nødvendig ut ifra kostnadsnivået på strøm.

Alle blokkene i utbygningsområdet har tinglyst rett til bruk og adferd mellom blokkene og fellesanlegg. Fellesanlegget driftes gjennom en driftsforening hvor sameiet er pliktig medlem og betaler sin andel iav kostnader. Kostnadene er inkludert i sameiets felleskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 426

Sameiet

Sameienavn

Stasjonen Boligsameie

Organisasjonsnummer

930009237

Om sameiet

Selskap: 326 Stasjonen Boligsameie (orgnr. 930009237)

Antall enheter 40

Styrets e-post stasjonenboligsameie@borimail.no

Sameiet består av 40 boligseksjoner og en næringsseksjon fordelt på 1 bygning, i eiendommen gnr. 127 og bnr. 96 i Eidsvoll kommune. I garasjekjeller er det teknisk rom, boder og parkering.

Det er 39 parkeringsplasser i garasjekjeller. Dette vil bli organisert som en næringsseksjon, hvor alle som har kjøpt garasjeplass eier en ideell andel på 1/39 del i gnr. 127, bnr. 96, snr. 41

Alle seksjonene får en bod i eget adskilt rom i garasjekjeller, som er seksjonert som tilleggsdel i seksjoneringsbegjæringen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget med 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men det forutsettes at man tar tilbørlig hensyn til andre beboere. Det ansees som en selvfølge at husdyr ikke ferdes fritt i ganger og på fellesarealer, og at husdyr holdes i bånd ved lufting. Fellesarealets plener og blomsterbed skal ikke benyttes som hundetoalett.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret i sameiet vil med tiden ha behov for å ta initiativ til å kalle inn til årlig/halvårlig dugnad for å vedlikeholde sameiets fellesarealer, de eventuelt innvendig og utvendig. Representant fra alle leilighetene må delta på dugnadene, da dette sees som en

kombinasjon av sosial samling og jobbing for felleskapet. Dersom noen har vanskeligheter med fysisk jobbing, ansees deltagelse med godt humør og kaffekoking like vesentlig som tyngre fysisk arbeid.

Viser til vedlagte trivselsregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 127, bruksnummer 96, seksjonsnummer 21 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/127/96/21:

31.05.2017 - Dokumentnr: 570319 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:445

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:11

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:14

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:445

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:11

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:14

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2019 - Dokumentnr: 590631 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 654930 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelser om bruk av fellesområder og fellesfunksjoner

Plikt til å være medlem av driftsforeningen

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 654930 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 656856 - Bestemmelse om veg

Gjensidig rett til bruk av vei

Gjelder også for fremtidig utskilte parseller

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2019 - Dokumentnr: 669662 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Eidsvoll Kommune

Org.nr: 964 950 113

Bestemmelse om renovasjon

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 696110 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Eidsvoll Verk Tomteselskap AS

Org.nr: 994 316 494

Rett til adkomst og bruk av grunn i byggeperioden til garasjeanlegg

Rett til adkomst for tilsyn, reoperasjon og vedlikehold av bygningsmassen

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 696110 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Eidsvoll Verk Tomteselskap AS

Org.nr: 994 316 494

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 697606 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bori Bbl
Org.nr: 989 987 011
Pliktig medlemskap i BORI BBL
Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2022 - Dokumentnr: 697606 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Bori Bbl
Org.nr: 989 987 011
Forkjøpsrett for medlemmer av BORI BBL
Overført fra: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2022 - Dokumentnr: 903315 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 372/21535

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.10.2022

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.10.2022.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligblokken er del av større utbyggingsprosjekt. Ytterligere utbygging/
blokkbebyggelse må påregnes.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 023720300

Navn Grindatunet

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.06.2012

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/386/023720300rev..pdf>

Delarealer Delareal 1 836 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Felt navn BB - felt B3

Delarealer Delareal 1 836 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavna_B_F
Delareal 1 836 m
KPHensynsonenavnH410_1
KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
Delareal 1 836 m
BestemmelseOmrådenavnGrønn grense
KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Delareal 21 m
KPHensynsonenavnH730_N
KPBåndlegging Båndlegging etter lov om kulturminner

Boligen ligger i et område berørt av fly og togstøy.

Adgang til utleie

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

Dersom leiligheten leies ut må utleier/eier informere leietaker om gjeldende vedtekter og trivselsregler, og vedlegge disse til leiekontrakten.

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.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (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))

76 100 (Omkostninger totalt)
87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 079 800 (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 76 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr 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. 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

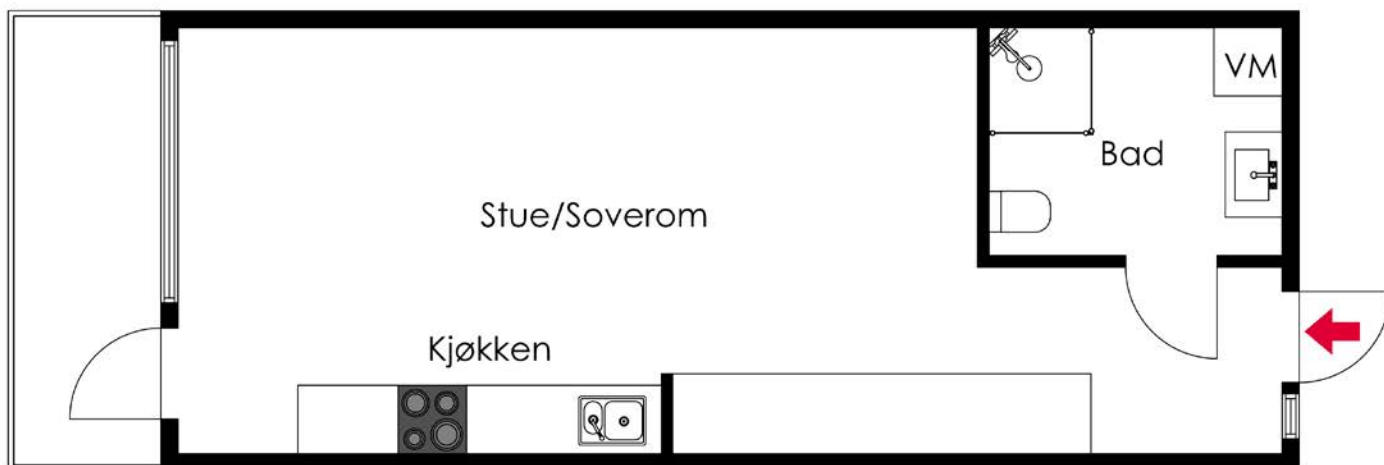
Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

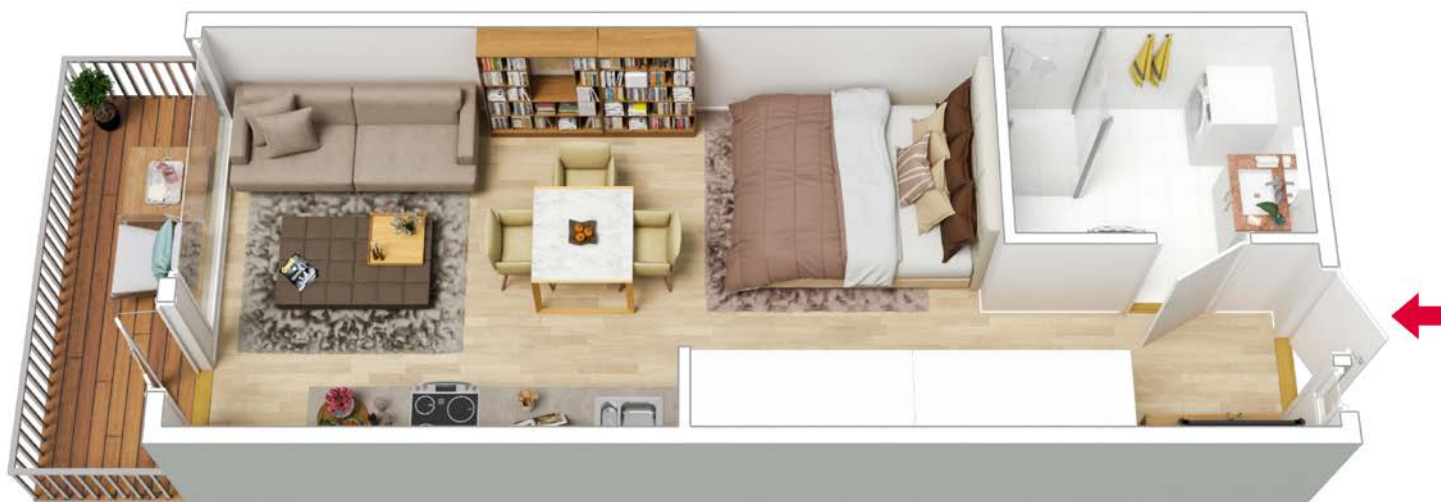
21.05.2025





2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT



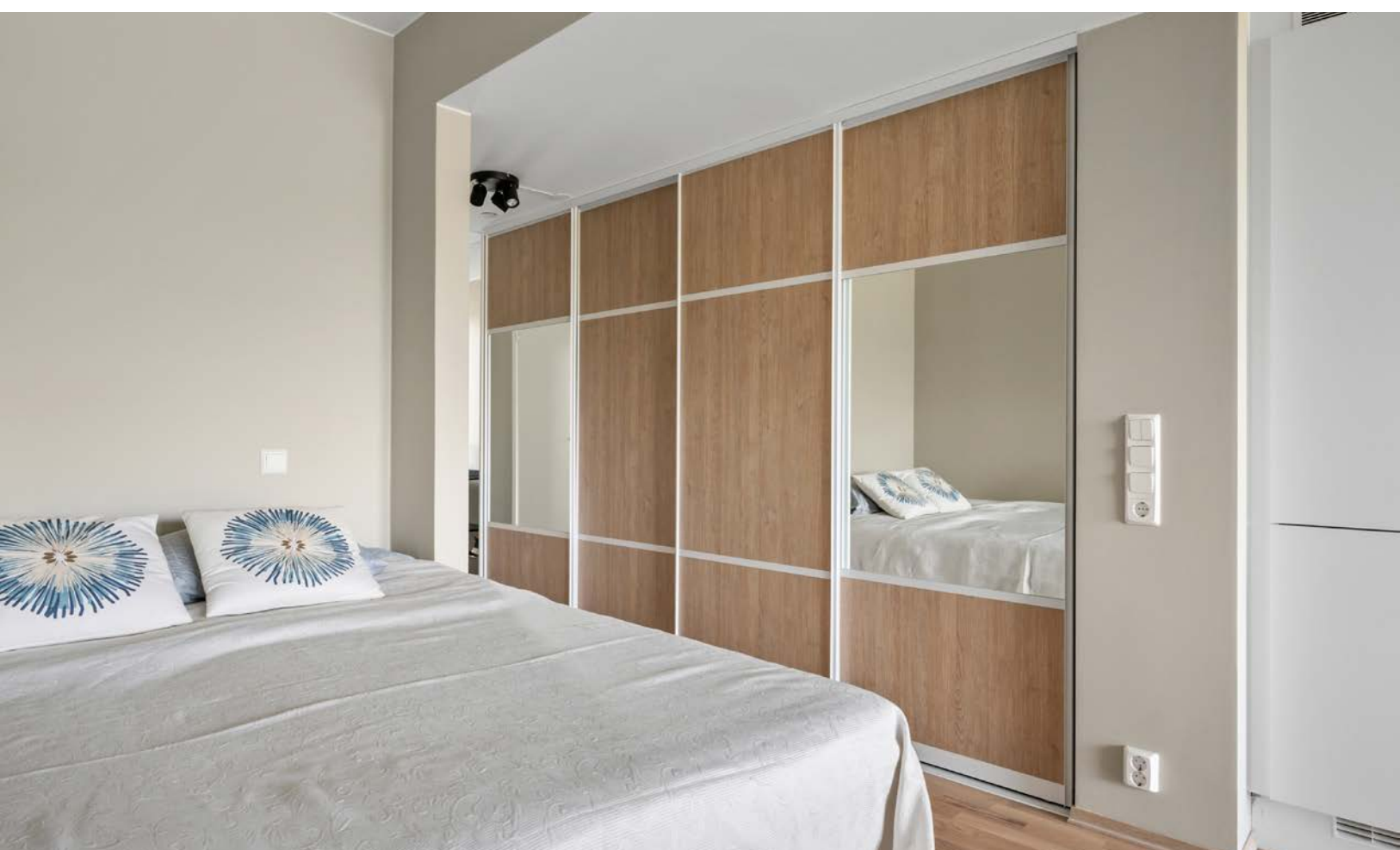
aktiv.



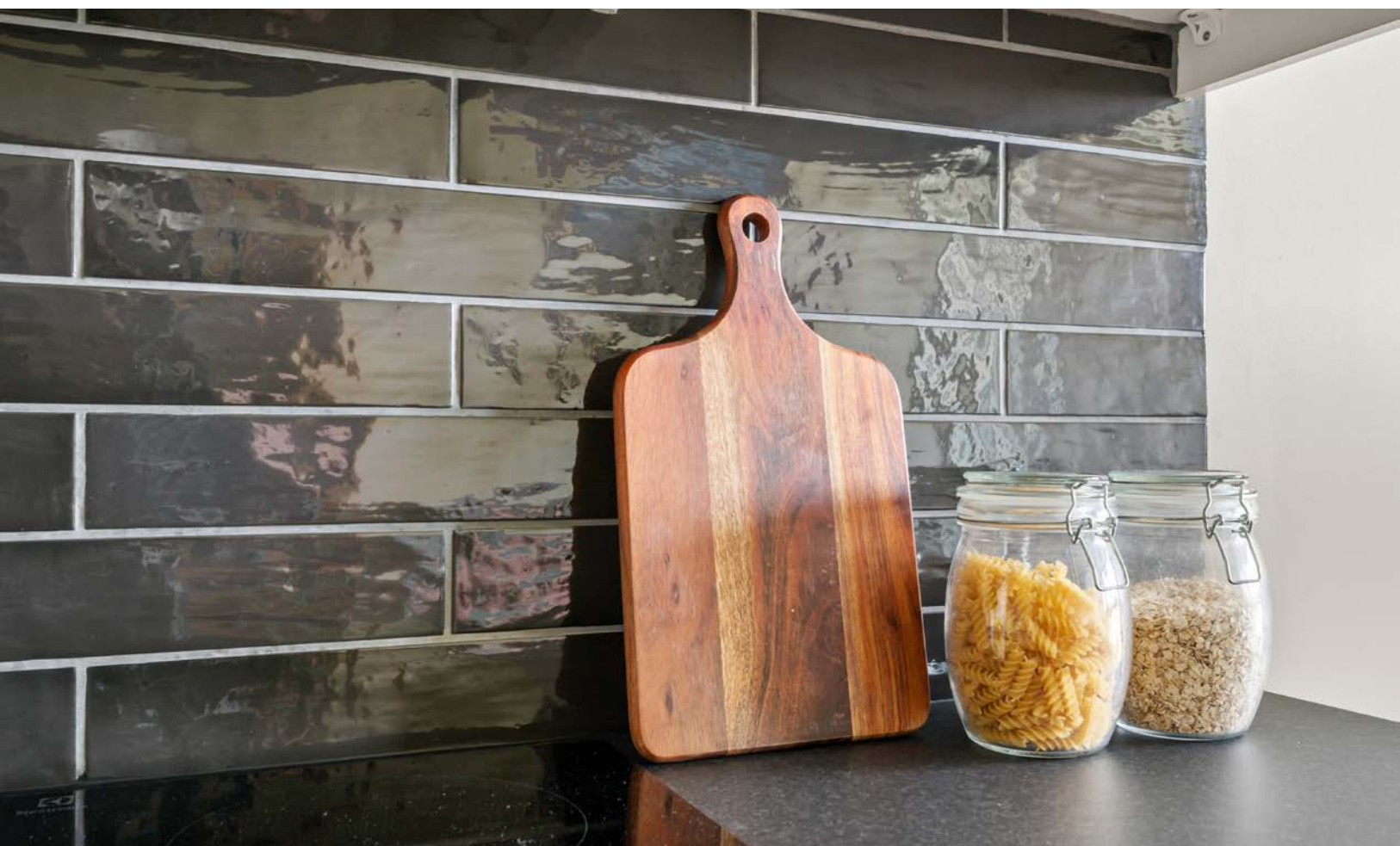














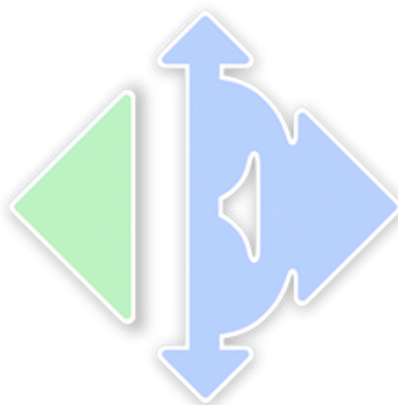






Vedlegg

Leilighet
Grindatunet 27
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 15/05/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:27, Bnr:
Hjemmelshaver:	Stefan Szell
Seksjonsnummer:	21
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2022
Tomt:	Felleseie tomt 1 651 m²
Kommune:	3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Szell
Befaringsdato:	14.05.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk i sameie oppført i 2022, leiligheten ligger i 3.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp, yttervegger forblendet med teglstein og trepanel, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger 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.

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

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Boligselskap: Stasjonen Boligsameie

Organisasjonsnr: 930009237

Styrets e-post: stasjonenboligsameie@borimail.no

Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 14.05.2025
- Egenerklæringsskjema 14.05.2025
- Ferdigattest 18.10.2022
- Byggetegninger fra byggeår
- Megler (kommunale opplysninger) 14.05.2025
- Sintef Teknisk Godkjenning for prefabrikkert baderomsmodul 10.10.2019
- Samsvarserklæring utført av Probad AB den 05.11.2021

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

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke gjort noe vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 426.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Felleskostnader til drift av boligsameiet kr 1 211.-
- Kabel-TV/Bredbånd kr 483.-
- Fjernvarme kr 632.-
- Garasje kr 100.-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje	37		8	8		
Underetasje		2				
SUM BYGNING	37	2	8	8		
SUM BRA	47					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

37m2.

3.etasje: Entré, gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

2m2.

Underetasje: Bod i felles kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 37m².

3.etasje: Entré, gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 2m².

Underetasje: Bod i felles kjeller.

BRA-b: 8m².

3.etasje: Innglasset balkong.

Sum BRA: 47m².

3.etasje: Entré, gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

3.etasje: Innglasset balkong.

Underetasje: Bod i felles kjeller.

TBA: 8m².

3.etasje: Innglasset balkong.

P-rom: 37m².

3.etasje: Entré, gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 8m².

3.etasje: Innglasset balkong.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2.58m.

Målt takhøyde i gang 2.24m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggtetnisk 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 framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og radiator på stue/kjøkken via fjernvarmeanlegg.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

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

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

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

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

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

ANDRE MERKNADER:

Bod nr 27 H0304 på 2,34m2 i felles kjeller.

1 stk biloppstillingsplass nr 25 i felles parkeringskjeller.

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

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Stefan Szell

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

15/05/2025



August Magnus

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.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malt gips.

Prefabrikkert baderomsmodul fra 2022 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servantskap med malte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd sistene.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, tak/himlinger og innredning fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

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

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.

Gulv: Fliser med varmekabler.
 Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
 Gulvfliser fremstår i god stand på befaringdagen. TG1

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

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for å måle fukt, grunnet at badet er fra 2022. TGIU

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

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

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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips.

Tak/himling: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2022 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvitmalt glatte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonkoketopp.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling fremstår i normalt god stand. TG1

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

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

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

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

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré/gang og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og greit vedlikeholdt, det er små hull etter gamle veggfeste og bilde som må forventes ut ifra bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i gang/stue på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

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 og balkongdør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen avvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

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

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra byggeår.

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innedører, ingen avvik. TG1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Innglasset balkong på 8m2 med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon og rekkverk av metall/glass. Balkongen fremstår i normalt god stand.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før represjon av betong 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 - 9 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd systerne på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert i tak/himling på bad og på vegg i gang.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

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

Det er ikke etablert veggspalte til rørstokkskapet eller lekkasjesikring i gangen.

Utbygger opplyser om:

- Det er krav om vannskadesikring fra fordelerskap med vann under trykk. (Forbruksvann) Dette er ivarettatt ved at fordelerskap for forbruksvann sitter i tak på bad. Det er ikke krav til overløp eller vannskadesikring for varmemfordelerskap. Ettersom kravene til vannskadesikkerhet ikke er de samme for varmeanlegg og forbruksvannsinstallasjoner, må det generelle kravet fortolkes annerledes. Varme- og kuldeanleggene har en begrenset vannmengde, og det lar seg ikke gjøre å vannskadesikre anleggene på samme måte som et sanitæranlegg. Man kan for eksempel ikke vannskadesikre et gulvvarmeanlegg med et rør-i-rør system. Det blir derfor vanskelig å sikre de to anleggstypene på samme måte. Konklusjonen blir derfor at TEK ikke hjemler krav til overløp eller annen vannskadesikring for varmemfordelerskap.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereider

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Merknader: Fjernvarmeanlegg er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Fordelingsskap plassert i tak/himling i gang.

Anlegget er kun visuelt inspisert, på befaringsdagen varslet styringspanelet til anlegget feilkode1020. Feilkode 1020 ser ut til å være relatert til en filteralarm i et Flexit ventilasjonsanlegg. Hvis du har fått denne feilkoden, kan det være nødvendig å tilbakestille filteralarmen eller bytte filteret. Ytterligere undersøkelser må gjøres. TG2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i garderoberom.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 10 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Probad AB den 05.11.2021

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

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

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Hjemmelshaver opplyser om:

- Helt siden boligen var ny har det noen ganger vært som en klokke lyd etter jeg har skrudd av vannet fra springen . Dette har vært rapportert inn i et system som heter Apex. Dette er en side for bl.a. annet utbygger og de forskjellige selskapene som inngår i prosjektet. Denne lyden kan fortsatt forekomme men den har gradvis blitt bedre og det kan gå lenge mellom hver gang jeg hører den.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250100	

Selger 1 navn
Stefan Szell

Gateadresse	
Grindatunet 27	

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

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Knif

Polise/avtalnr.

682640.8

Document reference: 1206250100

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, tømmerarbeid 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: 1206250100

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250100

Tilleggs kommentar

Helt siden boligen var ny har det noen ganger vært som en klukke lyd etter jeg har skrudd av vannet fra springen . Dette har vært rapportert inn i et system som heter Apex. Dette er en side for bl.a. annet utbygger og de forskjellige selskapene som inngår i prosjektet. Denne lyden kan fortsatt forekomme men den har gradvis blitt bedre og det kan gå lenge mellom hver gang jeg hører den.

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: 1206250100

Nabolagsprofil

Grindatunet 27 - Nabolaget Sagmoen nordre - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øvre Grindaveg Linje 432	7 min	0.6 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	15 min	1.3 km
Oslo Gardermoen	18 min	

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	14 min	1.2 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	4 min	2.4 km
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	4 min	2.4 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	6 min	0.6 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	17 min	11.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min	

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	11 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

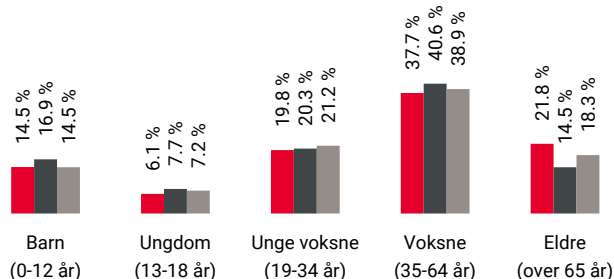
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	13 min	1.2 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	4 min	2.2 km
Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min	2.9 km

Dagligvare

Spar Råholt Post i butikk, PostNord	8 min	0.8 km
Coop Extra Råholt	11 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 88/100



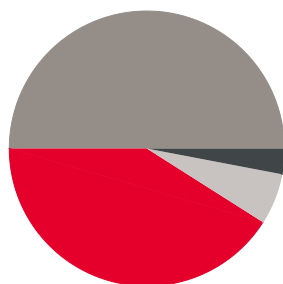
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Råholt ungdomsskole	5 min	
	Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	0.4 km	
	Råholt Bad	6 min	
	Basseng, klatrevegg	0.6 km	
	MOVA Eidsvoll	11 min	
	Fitnesspoint Råholt	13 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

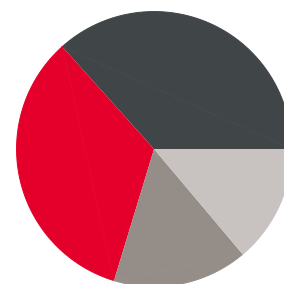
11 min



Vitusapotek Råholt

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



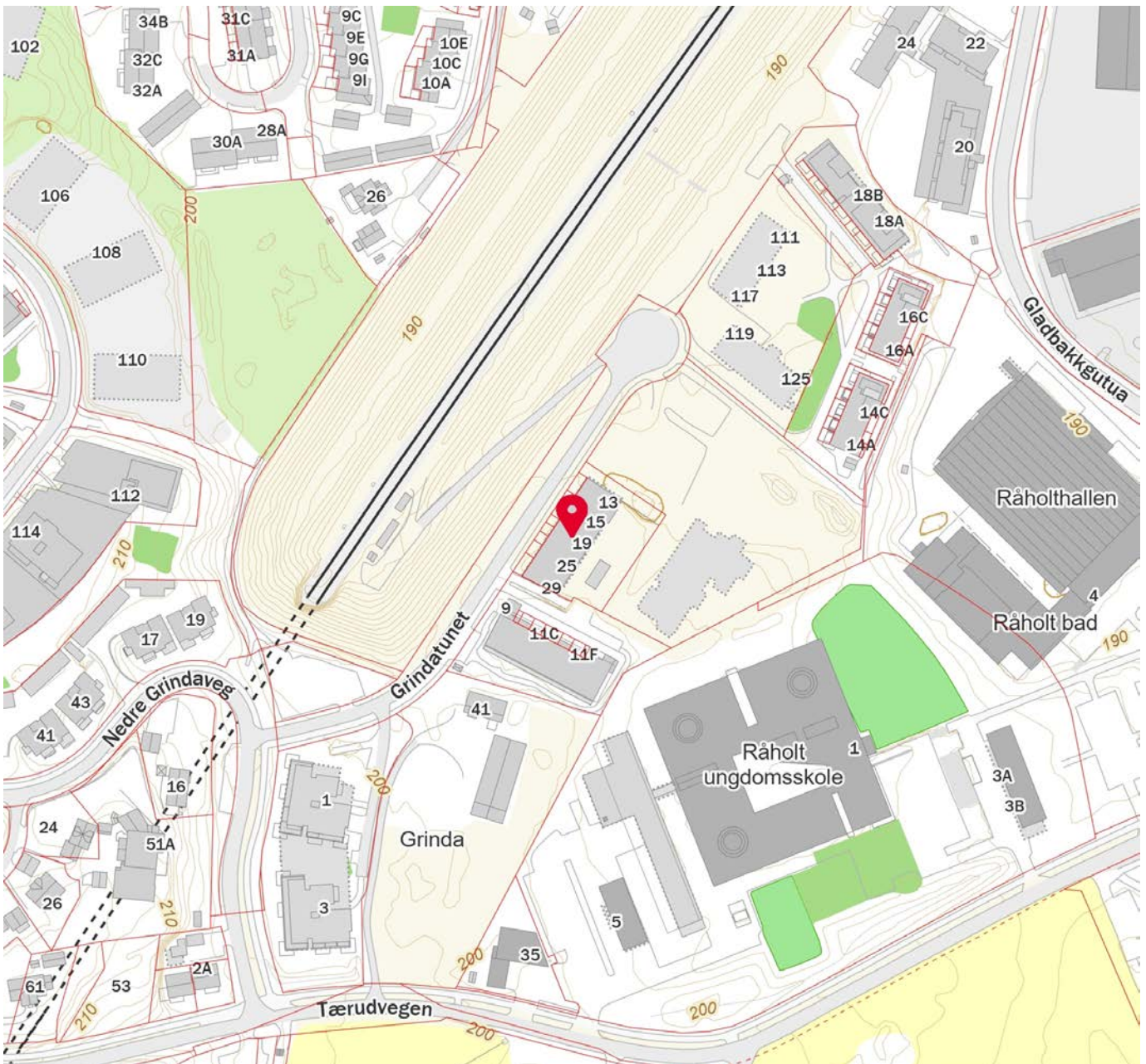
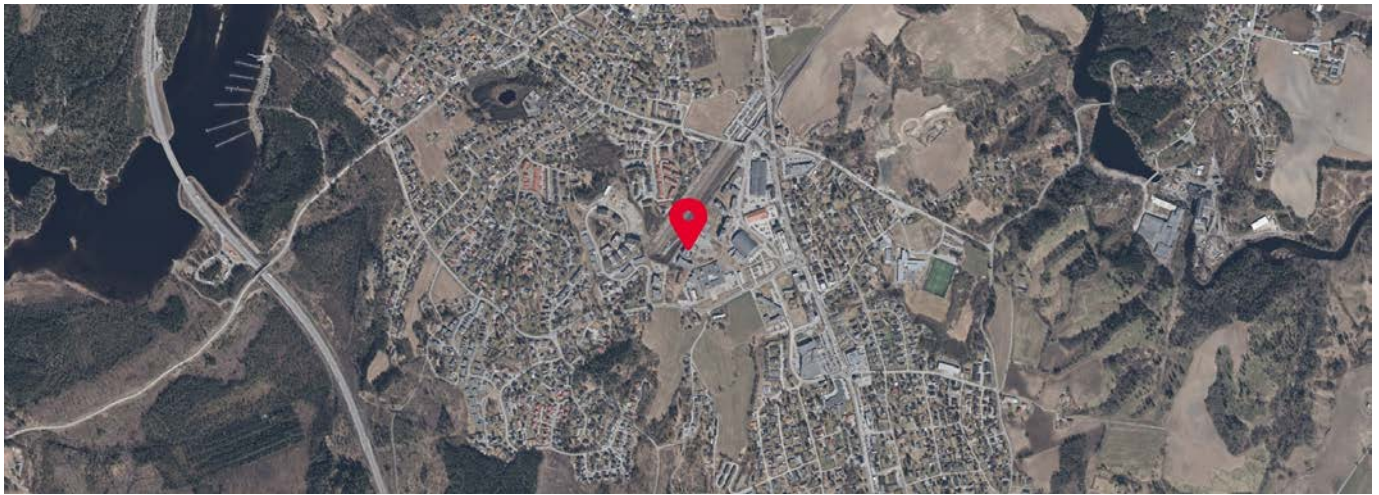
0%

43%

Sagmoen nordre
Råholt
Norge

Sivilstand

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



VEDTEKTER

for

Stasjonen (org. nr. 930 009 237)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, dato 17.08.2022

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Stasjonen Boligsameie.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og en næringsseksjon fordelt på 1 bygning, i eiendommen gnr. 127 og bnr. 96 i Eidsvoll kommune. I garasjekjeller er det teknisk rom, boder og parkering.

Det er 39 parkeringsplasser i garasjekjeller. Dette vil bli organisert som en næringsseksjon, hvor alle som har kjøpt garasjeplass eier en ideell andel på 1/39 del i gnr. 127, bnr. 96, snr. 41. Alle seksjonene får en bod i eget adskilt rom i garasjekjeller, som er seksjonert som tilleggsdel i seksjoneringsbegjæringen.

Det vil bli opparbeidet felles utvendig gjesteparkering for flere sameier på området. Stasjonen boligsameie har tinglyst rett til bruk av gjesteparkeringsplasser etter regler fastsatt i fellesorganet som skal drifte fellesarealene internt på området. Sameiet plikter å være med og drifte gjesteparkeringen og fellesorganet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheter for bolig. Boligseksjonene i 1 etg har tilleggsdel på utearealene i 1. etg. Endeleilighetene i 2.-5. etg får tilleggsdel på svalgangen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

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

1-2 Tilknytning til BORI BBL

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

Sameiet er tilknyttet BORI BBL.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

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

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

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

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

2-2 Rettslig råderett over garasjer

Garasjeplassen kan bare selges og leies ut til seksjonseiere i Stasjonen Boligsameie. Utbygger kan selge usolgte plasser ut av sameiet eller inngå avtale om bilordning for utbyggingsområdet. Garasjeplassen tildeles av utbygger ved overtagelse av boligen, det er ikke bytterett tilknyttet den ideelle andelen, unntak er regulert i punkt 2-3.

2-3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede, handicap plasser

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

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

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

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

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for

den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

2-5 Godkjenningsordning

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

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

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

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

2-6 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-8 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

2-9 Rettigheter og plikter

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

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

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

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

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

2-10 Løsningssummen

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

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

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

2-11 Angrefrist og omgjøring

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

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

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

2-12 Forholdet mellom sameiet og de forkjøpsberettigede

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

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

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

2-13 Gebyr

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

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

(3) Forretningsfører tar et gebyr for registrering av eierskifte på inntil 4 rettsgebyr.

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, varmepumpe, aircondition eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

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

3-2 Ordensregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(4) Fjernvarme fordeles etter BRA, jfr. seksjoneringsbegjæringen.

(5) Kostnader til garasjeplass fordeles etter antall plasser man disponerer. Styret fastsetter en sum som kan avregnes som akontobeløp.

(6) Andel av kostnader for drift av fellesarealer, parkeringsområder ute, fordeles etter fordelingsbrøk. Det er pliktig medlemskap i driftsforening for Stasjonen Boligsameie.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G, folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 39 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1-3) varamedlemmer. Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil alle seksjonene er solgt. Utbygger kan opprette og konstituere sameiet med representanter fra utbygger i styret.

(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. Styreleder skal velges særskilt. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt 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.

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

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 sær interesse 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 ferdigstilling 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling

(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 årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon 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:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) 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. Mislighold

9.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

9.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

10. Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer

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

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

- a) vilkår for å være seksjonseier i sameiet
- b) bestemmelser om forkjøpsrett til seksjon i sameiet
- c) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 1997 nr. 65.

12. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

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

I garantiperioden på 5 år er det krav til at sameiet inngår og beholder serviceavtaler.

BORI BBL har rett til synlig utvendig profilering på bygning.

326 Stasjonen Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 24.04.2025

Sted: Nebbenes Nord

7 av 41 mulige stemmegivere var representert.

7 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Konstituering er i henhold til vedtaksforslaget

Styrets forslag - Vedtatt med 7 stemmer

"Styreleder Jan-Erik Midsundstad velges til møteleder. Styremedlem Stein Eddy Tronvik 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: 7

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 1 441 688 (mot budsjett 1 443 455)

Utgifter: 1 550 915 (mot budsjett 1 339 913)

Resultat: -104 582 (mot budsjett 103 542)

Resultatet pr. 31.12.2024 viser et negativt resultat på kr 104.582, mot budsjettert positivt resultat på kr 103.542. Dette er kr 208.124 mindre enn budsjettert. Årsaken til det negative resultatet kommer av at det kom flere kostnader i forbindelse med vedlikehold av boligsameiet, juridisk bistand grunnet en intern sak i boligsameiet, enn det var forventet for 2024. Den juridiske saken er sendt inn til boligsameiets forsikringselskap, som forhåpentligvis dekker denne.

Styrets forslag - Vedtatt med 7 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 7

Sak 3: Styrehonorar

Forslag godtgjørelser til tillitsvalgte for perioden 2024/2025 er etter vedtatt budsjett.
Andre forslag kan fremstilles på årsmøtet

Styrehonorar - Vedtatt med 7 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80.000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 7

Sak 4: Mating av fugler/dyr

Mating av fugler og dyr trekker til seg skadedyr.
Styret ønsker herved å føre i boligsameiets trivselsregler at mating av fugler og dyr i Stasjonen Boligsameie ikke er lov.

Forslag til tekst:

Punkt 3, h) "Mating av fugler og dyr i boligsameiets eiendom er ikke tillatt. Mating av fugler og dyr kan tiltrekke seg skadedyr som påfører skade til boligsameiets bygningsmasse."

Boligsameiets trivselsregler er vedlagt til referanse.

Boligsameiets vedtekter er og vedlagt.

Styrets forslag - Vedtatt med 7 stemmer

Mating av fugler og dyr skal føres i boligsameiets trivselsregler som forbudt etter foreslått tekst

Mot: 0 stemmer

Vi er imot Styrets forslag

Totalt antall stemmer: 7

Sak 5: Personvalg

Valg av tillitsvalgte til å sitte i styret til Stasjonen Boligsameie.

To posisjoner som styremedlem er på valg.

Tidligere valgte medlemmer Hilde og Stein Eddy stiller til gjenvalg (1 og 2 år).

To posisjoner som varamedlem er på valg.

Tidligere varamedlem Nina stiller gjenvalg, og Arild stiller til valg som nytt varamedlem (1 år).

To posisjoner som valgkomitémedlem er på valg.

Tidligere valgkomitémedlem Joar stiller til gjenvalg, og Linn stiller til valg som nytt valgkomitémedlem (1 år).

Jan-Erik Midtsundstad er tidligere valgt som styreleder (1 år), og Kine Marie Kapaasen Madsen er tidligere valgt som styremedlem.

Kine fratrer sin stilling i styret, så Fredrik Austrheim Jensen stiller til valg (2 år)

Styreleder (2 år)

Jan-Erik Midtsundstad (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Stein Eddy Tronvik 1. valg

Hilde Skikkelstadødegård 2. valg

Totalt antall stemmer: 7

Styremedlem (2 år)

Ingen kandidater stilte til vervet.

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Nina Johansen 1. valg

Arild Frank 2. valg

Totalt antall stemmer: 7

Valgkomite (1 år) (2 posisjoner)

Linn Andrea Kopperud 1. valg

Joar Gimse Stampen 2. valg

Totalt antall stemmer: 7

Trivselsregler i Stasjonen Boligsameie

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

1. Generelt

- a) Stasjonen Boligsameie består av 40 eierseksjoner ligger i Grindatunet på Råholt.
- b) Det er til enhver tid de gjeldende vedtekter i sameiet som er de overordnede formelle regler som sameiets styre og beboere skal forholde seg til.
- c) I tillegg har Stasjonen boligsameie ved konstituerende årsmøte 23. august 2022 vedtatt styret fikk fullmakt til å utarbeide trivselsregler. Hensikten med trivselsreglene er å etterstrebe en felles forståelse for informasjon og føringen for å skape et best mulig bomiljø, der alle beboere har likeverdig ansvar for felles trivsel. Vi ønsker og at Stasjonen boligsameie skal være et godt sted å bo, og fremstå slik.
- d) Forslag til endringer av trivselsreglene sendes skriftlig til styret og må vedtas på sameiermøte eller årsmøtet.

2. Leilighetene, forhold til sameiet og øvrige beboere

- a) Ny eier eller leietaker må meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og til sameiets styre.
- b) Dersom leiligheten leies ut må utleier/eier informere leietaker om gjeldende vedtekter og trivselsregler, og vedlegge disse til leiekontrakten.
- c) Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 fra mandag til og med torsdag, og mellom 24.00 og 07.00 fra fredag til og med lørdag. På søndager og helligdager ønsker vi hvile og ro i blokka, unntak gjelder barnebursdag, flytting og lignende. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.
- d) Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendig blomsterkasser på terrasseverket er foreløpig ikke tillatt. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene, i garasje, svalgang, trapper eller i bodgang.
- e) Risting av tepper og matter skal ikke gjøres over rekkverk på balkong eller fra vinduer.
- f) Det er ikke anledning til å montere private antenner, paraboler eller varmepumpe på bygget vårt jf. 3.4 i vedtektene.
- g) Utvendig solskjerming (screens/persienner) må være i henhold til farge og standard som sendes fra styret ved forespørsel jf. 3.5 i vedtektene.
- h) Ved behov for skjerming for vind og innsyn utendørs med dette behandles av styret jf. 3.5 i vedtektene.
- i) Den enkelte beboer må ta nødvendige forholdsregler for å komme inn i egen leilighet dersom nøkkel mistes. Eksempelvis sørge for ekstra nøkkel og sikker oppbevaring av denne.
- j) Husdyr er tillatt, men det forutsettes at man tar tilbørlig hensyn til andre beboere. Det ansees som en selvfølge at husdyr ikke ferdes fritt i ganger og på fellesarealer, og at husdyr holdes i bånd ved lufting. Fellesarealets plener og blomsterbed skal ikke benyttes som hundetoalett.
- k) Av hensyn til andre beboere og på grunn av brannfare skal det kun benyttes gass eller strøm ved grilling på terrassene. Det forventes at enhver beboer sikrer ansvarlig lufting.
- l) Dersom det skulle oppstå skader i eller utenfor leiligheten som dekkes av sameiets forsikring, skal styret kontaktes før håndverker rekvireres.

- m) Styret oppfordrer alle beboere til å anskaffe brannteppe til sin bolig. Videre er det den enkelte ansvar å sikre at slukkeapparat som medfulgte leilighet er lett tilgjengelig, utpakket og status på dette er grønt. Ved usikkerhet rundt dette skal styret kontaktet.

3. Bruk av fellesarealer

- a) Inngangsdørene og porten til garasjen skal holdes låst til enhver tid, og det anbefales at alle beboere tar initiativ til å låse dersom man oppdager åpne dører. Ved bruk av automatisk døråpner fra leilighet, har beboer ansvar for den/de som slippes inn.
- b) Dersom det skulle skade på fellesarealene og dette er forvoldt uforvarende av beboer eller utenforstående som er gitt adgang av beboer, skal kostnadene for utbedring dekkes av beboer. Styret orienteres ved første mulig anledning og før reparasjon avtales eller bestilles.
- c) For å holde rømningsveien åpen, må personlig preg utenfor inngangsdør til leiligheten begrenses på en slik måte at det er fremkommelig. Styret har til enhver tid mandat til å pålegge den enkelte beboer om å flytte gjenstander dersom det plasseres uhensiktsmessig mtp. sikkerhet.
- d) Skilt på postkasser og utvendig ringeklokke skal være enhetlige og bestilles av styret. Samlet bestilling tas etter årsmøtet 2023. Deretter er det opp til den enkelte beboer å bestille disse fra posten sine tjenester selv. Eventuell utsmykning av trappeganger og øvrige fellesarealer skal gjøres ut fra beslutninger i sameiermøter eller årsmøtet. Ønsker eller tanker om dette sendes skriftlig til styret.
- e) Røyking er ikke tillatt i svalgang, dette på grunn av inntak til ventilasjon i leilighetene. Sneiper og annet søppel skal ikke kastet utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.
- f) Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, manglende/dårlig renhold osv., ber vi deg melde fra til styret i sameiet.
- g) Ved heisstans skal styret varsles umiddelbart, da helst via telefon. I denne dialogen ser vi hvordan situasjonen kan løses på mest effektiv måte.
- h) Mating av fugler og dyr i boligsameiets eiendom er ikke tillatt. Mating av fugler kan tiltrekke seg skadedyr som påfører skade til boligsameiets bygningsmasse.

4. Bruk av garasjeplass og gjesteparkering

- a) På grunn av sikkerhet mot uvedkommende i fellesareal og opp i bygget kan beboere ikke drive utleie av garasjeplass til personer som ikke er beboere i blokken. Skal du leie ut til en nabo i Stasjonen Boligsameie tegner du en egen avtale for dette og orienterer styret.
- b) Det anmodes at garasjeplassene holdes ryddige jf. befaring av brannvesenet. Dekk, planter, stativer ol. Skal inn i boder for å sikre god brannsikkerhet i blokken.
- c) Garasjen skal ikke brukes til bilvask. Sluk er dimensjonert for avrenning og ikke for sand eller smuss.
- d) Spyling av garasje vil gjøres av vaktmester etter avtale med styret, eller som del av dugnadsarbeid.
- e) Sykler bør plasseres i sykkelstativene på fremsiden eller i egne boder.
- f) Gjester skal parkere på anvist gjesteparkering utenfor bygget i henhold til angitte bestemmelser. Det er ikke tillatt med parkering på fremsiden av blokken, parkeres det her risikeres borttauing.

5. Bod i kjeller

- a) Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Husk å låse døren til egen bod og sikre at døren til bodgang lukkes og låses.

- b) Sprinkler i boden skal ha klaring fra lagring på 50 cm slik at vannet kan spres ut fra sprinklerhodet.
- c) Styret oppfordrer beboerne i sameiet sterkt til å inngå oppbevaring av styre mengder papp og generell oppbevaring av ting i pappesker i bodene, dette for å unngå skjeggkre og andre skadedyr.

6. Bruk av søppelanlegg

Søppel som er større enn at det ikke går i vanlig handlepose, samt spesialavfall, må den enkelte beboer bringe til offentlig søppelplass. Er du usikker på hvor dette er i nærmiljøet, ta kontakt med styret. Plast og papir sorteres i sine respektive beholdere, resten i restavfall.

7. Dugnad

Styret i sameiet vil med tiden ha behov for å ta initiativ til å kalle inn til årlig/halvårlig dugnad for å vedlikeholde sameiets fellesarealer, de eventuelt innvendig og utvendig. Representant fra alle leilighetene må delta på dugnadene, da dette sees som en kombinasjon av sosial samling og jobbing for felleskapet. Dersom noen har vanskeligheter med fysisk jobbing, ansees deltagelse med godt humør og kaffekoking like vesentlig som tyngre fysisk arbeid.

8. Sosiale sammenkomster og møtevirksomhet

Utover årsmøtet skal det holdes minst to beboermøter i året. I denne sammenheng organiserer styret en sosial sammenkomst etter endt beboermøte. Det skal etterstrebes at vi gjennomfører et vintermøte og et sommermøte. Ved behov kan det bli kalt inn til flere beboermøter. Den enkelte beboer kan til enhver tid spille inn saker til styret, styret sorterer disse til enten beboermøtet eller årsmøtet. Den enkelte beboer kan og til enhver tid melde behov/ønske om ekstra beboermøte.

9. Brannalarm

Det understrekes at røykvarsler i den enkelte leilighet må være montert og fungerende til enhver tid, skulle uhellet skje og en brann tilløpe gjelder ikke de enkelte forsikringsavtaler. Bruk alltid ventilator ved matlaging. Enhver beboer og eier av seksjonene er ansvarlig for å kunne betjene sentralen til brannalarmen. Hvis det utvises uaktsomhet på noen som helst måte slik at brannalarmen går (uten at det brenner i seksjonen) er det viktig å snarest kunne avmelde på sentral og eventuelt kontakte brannvesen på nummer som står på alarmtavlen. Hvis brannalarmen i slike tilfeller utløses og det medfører utrykning og deretter kostnader fra brannvesenet, er det den enkelte seksjonseiers økonomiske ansvar. Unødige utrykninger pga. varme arbeider, matlaging, gjentatte tekniske feil og lignende vil kunne faktureres med opp til kr. 8000,-.

10. Annet erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden, og styret skal orienteres.

11. Brudd på trivselsreglene

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemer kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Det fremgår av referat fra årsmøtet hvem som til enhver tid sitter i styret.

Innkalling til ordinært årsmøte 24.04.2025 for 326 Stasjonen Boligsameie.

Møtested: Nebbenes Nord

Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Regnskap

Sak 3: Styrehonorar

Sak 4: Mating av fugler/dyr

Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Konstituering er i henhold til vedtaksforslaget

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styreleder Jan-Erik Midtsundstad velges til møteleder. Styremedlem Kine Marie Kapaasen Madsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 1 441 688 (mot budsjett 1 443 455)

Utgifter: 1 550 915 (mot budsjett 1 339 913)

Resultat: -104 582 (mot budsjett 103 542)

Resultatet pr. 31.12.2024 viser et negativt resultat på kr 104.582, mot budsjettet positivt resultat på kr 103.542. Dette er kr 208.124 mindre enn budsjettet. Årsaken til det negative resultatet kommer av at det kom flere kostnader i forbindelse med vedlikehold av boligsameiet, juridisk bistand grunnet en intern sak i boligsameiet, enn det var forventet for 2024. Den juridiske saken er sendt inn til boligsameiets forsikringselskap, som forhåpentligvis dekker denne.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrehonorar

Forslag godtgjørelser til tillitsvalgte for perioden 2024/2025 er etter vedtatt budsjett.

Andre forslag kan fremstilles på årsmøtet

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80.000

Sak 4: Mating av fugler/dyr

Mating av fugler og dyr trekker til seg skadedyr.

Styret ønsker herved å føre i boligsameiets trivselsregler at mating av fugler og dyr i Stasjonen Boligsameie ikke er lov.

Forslag til tekst:

Punkt 3, h) "Mating av fugler og dyr i boligsameiets eiendom er ikke tillatt. Mating av fugler og dyr kan tiltrekke seg skadedyr som påfører skade til boligsameiets bygningsmasse."

Boligsameiets trivselsregler er vedlagt til referanse.
Boligsameiets vedtekter er og vedlagt.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Mating av fugler og dyr skal føres i boligsameiets trivselsregler som forbudt etter foreslått tekst

Mot

Vi er imot Styrets forslag

Sak 5: Personvalg

Valg av tillitsvalgte til å sitte i styret til Stasjonen Boligsameie.

To posisjoner som styremedlem er på valg.

Tidligere valgte medlemmer Hilde og Stein Eddy stiller til gjenvalg.

To posisjoner som varamedlem er på valg.

Tidligere varamedlem Nina stiller gjenvalg, og Arild stiller til valg som nytt varamedlem.

To posisjoner som valgkomitémedlem er på valg.

Tidligere valgkomitémedlem Joar stiller til gjenvalg, og Linn stiller til valg som nytt valgkomitémedlem.

Jan-Erik Midtsundstad er tidligere valgt som styreleder, og Kine Marie Kapaasen Madsen er tidligere valgt som styremedlem.

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

- Stein Eddy Tronvik
- Hilde Skikkelstadødegård

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Nina Johansen
- Arild Frank

Kandidater til **Valgkomite (1år)**:

- Linn Andrea Kopperud
- Joar Gimse Stampen

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Stasjonen Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 350 420	1 354 037	1 413 455	1 522 251
Annen driftsinntekt	2	91 268	210 051	30 000	0
Sum driftsinntekter		1 441 688	1 564 088	1 443 455	1 522 251
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	68 460	68 460	69 000
Konsulentttjenester	4	154 682	89 891	95 000	98 140
Rep og vedlikehold	5	276 581	217 358	95 999	219 200
Forsikringer		141 513	125 209	95 000	131 600
Energi og fyring	6	496 778	616 232	582 255	500 000
Kabel-TV og telefoni	7	231 927	205 858	230 000	243 600
Driftskostnader	8	149 243	177 409	154 000	195 399
Andre driftskostnader	9	31 732	70 260	19 199	11 000
Sum driftskostnader		1 550 915	1 570 677	1 339 913	1 467 939
Driftsresultat før finansposter		-109 228	-6 589	103 542	54 312
Finansielle poster					
Finansinntekt		7 286	1 304	0	0
Finanskostnad		2 639	0	0	0
Sum finansposter		4 646	1 304	0	0
Årsresultat		-104 582	-5 285	103 542	54 312
Overført til annen egenkapital	10	-104 582	-5 285	0	0
Sum disponering		-104 582	-5 285	0	0

Balanse 31.12.2024

Stasjonen Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		124 093	229 614
Kundefordringer		2 195	4 140
Andre fordringer		0	20 000
Sum fordringer		126 288	253 755
Bankinnskudd, kasse o.l.		86 499	78 569
Sum omløpsmidler		212 787	332 324
SUM EIENDELER		212 787	332 324

Balanse 31.12.2024

Stasjonen Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	109 514	214 095
Sum egenkapital		109 514	214 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 347	28 631
Annen kortsiktig gjeld	11	65 926	89 598
Sum kortsiktig gjeld		103 273	118 229
Sum gjeld		103 273	118 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 787	332 324

Stasjonen Boligsameie

Jan-Eirik Midtsundstad
Styrets leder

Stein Eddy Tronvik
Styremedlem

Kine Marie Kapaasen Madsen Hilde Merethe Skikkelstadødegård
Styremedlem 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	719 940	719 303	720 000	828 000
3606 Kabel TV/bredbånd	168 000	167 486	230 000	231 999
3607 Garasje	30 300	36 553	31 200	30 000
3631 Fjernvarme	432 180	430 695	432 255	432 252
Sum felleskostnader	1 350 420	1 354 037	1 413 455	1 522 251

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	62 166	0	0	0
Oppstartskapital	7 000	189 000	0	0
El bil/ladeanlegg	22 102	21 051	30 000	0
Sum andre driftsinntekter	91 268	210 051	30 000	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	60 000	60 000	60 000	60 000
	8 460	8 460	8 460	9 000
Sum lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	69 000

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 088	5 088	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar	80 000	76 668	80 000	83 840
Juridisk bistand	59 156	0	0	0
HMS	10 438	8 135	9 000	9 300
Sum konsulenttjenester	154 682	89 891	95 000	98 140

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	0	8 450	0	15 000
Vedlikehold elektro	53 876	63 350	5 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	45 079	6 484	0	15 000
Vedlikehold heis	32 763	48 124	26 000	35 000
Vedlikehold garasjer	6 510	6 056	5 000	3 200
Vedlikehold ventilasjon	86 675	78 461	40 000	90 800
Vedlikehold brannsikring	51 678	6 434	10 000	25 200
Egenandel forsikringsskader	0	0	9 999	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	276 581	217 358	95 999	219 200

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	147 482	239 987	150 000	150 000
Fjernvarme	349 296	376 245	432 255	350 000
Sum energi og fyring	496 778	616 232	582 255	500 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	231 927	205 858	230 000	243 600
Sum kabel-TV og telefoni	231 927	205 858	230 000	243 600

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	29 563	33 000	33 000
Renholdstjenester	82 603	35 746	39 000	42 399
Snøbrøyting/strøing/feieing	66 641	112 100	82 000	120 000
Sum driftskostnader	149 243	177 409	154 000	195 399

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer, sikringer etc	3 117	0	999	0
Renholdsartikler	390	0	0	0
Driftskostnader	0	18 263	0	0
Verktøy og redskaper	7 247	23 227	5 000	5 000
Inventar	229	0	0	1 000
Nøkler, låser og skilt	16 121	25 954	5 000	1 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	242	0	2 000
Kostnader tillitsvalgte	2 227	610	2 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	510	5 000	0
Annen kontorkostnad	0	53	0	0
Øredifferanser	0	2	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	1 400	1 200	2 000
Sum andre driftskostnader	31 732	70 260	19 199	11 000

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	214 095	219 380
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-104 582	-5 285
Sum opptjent egenkapital 31.12	109 514	214 095
Annen egenkapital 31.12	109 514	214 095
Sum egenkapital 31.12	109 514	214 095

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	65 926	89 598
Sum annen kortsiktig gjeld	65 926	89 598

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	214 095	219 380
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-104 582	-5 285
B. Årets endring i arbeidskapital	-104 582	-5 285
C. Arbeidskapital 31.12	109 514	214 095
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	212 787	332 324
- Kortsiktig gjeld	103 273	118 229
= Arbeidskapital 31.12	109 514	214 095

Til årsmøtet i Stasjonen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stasjonen Boligsameie som viser et underskudd på NOK 104 582. 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 avviklet.

**BORI BBL**

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

Generert 05.05.25
Vår ref.: 326 / 21
Meglerns ref.:
1206250100

Boligopplysninger

Seksjon	21	Bolignr	H0304
Boligselskap	326 Stasjonen Boligsameie	Etasje	3.etg
Adresse	Grindatunet 27, 2070 RÅHOLT	Oppr.ant.rom	1
Eier(e)	Stefan Szell	Bygningstype	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 05.05.25: kr 2 426,00 (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	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Felleskostnader til drift av boligsameiet	1 211	1 211	1 211	1 211	1 211	1 211
Fjernvarme	632	632	632	632	632	632
Garasje	100	100	100	100	100	100
Kabel-TV/bredbånd	483	483	483	483	483	483
Total	2 426	2 426	2 426	2 426	2 426	2 426

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	326 Stasjonen Boligsameie (orgnr. 930009237)
Antall enheter	40
Styrets e-post	stasjonenboligsameie@borimail.no
Styreleder	Jan-Erik Midtsundstad (91633295)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 93624002)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	127/96
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

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

Skattemelding 2024

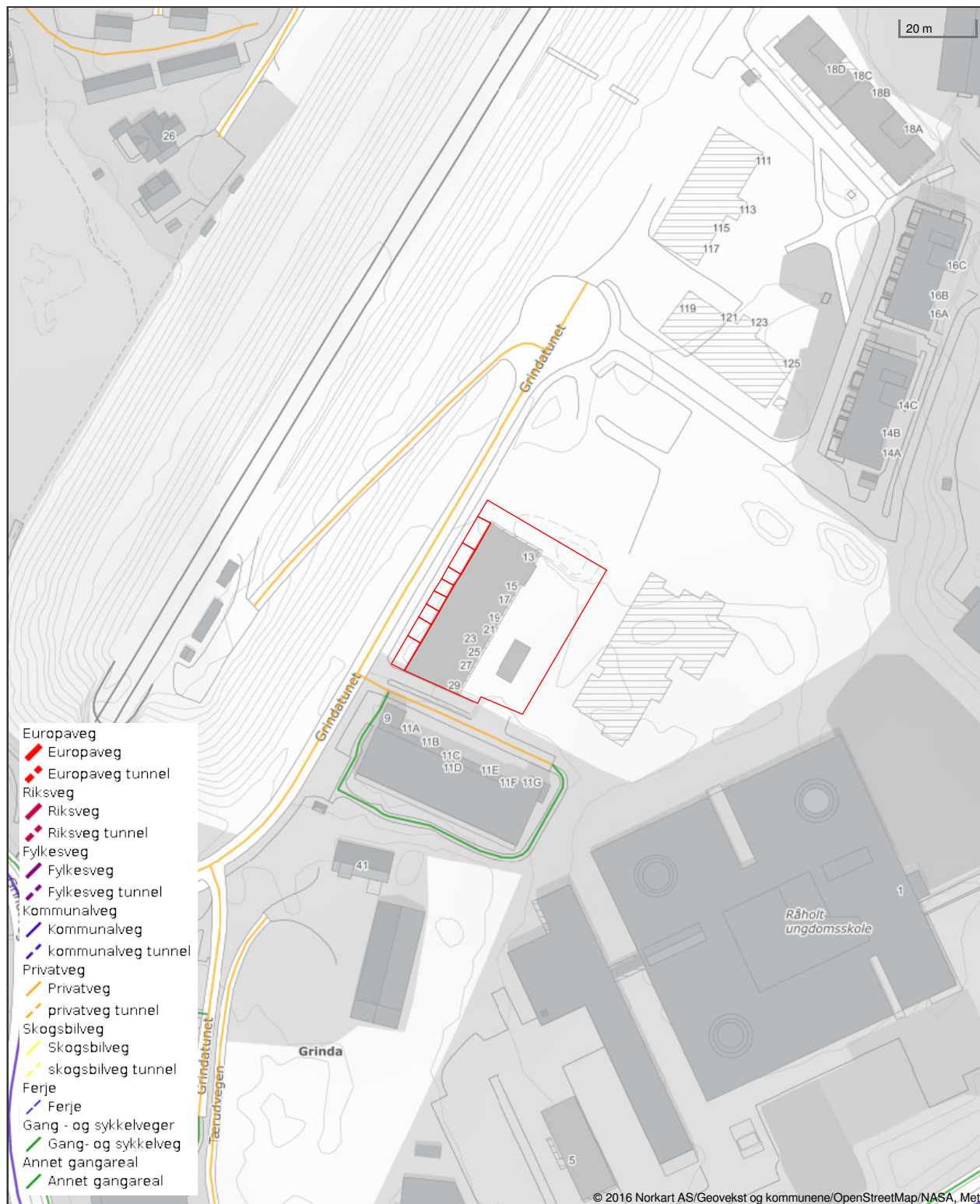
Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 128,00
Formue	kr 1 205,00	Utgifter	kr 46,00

Merknader

Det er garasjeanlegg under blokken. Enkelte seksjoner har kjøpt garasjeplass i sameiet. Garasjeplassen er realtilkobles seksjonen med en ideell andel 1/39 i snr. 41 og medfølger ved videresalg av seksjon.. Salg av garasjeplass kan kun selges internt i sameiet, kjøper og selger plikter å melde i fra til styret og forretningsfører, samt fylle ut skjøte og tinglyse ny eier. Ta kontakt med utbygger ved ønske om kjøp av plass, usolgte plasser selges fortløpende. Kontaktinfo til utbygger er gjermund.brennseter@bori.no. Felleskostnadene er inkl. fjernvarme, kabel-tv, vaktmester, forsikring, forretningsførsel, mm. Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen til hver enkelt seksjonseier. Styret følger med på oppvarmingskostnaden og vil endre mnd beløp hvis nødvendig ut ifra kostnadsnivået på strøm. Alle blokkene i utbygningsområdet har tinglyst rett til bruk og adferd mellom blokkene og fellesanlegg. Fellesanlegget driftes gjennom en driftsforening hvor sameiet er pliktig medlem og betaler sin andel iav kostnader. Kostnadene er inkludert i sameiets felleskostnader. Det er forkjøpsrett for andre seksjonseiere i sameiet og medlemmer av BORI jfr vedtektene punkt 2-6.



Vegstatuskart for eiendom 3240 - 127/96//



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

At Plan & Arkitektur AS
Postboks 1232
9262 Tromsø

Deres ref.:

Vår ref.:

21/6605 - 27

Saksbehandler:

Endre Sandland

Dato:

18.10.2022

Gbnr. 127/96 - Grindatunet 13,15,17,19,21,23,25,27,29 - Ferdigattest for boligblokk

Ansvarlig søker:

At Plan & Arkitektur AS

Tiltakshaver:

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS

Vedtak:

Ferdigattest for boligblokk gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Søknad om ferdigattest er mottatt 11.10.12.

Det er tidligere gitt følgende tillatelser:

- Rammetillatelse ble gitt 09.10.18.
- Igangsettingstillatelse nr. 1 ble gitt den 10.08.21 for utgraving, fundamentering og kjeller inkl. dekke over underetasje.
- Igangsettingstillatelse nr. 2 for komplett råbygg (betong, stål og prefab. betong) VA ble gitt 20.10.21.
- Igangsettingstillatelse nr. 3 for resterende arbeider ble gitt 01.12.21.
- Mindre endring av tiltak ble gitt 18.08.22.
- Midlertidig brukstillatelse ble gitt 30.08.22.

Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til tiltakshaver. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstillende kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurensset grunn er mottatt, se byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
3207.32.37091
Org.nr.
964 950 113

E-post
Internett
www.eidsvoll.kommune.no

Tilsyn:

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

Klageadgang:

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Eidsvoll Verk Tomteselskap As Postboks 323

2001

Lillestrøm



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 02.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	127	Bruksnr.	96	Festenr.		Seksjonsnr.	21
Adresse	Grindatunet 27, 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	-941,25 kr
Renovasjon	4 534,00 kr
Vann	1 001,15 kr
Sum	4 593,90 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	1 BOENH	1 823,00 kr	1/1	0 %	1 823,00 kr	455,75 kr
Avfallsbrønn	1 stk	3 618,00 kr	1/1	0 %	3 618,00 kr	904,50 kr
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	749,75 kr
Avløp etter måler	5 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	235,00 kr	235,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	5 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	235,00 kr	58,75 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr	-5 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	-235,00 kr	-235,00 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	528,25 kr
Vannmålerleie 3/4"	2 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	640,00 kr	160,00 kr
Vann etter måler	5 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	170,00 kr	170,00 kr
Forskudd vanngebyr	5 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	170,00 kr	42,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd vanngelyr	-5 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	-170,00 kr	-170,00 kr
				Sum	11 598,00 kr	2 899,50 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 02.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	127	Bruksnr.	96	Festenr.		Seksjonsnr.	21
Adresse	Grindatunet 27, 2070 RÅHOLT								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	1 836 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	a_B_F	
	Delareal	1 836 m ²	
	KPHensynsonenavn	H410_1	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	
	Delareal	1 836 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Grønn grense	
	KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses	

Delareal	21 m ²
KPHensynsonenavn	H730_N
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplaner

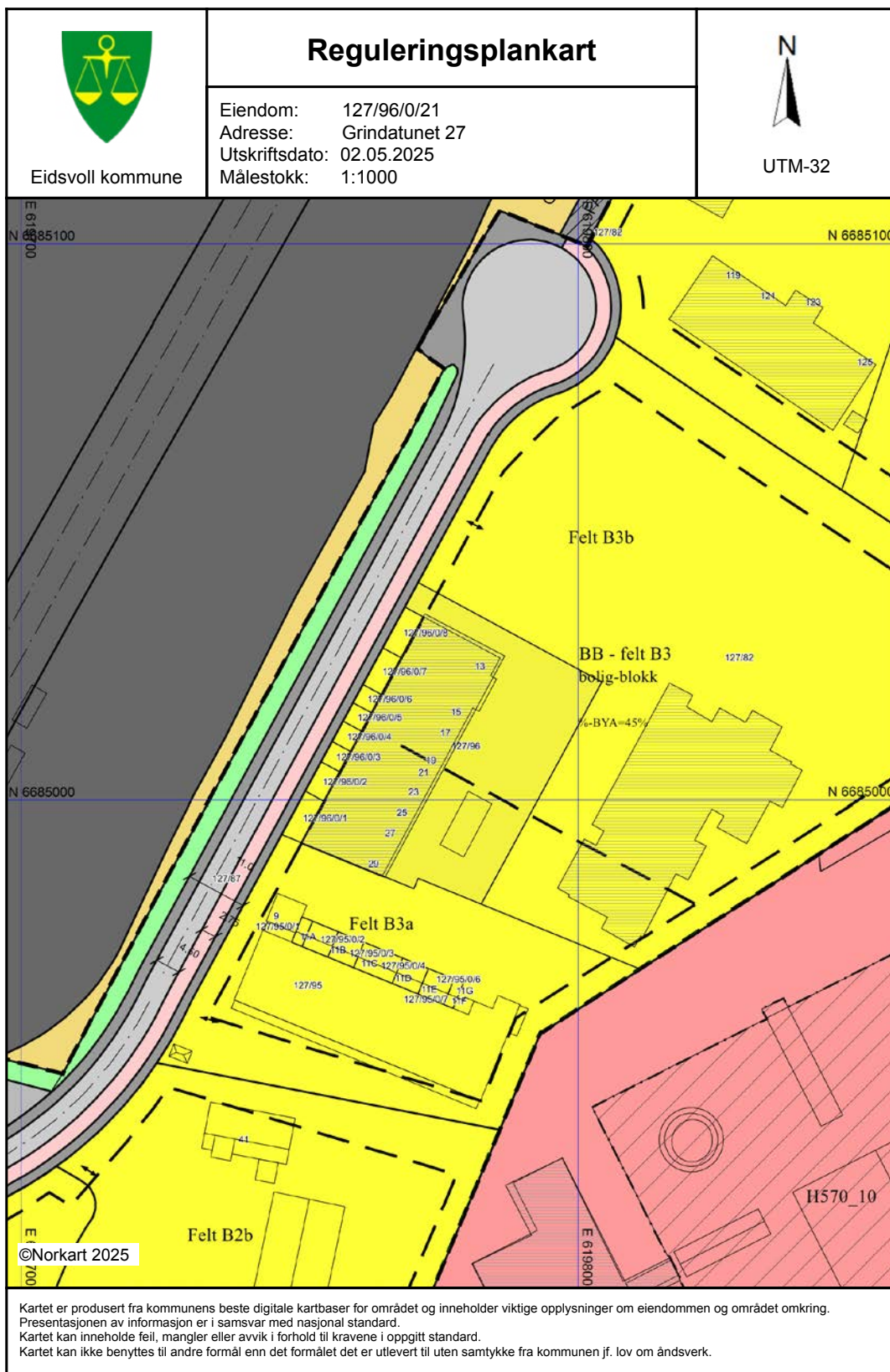
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023720300						
Navn	Grindatunet						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	19.06.2012						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/386/023720300rev..pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>1 836 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Boligbebyggelse-blokkbebyggelse</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>BB - felt B3</td></tr></table>	Delareal	1 836 m ²	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Feltnavn	BB - felt B3
Delareal	1 836 m ²						
Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse						
Feltnavn	BB - felt B3						

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
	Jernbane
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
	Annet spesialområde
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
	Vegetasjonsskjerm
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
	Bestemmelseområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Angitt hensynsgrense
	Bestemmelsegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



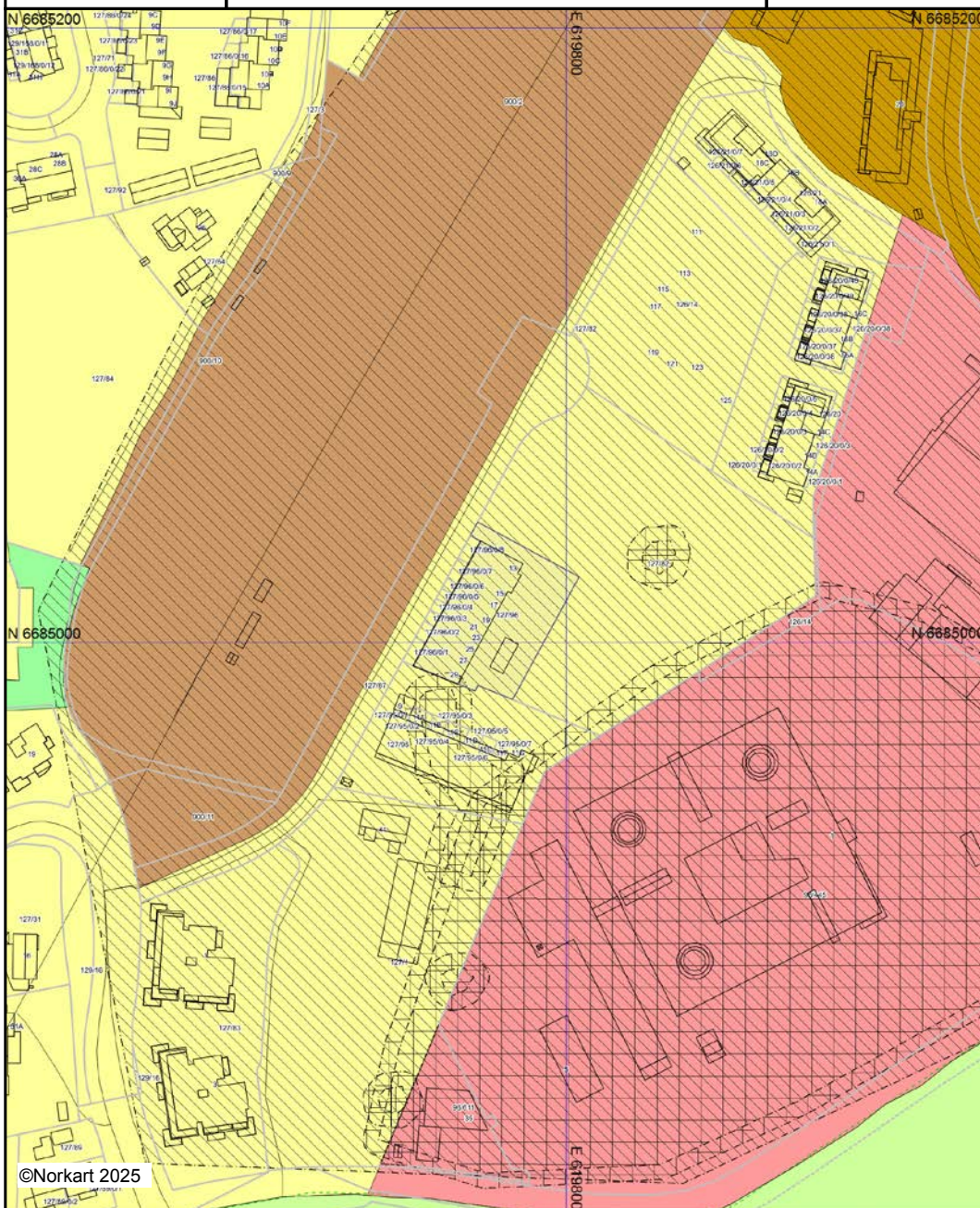
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 127/96/0/21
Adresse: Grindatunet 27
Utskriftsdato: 02.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Sikringsonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

Grindatunet–Råholt Sentrum Vest – gbnr. 127/1

-Plan ID 023720300-

- Planen er datert: 22.06.2012
- Bestemmelsene er datert: 22.06.2012
- Vedtatt av kommunestyret: 19.06.2012

Mindre vesentlig endring av plan

- Planen er datert: 22.06.2012
- Bestemmelsene er datert: 09.01.2017
- Vedtatt ved delegert myndighet: 29.03.2017

AVGENSNING

Det regulerte området er vist på plankart datert 22.05.2012.

§1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål iht. plan og bygningsloven av 27.06.2008 § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1-B5)
- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (B6)
- Undervisning (offentlig)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (offentlig)
- Veg (felles)
- Fortau (offentlig)
- Gang-/sykkelveg (offentlig)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (offentlig)
- Annen veggrunn- grøntareal (felles)
- Parkering (felles)

GRØNNSTRUKTUR

- Vegetasjonsskjerm/buffersone

§2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §2.1** Utbygging av feltene skal skje i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i utbyggingsavtale jfr. pbl. §17.
- §2.2** De enkelte feltene kan ikke utbygges før regulert kjøreatkomst og teknisk infrastruktur til eiendommene er etablert.
Før det gis brukstillatelse for boligene skal det foreligge godkjenning fra Eidsvoll kommune kommunal drift om at tilhørende vann- og avløpsanlegg er driftsklare.
Rekkefølgebestemmelse
- §2.3** Offentlig kjøreveg med tilknytning til Nedre Grindaveg kan utbygges etappevis, men skal da stenges med bom inn mot gjenstående del. Offentlig kjøreveg med snuplass skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B3.
- §2.4** Gang- og sykkelveg GSV1 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis ferdigattest for utbygging innenfor felt B5.

- §2.5** Før iverksetting av tiltak i henhold til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminnene (id. 141464) innenfor planområdet.
Avgrensning av område hvor det skal foretas arkeologisk utgravninger (id. 141464), fremgår av arkeolog rapport 2007/6540 og berører område B2 og B3.
Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

§3. FELLESBESTEMMELSER

- §3.1** Plan for tekniske anlegg
Det skal utarbeides tekniske planer for vann- og avløpsledninger, overvann, el-forsyning samt veger og gangforbindelser regulert til offentlig formål. Som grunnlag for utarbeidelse av teknisk plan for VA-anlegg innenfor de ulike delområdene skal det foreligge en rammeplan godkjent av Eidsvoll kommune kommunal drift.
I tillegg til godkjent rammeplan skal de til en hver tid gjeldende normer for VA-anlegg og veger i Eidsvoll kommune legges til grunn for prosjektering og utførelse av anleggene.
Teknisk plan for veger og teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen før arbeider tillates igangsatt, og skal innsendes for godkjennelse ved søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse eller ved søknad om anleggelse av infrastruktur.
Planer for tekniske anlegg kan deles opp og utbygges etappevis i takt med utviklingen av området. Hensiktsmessig oppdeling skal godkjennes av kommunen.
- §3.2** Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200 for de deler av utbyggingsområdet som omfattes av tiltaket. Planen skal vise bebyggelsens plassering og utforming med høydeangivelse, avkjørsel, kjøreveger, gangatkomster, parkering/sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, gjerder/avskjerming/forstøtningsmurer, utforming/opparbeidelse av felles oppholds- og lekeareal, beplantning og opparbeidelse av grøntområder/randsoner samt plassering av frittliggende anlegg for sykkelparkering, renovasjon og tekniske anlegg.
Ved oppdeling av utbyggingsfelt i flere byggetrinn, skal det i tillegg innsendes en overordnet utomhusplan i 1:500 for hele feltet. Utomhusplanen skal ha det omfang som kommunen finner nødvendig for å ta stilling til om det aktuelle tiltak ivaretar en helhetlig utbygging/utforming.
Ved utforming av utomhusplan, hva gjelder gangforbindelser, kjøreatkomster og uteoppholdsareal, skal det tas utgangspunkt i prinsipper som er vist på illustrasjonsplan til detaljreguleringen datert 06.07.11.
Kommunen kan kreve at det skal utarbeides modell/perspektivskisser og terrengsnitt før saken tas opp til behandling.
- §3.3** Grad av utnyttelse
Tillatt grad av utnyttelse skal beregnes som % BYA av tomteareal avsatt til bebyggelse og anlegg. Avsatt areal til uteopphold inngår i tomtearealet som skal legges til grunn ved beregning av % BYA.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 18m² pr. plass.
Garasjeanlegg under terreng eller med overliggende uteoppholdsareal skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.
Regulert gesims-, møne- og byggehøyde skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- §3.4** Avkjørsler – frisiktsoner
Avkjørsler til delområder er vist på plankartet med piler. Endelig plassering av avkjørsler med frisiktsoner skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse for de enkelte delområder og vises på utomhusplanen.
Stoppstiktkrav ved kryss/avkjørsler mot samleveg skal være 20,0 m (Ls) og 6,0 m (L2)
Siktkrav ved interne avkjørsler skal være 20,0 m (Ls) og 4,0 m (L2). Frisiktsonene skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- §3.5** Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv., skal i størst mulig grad legges i tilknytning til hoved-adkomstveg, interne veger og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekk.

Plassering av nett-/trafostasjon skal fastlegges sammen med kraftleverandør ved søknad om rammetillatelse. Langs hoved-adkomstveg og interne veger skal det benyttes gatelys/belysning av ensartet type.

§3.6 Overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§3.7 Støy, vibrasjon og luftforurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.

I forhold til ivaretagelse av strukturstøy mellom jernbane og boligområdene, skal det gjennomføres tiltak dersom det ved målinger av vibrasjon ikke vises tilfredsstillende måleresultater.

Støyberegninger og redegjørelse av evt. støy- og vibrasjonsbegrensede tiltak skal innsendes ved søknad om rammetillatelse.

Krav knyttet til luftforurensning skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

§3.8 Grunnundersøkelser

Før det tillates igangsatt anleggsarbeider innenfor felt B3, B4 og B5 samt tiliggende kjøre- og gangveger skal det av sikkerhetshensyn til jernbanen gjennomføres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene i de aktuelle områdene.

Vurdering av påkrevde undersøkelser og faglig redegjørelse skal utføres av godkjent foretak og fremlegges Jernbaneverket for uttalelse.

Innenfor feltene B1 - B5 skal det foretas målinger av radon i grunn. Ved målinger over anbefalt grenseverdi på 100Bq/m3 skal det gjennomføres påkrevde tiltak.

Dokumentasjon av grunnundersøkelser og påkrevde tiltak skal vedlegges rammesøknad.

§3.9 Kulturminner

Ved avdekking av nye automatisk fredede kulturminner under bygge- og anleggsarbeider skal arbeidene stoppes og funn meldes til Akershus fylkeskommune.

§3.10 Miljøforhold

Ved utbygging skal det legges til grunn miljø og energisparende tiltak, herunder fjernvarmeanlegg, varmegjenvinning, kildesortering, bruk av miljøvennlige materialer, mv. Boligbebyggelsen skal klargjøres for tilknytning til fjernvarme eller likeverdige alternative energikilder. Tilknytning til fjernvarme vil ikke være et krav i forhold til brukstillatelse, men skal skje når nødvendig infrastruktur og kapasitet foreligger.

§3.11 Tiltak mot jernbane

Tiltak utenfor byggegrense mot jernbane eller som på annen måte kan påvirke jernbaneinteressene skal forelegges Jernbaneverket for uttalelse før vedtak fattes.

§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

§4.1 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (B1-B5)

Innenfor felt B1 - B5 tillates oppført leilighetsbebyggelse med tilhørende anlegg.

Garasjeanlegg skal innpasses under bebyggelse og terreng.

Boder skal integreres som en del av bebyggelsen.

§4.2 Plassering

Innenfor felt B1-B5 skal boligbebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser. Balkong, herunder også eventuelle vertikalbærende konstruksjoner til balkong, tillates utkraget plassert inntil 1,5 m utenfor byggegrenser.

Garasjeanlegg under terreng tillates plassert utenfor byggegrensen, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer av terrengprofil. Garasjer skal ligge innenfor tomtengrenser.

Mindre frittstående installasjoner/ anlegg, overbygd sykkelparkering og avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrense.

§4.3 Utnyttelse og høyder

Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B1 - B4 er %BYA = 45%

Maksimal grad av utnyttelse for felt B5 er % BYA = 40%

Maksimal gesimshøyde for felt B1 er kote 216,5.

Maksimal gesimshøyde for felt B2 – B4 er kote 218.

Maksimal gesimshøyde for felt B5 er kote 214,0.

Tekniske installasjoner samt heis- og ventilasjonsoppbygg kan tillates med maksimal høyde 3,0 meter over regulert maksimal gesims-/byggehøyde. Takoppbygg og installasjoner skal ikke overstige 10% av bygningens brutto grunnflate.

§4.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen innenfor delområde B1 - B5 skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at den samlet fremstår med et helhetlig preg. Fasader skal gis en oppbrutt utforming både vertikalt og horisontalt ved bruk av sprang eller materialer.

Ved inntrukket toppetasje eller avtrappet etasjeplan tillates deler av tak benyttet som tilbaketrunket takterrasse. Takflater og tekniske anlegg/installasjoner over tak skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Frittstående installasjoner, overdekket sykkelparkering, anlegg for avfallshåndtering og andre overbygde uteanlegg skal gis en estetisk utforming som integreres i den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen. Garasjeanlegg under bebyggelse og planert terrengnivå skal avtrappes/tilpasses overliggende bygningsdeler.

§4.5 Utforming av ubebygde arealer

Ubebygde areal inn mot tilstøtende veier og randsoner skal gis en tiltalende utforming og behandling. Grøntområder og felles oppholdsareal innenfor byggeområdene skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplantning. Pollenrike planter og trær som bjerk, or og hassel skal unngås.

Innenfor de enkelte delområder skal det avsettes felles utearealer for lek og opphold på minst 25 m² pr boenhet inkl. evt. felles takterrasse. Av dette areal skal det innen en avstand på 50 -100 m fra hver bolig anlegges nærlekeplasser på min 100 m², samt at det innenfor planområdet skal etableres varierte lek- og oppholdsareal som hver utgjør minimum 300 m².

Brukbarhet for alle skal vektlegges ved terrengforming, opparbeidelse og valg av materialer og utstyr.

Mellom boligområdene skal det avsettes "grønne" korridorer/oppholdsareal for gjensidig bruk av tiliggende områder. I tilknytning til B3 skal større felles

grøntområder/oppholdsareal legges inn mot Råholt ungdomsskole

Mellom felt B3 og B4 skal det anlegges en gjennomgående gangforbindelse til

ungdomsskolen med tiliggende grøntområde/korridor med bredde på 14 m.

Gangforbindelse skal opparbeides med bredde 3,5 m, og være åpen for allmenn ferdsel.

Ubebygde arealer og felles lek- og oppholdsareal innenfor det enkelte område skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis ferdigattest.

§4.6 Avskjerming/inngjerding

Mot vei og jernbane tillates det oppsatt avskjerming oppført som tett støygjerde eller kombinert voll/støygjerde.

Avskjerming skal inntegnes på utomhusplan, og skal være enhetlig hva gjelder utforming og materialbruk. Høyde og plassering skal godkjennes av kommunen.

§4.7 Avkjørsler – interne veger

Avkjørsler til områdene skal utformes med maks bredde på 5,0 meter, og tilfredsstillende gjeldende kommunale normer hva gjelder utforming, sikt- og stigningsforhold.

Boligområdene skal søkes tilrettelagt som bilfrie områder hvor parkering legges under bebyggelsen eller ved atkomst til områdene.

Intern kjøreveger frem til parkeringsområder/garasjeanlegg skal opparbeides med

kjørebredde 4,0 meter.

Intern kjørbare gangveger skal anlegges med bredde 3,0 – 3,5 m, og ha snumulighet.

Interne veier som skal benyttes ved avfallshåndtering skal dimensjoneres for renovasjonsbiler.

§4.8 Parkering

Parkering skal etableres på egen grunn, hvor min. 1 p-plass pr boenhet skal være i garasjeanlegg. Innenfor områdene skal følgende parkeringsnorm legges til grunn: - 1,7 p-plasser pr boenhet med 4-roms eller mer

- 1,5 p-plasser pr boenhet med 3-roms

- 1,2 p-plasser pr boenhet med 1-2 roms

Minst 5 % av anlagte p-plasser skal utformes for bevegelseshemmede, og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang.

Felles parkeringsområder på terreng skal deles opp i mindre områder med min. 20 meters innbyrdes avstand. Maksimal størrelse på enkeltområder er 30 p-plasser.

Parkeringsområder på terreng skal avskjermes med beplantning.

Krav til anleggelse av plasser for sykkelparkering skal være iht. kommunal parkeringsnorm.

§4.9 Universell utforming

Ved utforming av bebyggelse, gangforbindelser og oppholdsareal skal prinsipper for universell utforming ivaretas. Det skal opparbeides trygge og logiske ledelinjer, og stigningsforhold for gående skal være maksimum 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha en maksimal stigning på 1:15.

Områder for gående skal ha blendfri belysning på minst 20 lux, og hovedinngang skal markeres tydelig og ha en blendfri belysning på minst 300 lux.

§4.10 Boligbebyggelse, B6

Innenfor felt B6 tillates oppført småhusbebyggelse i 2 etasjer + innredet loft. Gesims-/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,0 meter og 9,0 meter. Maksimal tillatt grad av utnyttelse er % BYA = 30 %.

Det tillates frittliggende garasjer og boder.

Det skal anlegges 2 p-plasser pr bolig, hvor minst en p-plass er i garasje.

§4.11 Undervisning

Området skal utnyttes til skole med skolegård, parkering og andre tilhørende anlegg. Maks BYA=40 %

Tilfredsstillende arealer for varelevering og parkering for funksjonshemmede skal opparbeides i direkte tilknytning til skolebygget.

Området skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Bebyggelsen i området tillates oppført med maks gesimshøyde; C+ 211,1.

Det faste utvalget for plansaker kan kreve at det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for området i målestokk 1:500 eller 1:200 før utbygging kan skje.

Detaljeringsgraden for aktuell bebyggelse skal være som beskrevet nedenfor. Hvis det anses tilstrekkelig med situasjonsplan som en del av byggesøknaden, skal denne tilfredsstillende de samme kravene som beskrevet nedenfor for bebyggelsesplanen.

Alle planer skal være målsatt, høydesatt og supplert med beskrivelse. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at det skal utarbeides modell og/eller (aksonometriske) perspektiver.

Bebyggelsesplanen/situasjonsplanen skal vise forhold som:

- * avkjørsel fra offentlig veg/gate, fortau/gangforbindelser, frisisiklinjer mm.

- * parkeringsplasser, sykkelparkering, varelevering.

- * ny plassering av bebyggelse sammen med eksisterende/tilliggende bebyggelse.

- * etasjeantall, gesimshøyde og takform skal påføres og illustreres.

- * samlet grøntstruktur, med eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, beplantede og møblerte uteoppholdsarealer, leke/oppholdsarealer i tilknytning til skolegårdsfunksjoner.

Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i dimensjoner, fasaderytme, takform, farger mm, fortrinnsvis i et tidsmessig formspråk. Målsettingen skal være å forsterke og videreutvikle Råholt Ungdomsskoles karakter.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- §5.1** Kjørevei, annet vegareal og fortau (offentlig)
Kjøreveg skal utformes som atkomstveg type A1 med tilliggende fortau i samsvar med vegnorm 2007 og tilknyttes Nedre Grindaveg.
Atkomstveg skal anlegges med asfaltert kjørebredde på 4,5 m og ensidig fortau med bredde 2,5 m. Fortau skal anlegges som gjennomgående med nedsenket kantstein ved avkjørsler.
Atkomstveg skal avsluttes med snuplass dimensjonert for lastebil (L).
- §5.2** Gang- og sykkelveg (offentlig)
Gang- og sykkelveg er vist på plankartet med reguleringsbredde 5,0 m, og skal opparbeides med bredde 2,5 m samsvar med vegnorm 2007, type GS1.
- §5.3** Før bygging kan igangsettes for offentlig kjøreveg og gang- /sykkelveger skal det foreligge godkjent byggeplan og detaljprosjektering for anlegget.
- §5.4** Parkering
Avsatt areal kan benyttes som parkeringsområde for felt B1 og B3.
Plassering av avkjørsel skal fastlegges ved innsendelse av rammesøknad.
Parkeringsområde skal avskjermes med beplanting ut mot tilliggende gangforbindelser og kjøreveger
- §5.5** Avkjørsel (felles)
Avkjørsel fra Gladbakkgutua skal være felles for felt B4 og Råholt Idrettshall. Utforming av avkjørsel skal fastlegges ved innsendelse av rammesøknad for B4.

§6. GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- §6.1** Vegetasjonsskjerm/Bufferzone
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart som vegetasjons-skjerm/buffersone mellom boligområdene og jernbaneområdet, evt. erstattet med nyplanting.
Innenfor området tillates det anlagt en støyvoll/støyskjerm hvor tilliggende areal skal tilbakeføres som grøntområde.
Eier av arealene er ansvarlig for skjøtsel av områdene.



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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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 hengellås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Grindatunet 27
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre