

aktiv.



Krokroa 11G, 2070 RÅHOLT

Arealsmart 2-roms med romslig og skjernet balkong, garasje og bodplass- fine fellesarealer- nærhet til marka- sentralt!



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 192,-
Omkostn.: Kr 71 010,-
Total ink omk.: Kr 2 862 202,-
Felleskostn.: Kr 1 872,-
Selger: Gro Mette B Stensjøen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 52/72 kvm
Tomtstr.: 46.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 616
Snr. 25
Oppdragsnr.: 1206240060

Velkommen!

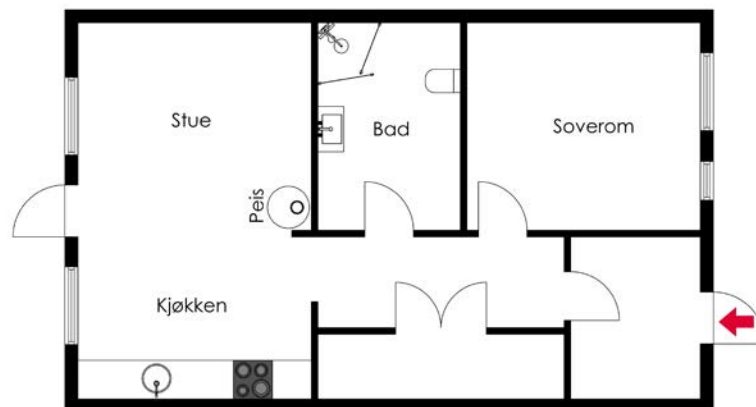
Velkommen til Krokroa 11G!

En lys og arealsmart 2-roms beliggende i 1.etg. Boligen går over ett plan og inneholder gang, soverom, bad, bod, stue og kjøkken i åpen løsning. Utgang til romslig og skjermet veranda og hage. Med boligen følger egen utebod og en garasje plass i felles garasjeanlegg. Her har man også tilgang på fine fellesområder.

Området er stille og rolig, men samtidig sentralt. Det er kort veg til nærmeste bussholdeplass, samt kort veg til Råholt sentrum med et godt utvalg butikker og spisesteder. Nærmeste togstasjon er Eidsvoll Verk stasjon. Her går det jevnlig avganger mot Gardermoen, Lillestrøm og Oslo S- perfekt for pendlere!

Boligen ligger også tett på marka med flere fine turstier sommer som vinter.

Velkommen til visning.



3D tegningen er basert på en tegning av vaterende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæring | 41 |
| Energiattest | 62 |
| Nabolagsprofil | 63 |
| Budskjema | 99 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entré/gang, soverom 1, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning

BRA-e: 20 m² Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje på felles rekke.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² 1.etasje: Entréplattung 6m² og markterrasse 20m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sportsbod med utvendig adkomst. TGIU

Sportsbod er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.

Garasjeplass i felles garasjerekke. TGIU

Garasje er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra og med 1.1.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og Srom.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Eiet.

Tomtestørrelse

46.4 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt med asfaltert ankomstområde og inn til inngangspartiene. Opparbeidet gressplen med beplanting.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et rolig område på Råholt. Fra boligen er det gangavstand til alle servicefasiliteter, slik som kjøpesenter, treningssentre, kollektiv transport i form av buss og tog, spisesteder, dagligvarebutikker, svømmehall og idrettshall. Fra boligen er det kort veg til Skaubanen, som er et fint turområde sommer som vinter, og er en svært populær akebakke på vinterstid.

Det tar i underkant av 15 minutter å gå til Eidsvoll Verk togstasjon, som tar deg til Gardermoen og Oslo S på 5 og 30 minutter. Det er også enkelt å pendle med bil, da E6-aksen ligger i nærheten.

Det er også flere badeplasser i nærheten, blant annet ved Andelva og Hurdalsjøen. Her er det også flere fine båt- og fiskemuligheter

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Kort veg til bussholdeplass.

Nærmeste togstasjon er Eidsvoll Verk stasjon med jevnlig avganger mot Oslo S.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Frittstående flermannsbolig oppført i 2018. Leiligheten ligger i 1.etasje. Bygningen har saltak (sadlet form) tekket med takstein, antatt

støpt fundament til grunn, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull.
Etasjeskiller i trekonstruksjon og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

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

Vegger: Malte MDF plater og våtromsplater.

Tak/himlinger: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat, vinylbelegget og fliser.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse Maling utvendig av front/inngang til sommer 2025

Viser til vedlagt egenerklæring

Innhold

Entre/gang, soverom 1, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

Standard

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

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, TG2

Takstmann har ikke vurdert noen forhold til TG3.

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.

Selger informerer om at fryser, kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel ikke medfølger.

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

Fibertilknytning.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjerekke.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

5892284, 5892376, 5892384, 5892398 og 6892409.

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

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner, peisovn på stue og varmekabler på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 18 587

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 688 562

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 616 537

Formuesverdi sekundær år

2022

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.

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

52/2326

Felleskostnader inkluderer

Kabeltv/internett grunnpakke, felles bygningsforsikring, felles drift og vedlikehold, forretningsførsel. Se for øvrig vedlagt budsjett.

Mulighet for elbil- lading: Eier må inngå avtale med Movel og blir fakturer direkte for lading av el-bil.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 872

Andel Fellesgjeld

Kr 1 192

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 15 539

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Vestengkroken Boligsameie

Organisasjonsnummer

820415582

Om sameiet

Vestengkroken boligsameie består av 30 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 96 Bnr. 616 i Eidsvoll kommune

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Katt og hund er tillatt såfremt det ikke er til ulempe for øvrige sameiere. Dersom man ønsker å holde andre dyr må dette godkjennes av sameiets styre. Tilfredsstillende hygiene/renhold må ivaretas av sameieren. Dyr skal ikke luftes på fellesområdet.

Viser til vedlagte husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne oppfordres til å delta i felles dugnader. Se vedlagt husordensregler

Forretningsfører

Forretningsfører

Geni AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 616, seksjonsnummer 25 i Eidsvoll kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest

Ferdigattest for bygg 3, 10 leiligheter m/bod - Gbnr. 96/616 - Vestengkroken

Ferdigattesten omfatter ikke garasjerekke.

Kommunen opplyserat garasjen er godkjent oppført. 13.11. 2017

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.10.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Tilkomst via privat veg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Boligen grenser til område regulert for LNF. samt område regulert for grav/urnelund.

Kart for ytterligere beskrivelse følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Ved utleie skal sameiet orienteres.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 790 000 (Prisantydning)

1 192 (Andel av fellesgjeld)

2 791 192 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

69 770 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

71 010 (Omkostninger totalt)

81 410 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 210 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 862 202 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 872 602 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 875 402 (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 71 010

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 800,- oppgjørshonorar kr 5 200,- og visninger kr 2 400,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

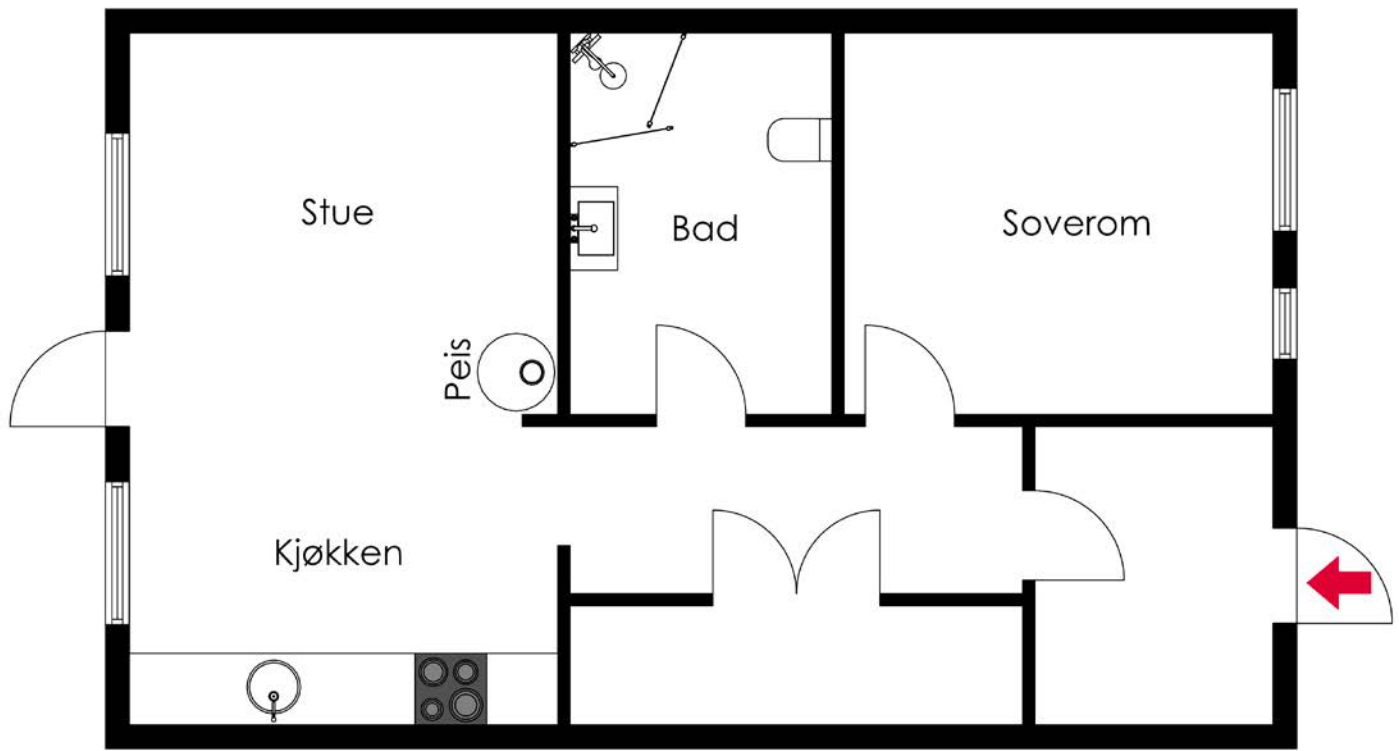
Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

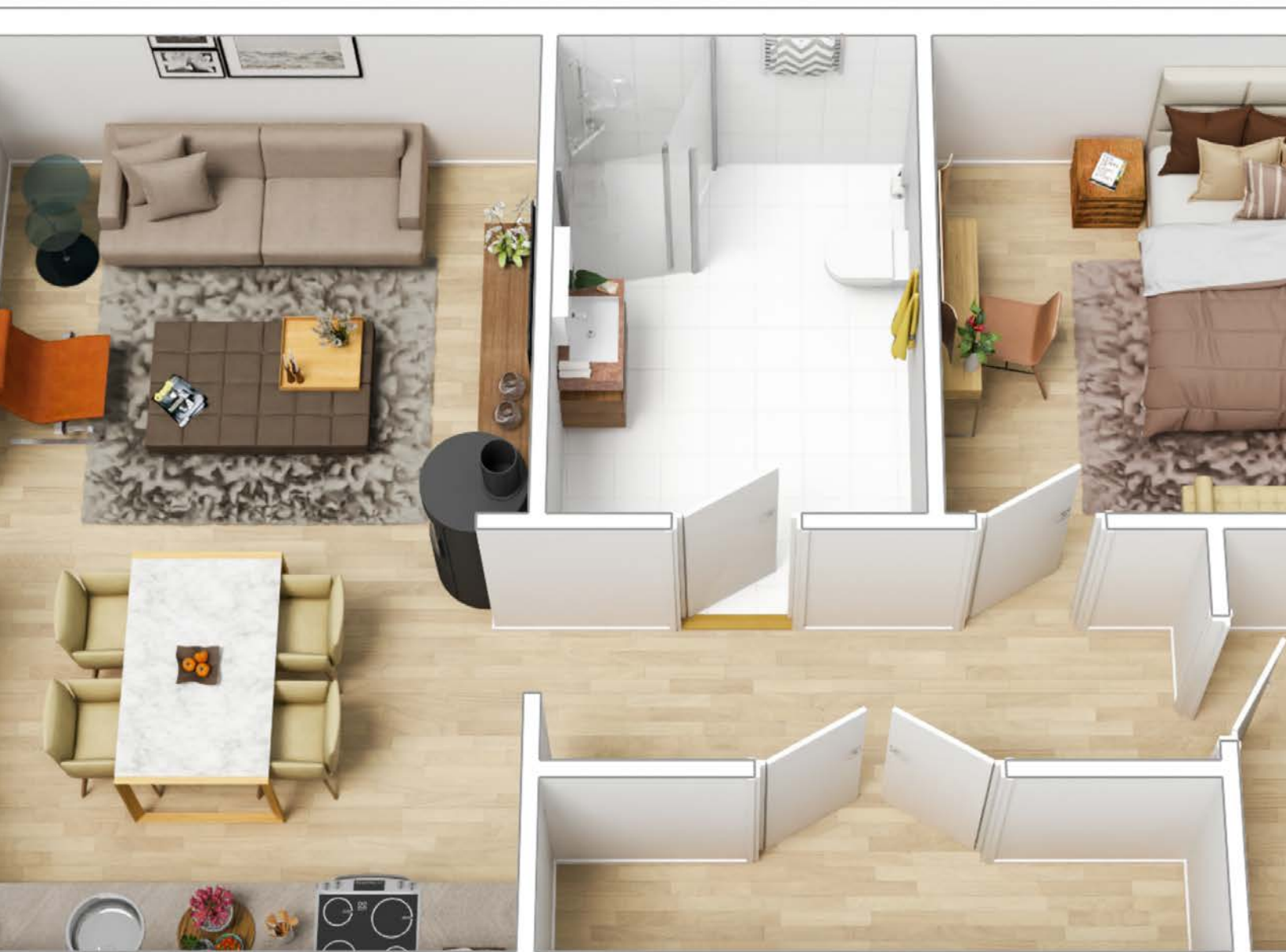
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

Salgsoppgavedato

16.10.2024







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















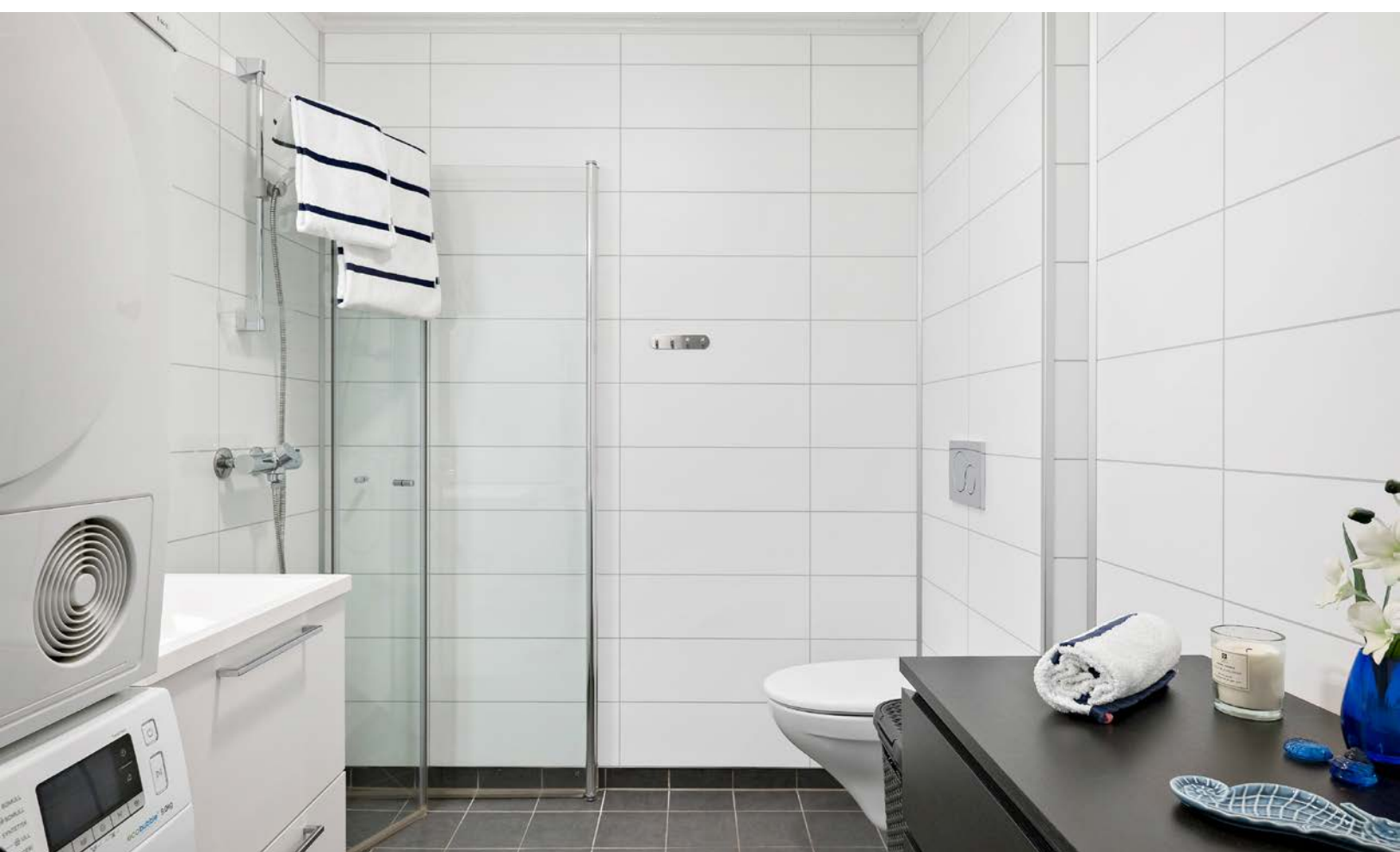
















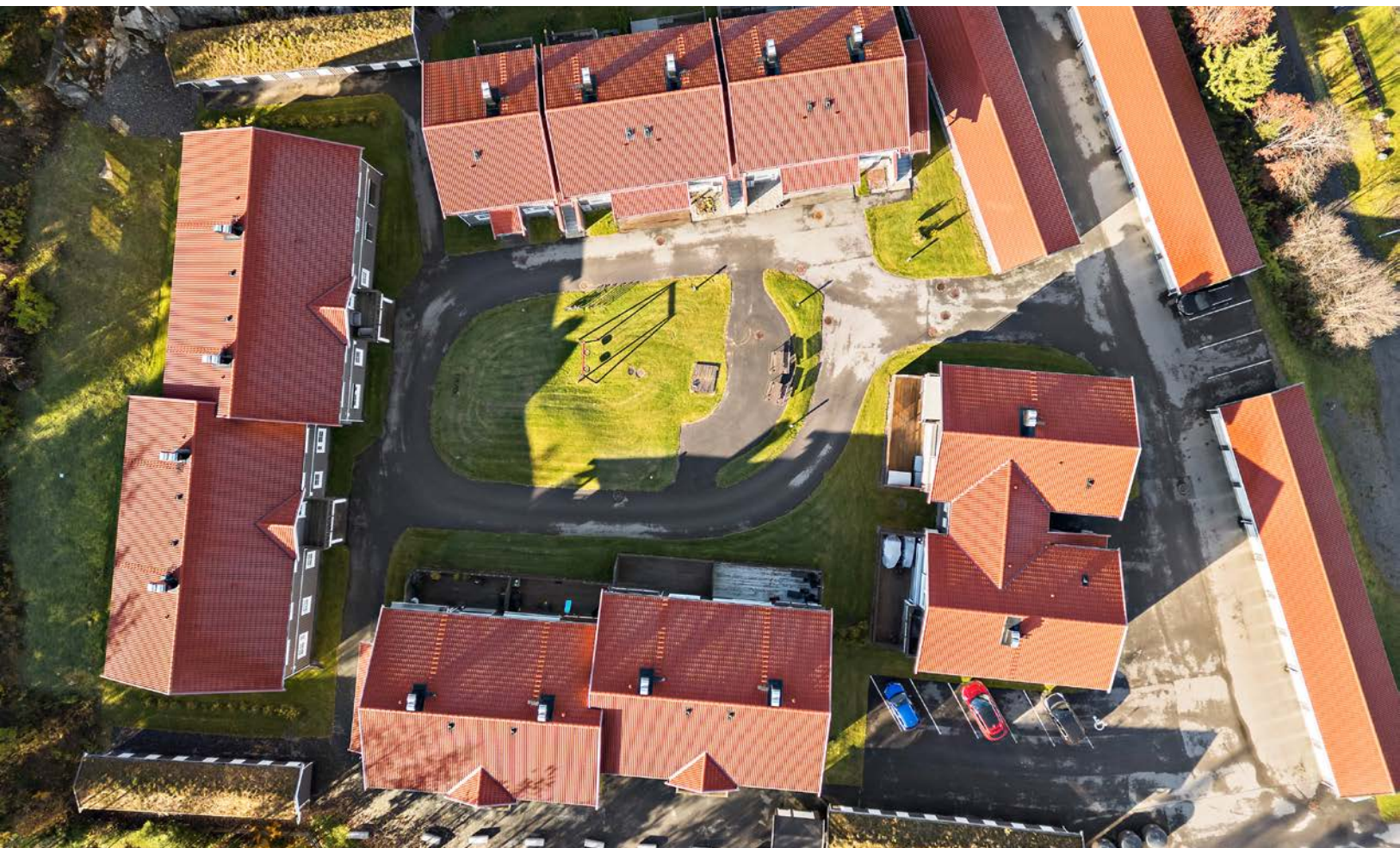
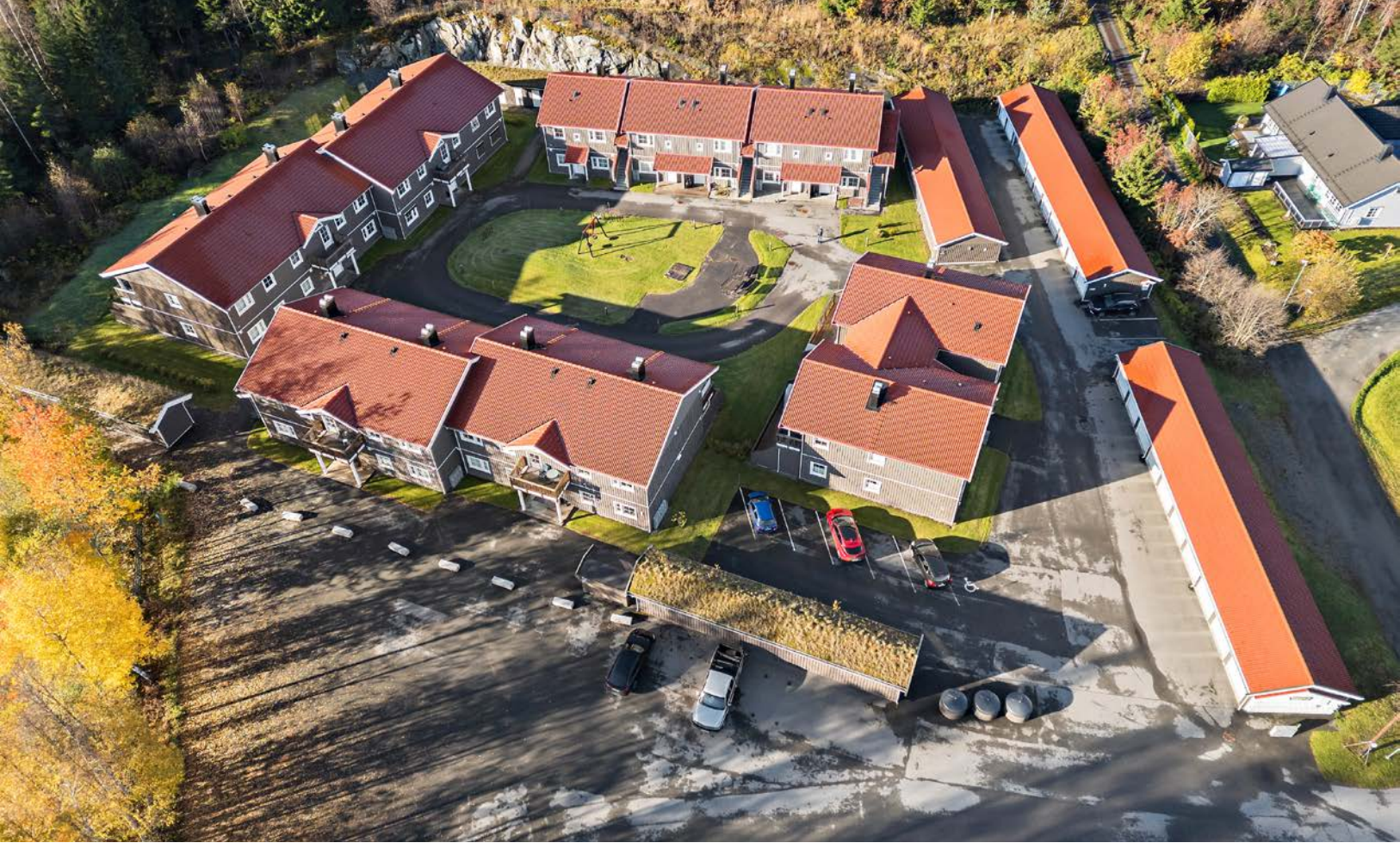












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Råholt | |
| Oppdragsnr. | |
| 1206240060 | |
| Selger 1 navn | |
| Gro Mette B Stensjøen | |
| Gateadresse | |
| Krokroa 11G | |
| Poststed | Postnr |
| RÅHOLT | 2070 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2022 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 1 |
| Antall måneder | 9 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1206240060

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

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

Beskrivelse

Maling utvendig av front/ingang til sommer 2025

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1206240060

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| Gro Mette Stensjøen | 2f4fd1a724454246ff8e6928 065fa984c25ac2a2 | 01.10.2024 10:35:59 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1206240060

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Leilighet
Krokroa 11 G
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 18/10/2024

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 takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige 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

Egenerklæringskjema 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|--------------|--|
| TG 0 | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Straksiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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 | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p> |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:96, Bnr: 616 |
| Hjemmelshaver: | Gro Mette B Stensjøen |
| Seksjonsnummer: | 25 |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: | 2018 |
| Tomt: | Felleseie tomt 6 134 m ² |
| Kommune: | 3240 EIDSVOLL |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Oppdragsgiver: | Gro Mette B Stensjøen |
| Befaringsdato: | 09.10.2024 |
| Fuktmåler benyttet: | MMS3 PROTIMETER |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Privat vei |
| Adkomst: | Offentlig |

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltert ankomstområde og inn til inngangspartiene. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Frittstående flermannsbolig oppført i 2018. Leiligheten ligger i 1.etasje. Bygningen har saltak (sadlet form) tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i trekonstruksjon og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, drenering 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. Flermannsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Boligselskap: VESTENKROKEN BOLIGSAMEIE.

Organisasjonsnr: 820415582.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 09.10.2024.

Egenerklæringsskjema 01.10.2024.

Megler (meglerpakken) 10.10.2024.

Samsvarserklæring utførte av Hugo Beck Installasjoner AS den 13.02.2018.

FDV av produkter brukt under el installasjon i boligen den 13.02.2018.

Ferdigattest 26.10.2018.

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

Vegger: Malte MDF plater og våtromsplater.

Tak/himlinger: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat, vinylbelegget og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke gjort noe vesentlige endringer mens hun har eid leiligheten.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1 192.- pr. mnd.

Inkluder:

Kabel-TV/internett, snømåking og rengjøring ute, vedlikehold på ytre bygg.

Oversikten er ikke uttømmende.

Kommunale gebyrer kr 17 209,16 fakturert beløp i 2023.

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 m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 1.etasje | 52 | 5 | | 26 | 48 | 4 |
| SUM BYGNING | 52 | 5 | | 26 | 48 | 4 |
| SUM BRA | 57 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Garasje | | 15 | | | | 15 |
| SUM BYGNING | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| SUM BRA | 15 | | | | | |

BRA-i:

52m².

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

BRA-e:

20m²

Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje på felles rekke.

MERKNADER OM AREAL:

Fra og med 1.1.2024 trer 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-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 52m².

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

BRA-e: 20m²

Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje på felles rekke.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 72m².

Entre/gang, soverom 1, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

Sportsbod med utvendig adkomst.

Garasje på felles rekke.

TBA: 26.

1.etasje: Entréplattning 6m² og markterrasse 20m².

P-rom: 48m².

Entre/gang, soverom 1, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 4m².

Bod.

Målt takhøyde på stue 2,42m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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:

Sportsbod med utvendig adkomst. TGIU

Sportsbod er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.

Garasje plass i felles garasjerekke. TGIU

Garasje er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Regn og 8 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, 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/eier ga skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner, peisovn på stue og varmekabler på bad.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Gro Mette B Stensjøen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester 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 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

18/10/2024



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: Våtromsplater.
Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 20218 inneholder:
Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap malte profilerte fronter.
Vegghengt speilskap med lys.
WC med innbygd systerne.
Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, innredning og tak/himling fremstå 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 baderomspanel er 10 - 20 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2018.
Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, TG2
Gulvfliser fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik. 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 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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 membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk og synlig smøremembran. TG1

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 7%. TG1

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

Det settes tilstandgrad på dokumentasjon da det ikke fremlegges FDV eller sjekklister fra utbygger på utført membran. TG2

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

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

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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Vegger: Malte MDF plater. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
 Tak/himlinger: Malte MDF plater.
 Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2018 inneholder:
 Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.
 Laminert benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
 Hvitevarer: Stekeovn, Induksjonskøketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
 Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
 Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU
 Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av MDF plater 6 - 10 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av tak-ess plater 6 - 10 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, bod og stue:

Vegger: Malte MDF plater og fliser.
 Tak/himlinger: Malte MDF plater.
 Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand og greit vedlikeholdt, det er små merker etter gamle veggfester og bilder 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 00mm til 5mm. 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 på 5mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av MDF plater 6 - 10 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av tak-ess plater 6 - 10 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv 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 med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2018.
 Balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2018.
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, Ingen avvik. TG1
 Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.
 Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert i 2018.
 Innvendige hvitmalte profilerte dører antatt produsert i 2018.
 Malte dørgerikter.
 Malte taklister.
 Lakkerte fotlister.
 Lakkerte terskler.
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, ingen funksjonsavvik. 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 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 utskifting av tredør er 30 - 50 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 påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entréplattning på 6m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.
 Markterrasse på 20m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og levegg.
 Terrassebord har stedvis tørrsprekker og har ett behov for behandling.
 Hjemmelshaver opplyser om at terrassebord er vasket.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.

WC med innebygd sisternen på bad.

Sluk i dusjsone og i bod.

Rørstokkskap plassert i bodvegg.

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

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

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

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

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

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereider fra 2018 plassert i bod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereiderne er kun visuelt inspisert. hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

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

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i bytter filter hvert halvår.

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 ut. Fordelingsskap plassert i bodtak/himling.

Anlegget er kun visuelt inspisert og ikke funksjonstestet. Hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

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 2018

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
12 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger:

Samsvarserklæring utførte av Hugo Beck Installasjoner AS den 13.02.2018.
FDV av produkter brukt under el installasjon i boligen den 13.02.2018.

Sentralstøvsuger. TGIU

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

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

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

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting 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 bygget.

Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

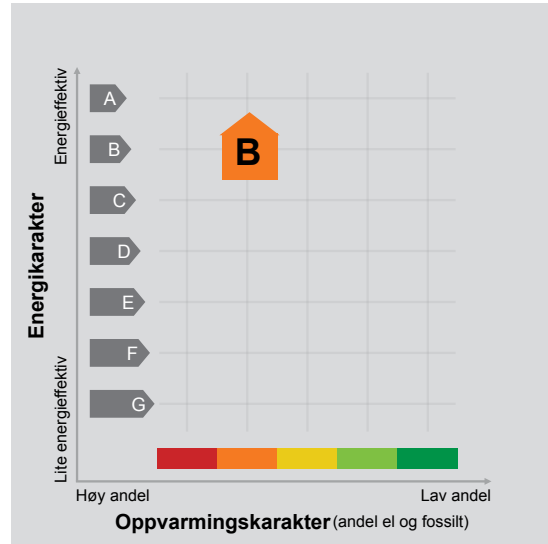
1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Krokroa 11G |
| Postnummer | 2070 |
| Sted | RAHOLT |
| Kommunenavn | Eidsvoll |
| Gårdsnummer | 96 |
| Bruksnummer | 616 |
| Seksjonsnummer | 25 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300664807 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-32133 |
| Dato | 30.09.2024 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Krokroa 11G

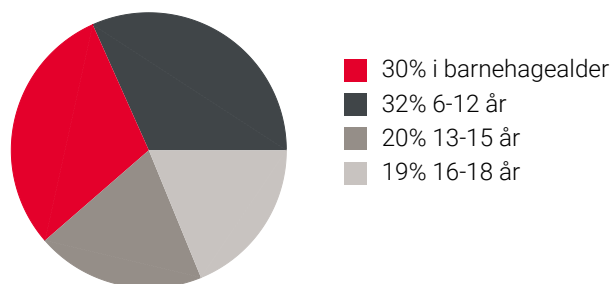
Offentlig transport

| | |
|-------------------------|----------|
| 🚶 Råholt kirke | 5 min 🚶 |
| Linje 430, 432 | 0.4 km |
| 🚶 Eidsvoll verk stasjon | 23 min 🚶 |
| Linje RE11, R12 | 1.7 km |
| ✈ Oslo Gardermoen | 17 min 🚶 |

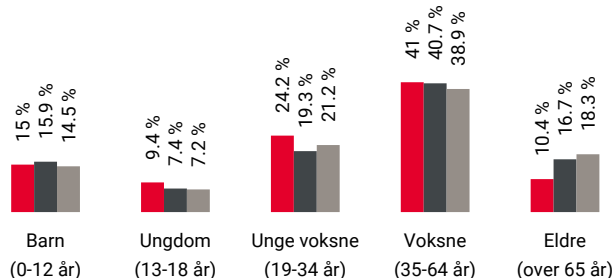
Skoler

| | |
|--------------------------------|----------|
| Råholt skole (1-7 kl.) | 17 min 🚶 |
| 450 elever, 23 klasser | 1.2 km |
| Bønsmoen skole (1-7 kl.) | 20 min 🚶 |
| 316 elever, 19 klasser | 1.5 km |
| Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) | 16 min 🚶 |
| 645 elever, 30 klasser | 1.2 km |
| Eidsvoll videregående skole | 16 min 🚶 |
| 700 elever | 11.6 km |
| Hoppensprett vgs Jessheim | 15 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Grunnkrets: Kroken | 482 | 211 |
| 🟤 Kommune: Eidsvoll | 26 716 | 11 437 |
| 🟡 Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--------------------------------|----------|
| Råholt naturbarnehage (0-5 år) | 9 min 🚶 |
| 123 barn | 0.7 km |
| Bønsmoen barnehage (1-5 år) | 19 min 🚶 |
| 147 barn | 1.4 km |
| Ladderud barnehage (1-5 år) | 23 min 🚶 |
| 26 barn | 1.7 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------|----------|
| Coop Extra Råholt | 11 min 🚶 |
| Kiwi Råholt | 11 min 🚶 |
| PostNord | 0.9 km |

Sport

| | |
|---|----------|
| ⚽ Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane | 9 min 🚶 |
| Ballspill | 0.7 km |
| ⚽ Råholthallen | 16 min 🚶 |
| Aktivitetshall | 1.2 km |
| 🏊 MOVA Eidsvoll | 11 min 🚶 |
| 🏊 Fitnesspoint Råholt | 12 min 🚶 |

VEDTEKTER

FOR

VESTENGGKROKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt 01.02.2018, endret 19.05.2022, endret 14.05.2024

§1. Eiendommen

Eiendommen, gnr. 96, bnr. 616, i Eidsvoll kommune, er delt opp i 30 boligseksjoner og har til formål å ivareta driften av eiendommen, sikre seksjonseierens felles interesser og administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

Eiendommen er oppdelt i 30 seksjoner (bruksenheter) i henhold til oppdelingsbegjæring av 24.11.2017 med dagboknr. 2018/372288-1/200, og tinglyst den 29.01.2018 kl. 21:00.

Det er for hver eierseksjon fastsatt en sameiebrøk. Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal slik:

| | | | |
|----------------|----------|----------------|----------|
| Seksjon nr. 1 | 74/2326 | Seksjon nr. 16 | 115/2326 |
| Seksjon nr. 2 | 74/2326 | Seksjon nr. 17 | 67/2326 |
| Seksjon nr. 3 | 74/2326 | Seksjon nr. 18 | 67/2326 |
| Seksjon nr. 4 | 74/2326 | Seksjon nr. 19 | 52/2326 |
| Seksjon nr. 5 | 74/2326 | Seksjon nr. 20 | 52/2326 |
| Seksjon nr. 6 | 74/2326 | Seksjon nr. 21 | 52/2326 |
| Seksjon nr. 7 | 74/2326 | Seksjon nr. 22 | 52/2326 |
| Seksjon nr. 8 | 74/2326 | Seksjon nr. 23 | 52/2326 |
| Seksjon nr. 9 | 115/2326 | Seksjon nr. 24 | 52/2326 |
| Seksjon nr. 10 | 115/2326 | Seksjon nr. 25 | 52/2326 |
| Seksjon nr. 11 | 74/2326 | Seksjon nr. 26 | 52/2326 |
| Seksjon nr. 12 | 74/2326 | Seksjon nr. 27 | 107/2326 |
| Seksjon nr. 13 | 74/2326 | Seksjon nr. 28 | 107/2326 |
| Seksjon nr. 14 | 74/2326 | Seksjon nr. 29 | 107/2326 |
| Seksjon nr. 15 | 115/2326 | Seksjon nr. 30 | 107/2326 |

Disse vedtekter er utformet på basis av eierseksjonsloven av 16.06.2017.

§2. Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel og høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som har til sammen minst 10% av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Sameiets regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Godtgjørelse til styret
6. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
7. Valg av valgkomité
8. Innkommende saker

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- Vedtektsendringer
- Beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Sameiet må anses som vesentlige. Forholdet anses som vesentlig når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgifter i Sameiet.
- Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 §§ 49-51.

Årsmøtet skal velge en valgkomite på 3 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Forslag til nytt styre skal foreligge i god tid før årsmøtet.

Valgkomiteens oppgaver er i forkant av årsmøtet å fremme forslag på kandidater til tillitsverv for styret og 3 medlemmer av valgkomiteen.

Funksjonstiden for valgkomiteen er 1 år. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.

Valgkomiteen skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styrt av det sittende styret.

§3. Styre

Styret består av 3-5 medlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør i 2 år, og kan gjenvelges. Halvparten av styrets medlemmer er på valg årlig for å sikre kontinuitet i styret.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder treffe beslutninger og utføre de oppgaver i Sameiet, som ikke er tillagt de andre seksjoner.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og eventuell vaktmester. Styret skal fastsette de økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

§4. Fysisk råderett

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Til hver leilighet medfølger bruksrett til garasje plass. Bruksrett til parkeringsplass er ikke omsettelig utenom seksjonen i sameiet. Utleie av garasje plass er bare tillatt til andre seksjonseiere i sameiet.

Husordensregler fastsettes med alminnelig flertall av årsmøtet.

§5. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon med tilleggsdeler.

Ved salg av seksjonen skal det straks sendes skriftlig melding til forretningsfører for registrering av erverv.

§6. Ansvar innad og utad

Den enkelte seksjonseier hefter innad i Sameiet for den andel av fellesutgiftene som faller på ham etter reglene i §7.

Den enkelte seksjonseier hefter utad for felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, reklameskilt, endring av utvendige farger etc., krever forutgående godkjenning av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

§7. Fordeling av fellesutgifter

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon (bruksenhet).

Utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og drift av Sameiet som sådan, dekkes av seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd skal fordeles likt pr. seksjon.

Renhold av innvendig fellesarealene skal fordeles på snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 og 16 da det er kun disse seksjonene som har innvendig fellesareal. Kostnaden skal fordeles etter sameiebrøken. Dette kommer i tillegg til den månedlige a konto innbetalinger som alle seksjonseierne betaler.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte seksjon, skal tilføres sameiet.

Styret fastsetter de månedlige a konto innbetalinger seksjonseierne skal foreta til Sameiet. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet.

Seksjonseier som skal lade elbil/hybridbil i Sameiets garasjer skal selv bekoste installasjon av egen elektrisk kurs fra et sikringsskap med tilstrekkelig kapasitet. Kursen skal ha en kontrollmåler som også bekostes av seksjonseier. Seksjonseier skal søke styret skriftlig om å få etablert en ladestasjon.

Stikkontakter i garasjene som er ment til motorvarmer skal ikke kobles til elbil/hybridbil.

Styret kan hvis det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å lade elbil/hybridbil, nekte å tilkoble flere elbil/hybridbil til ladning.

En beboer som lader sin elbil/hybridbil fra Sameiets elnett skal betale en kvartalsvis avgift til Sameiet for et antatt forbruk. Styret fastsetter avgiften.

§8. Panterett for fellesutgifter

Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens §31.

§9. Drift og vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseier.

Sameiet skal drifte og vedlikeholde fellesarealer. Sameiets styre skal kontrollere at vedlikeholdet blir holdt på et forsvarlig nivå.

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekkes av seksjonseieren.

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp som seksjonseieren skal innbetales til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§10. Mislighold

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

- 1. Advarsel.** Hvis en seksjonseier *misligholder* sine forpliktelse skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.
- 2. Pålegg om salg.** Hvis seksjonseieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.
- 3. Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 38.
- 4. 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. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.

§ 11. Forholdet til eierseksjonsloven

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER

Vestengkroken Boligsameie

Samtlige sameiere og beboere henstilles til, i felles interesse, å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke skades eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

§ 1 BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2 INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at alle som ellers gis adgang til leiligheten ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine leiligheter i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen leilighet med tilhørende bod og garasje.

§ 3 NATTERO M.M.

Mellom kl.23:00 og kl.07:00 skal det være nattero i bygningene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.23:00 og kl.09:00. Det betyr at støyende aktiviteter, slik som kjøring av vaskemaskin, oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere. Skal slikt forekomme må tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§ 4 DYREHOLD

Katt og hund er tillatt, såfremt det ikke er til ulempe for øvrige sameiere. Dersom man ønsker å holde andre dyr, må dette godkjennes av sameiets styre. Tilfredsstillende hygiene/renhold må ivaretas av sameieren. Dyr skal ikke luftes på fellesområdet.

§ 5 FELLESAREALER

Utgangsdører til fellesopp ganger i bygg 1 og 2 bør være låst hele døgnet. Alle fellesområder som trappeopp ganger, felles parkeringsplass og øvrige fellesområder må ikke unødige opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Det er ikke tillatt å hensette søppel eller annet avfall ved avfallscontainere, utenfor boder, utenfor garasjer eller ved leilighetens inngangsparti. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv. Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering kan fjernes for eiers regning.

Det skal ikke hensettes uvedkommende ting på tomten, som emballasje, defekte kjøretøy eller kjøretøy uten kjennetegn og lignende. Forurensning av fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets uteområder.

Det er ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabol, antenner, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Dersom styret gir samtykke til slik montering, skal dette foretas av kvalifisert personell. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på den utvendige fasaden uten styrets skriftlige samtykke.

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk i 2 etasje. Det er ikke tillatt å bruke kulegrill eller tilsvarende på balkong. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

Det er ikke tillatt med blinkende julelys-slynger på terrasse/balkong i forbindelse med julen. Det samme gjelder slynger eller belysning med farger. Statiske slynger med hvit/gul belysning er tillatt.

Terrasse og balkong vedlikeholdes av hver enkelt sameier. Det er ikke tillatt å beplante utenfor egen eiendom / hageparsell.

Sandkassen må de sameierne som benytter den, selv sørge for at blir tildekket når den ikke skal benyttes videre.

§ 6 PARKERING OG MOTORISERT FERDSEL

Det oppfordres til å bruke garasjeplassene hele året. Øvrig parkering er kun tillatt på de oppmerkede plassene. I internområde med rundkjøring er det ikke tillatt å parkere, da det er til hinder for utrykningskjøretøy. Det er kun nødvendig kjøring til leilighetene som tillates, som av / på lossing av bagasje, møbler e.l., transport til døren for gjester med funksjonsnedsettelse, og i forbindelse med vedlikehold eller flytting. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring. Det er forbudt å oppbevare gjenstander, som for eksempel bilhjul, sykler, akkebrett eller lignende på parkeringsplassen. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel. Med feilparkerte kjøretøy defineres også uregistrerte og/eller ikke kjørbare kjøretøy, selv om de er parkert på godkjent oppstillingsplass utendørs. Sykler skal parkeres ved sykkelstativ eller i egen bod/garasje. Det må ikke parkeres ved kantstein bygg 1 da det hindrer utrykningskjøretøy å komme frem til leilighetene.

Det er ikke tillatt med utleie eller fremleie av garasjeplass/parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet. Det samme gjelder kostnadsfri utlån av P-plass areal.

§ 7 DUGNAD

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette. Ved utleie av leilighet skal det kontraktsfestes med leietaker at han/hun oppfordres til å delta på dugnad.

§ 8 NÆRINGSVIRKSOMHET

Det er ikke tillatt å drive handel eller lignende fra boligen.

§ 9 MERKING AV POSTKASSE

Postkasser skal merkes. Merkingen gjøres av den enkelte sameier / beboer.

§ 10 PLIKTIG MELDING OM UMLEIE

Dersom leilighet leies ut skal styret ha beskjed, på standard skjema. Styret skal til enhver tid ha oversikt over beboere i sameiet, og skal kunne kontakte vedkommende i tilfelle brann, oversvømmelse e.l. Innbrudd etc. meldes til styret omgående.

§ 11 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt / gis av styret.

§ 12 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre, som er gitt adgang til, eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i leiligheten, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Opplysninger og andre spørsmål om forhold vedrørende sameiet, den løpende drift av boligen og eiendom rettes utelukkende til forretningsfører, på e-post gunn@geni.no Andre spørsmål rettes til styretsleder.

Vedtatt i styret 20. november 2018, revidert 19. februar 2020

Vestengkroken Boligsameie
Krokroa 11 A
2070 Råholt

Vår referanse:
1206240060

Vår saksbehandler:
Kristina Birkeland

Telefon:
63 96 00 00

Vår dato:
01.10.2024

Megleropplysninger på Krokroa 11G - gnr. 96, bnr. 616, snr. 25 (Ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| | | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------|
| Navn | Adresse | Fødselsdato |
| Gro Mette B Stensjøen | Dyretråkket 1B, 2072 Dal | 09.02.1967 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | | |
|---|--|--------------------|--|---|
| Navn på | | | | |
| Styreleder | Navn Tor Ulf Bygmester | Tlf. 412 21 075 | E-post. torulf7@icloud.com | |
| Informasjon om eiendommen | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr. 96 | Bnr. 616 | Snr. 25 | Kommune Eidsvoll |
| Sameiets org.nr: | 820415582 | | Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet | |
| Navn på bortfester: | | | Festekontrakten utløper: | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, hvem har sendt varselet? | |
| Foreligger det ferdigattest? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisnr. Eika, se vedlegg med forsikringsnr | | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr. | |
| Parkering og garasje | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Plassens nummer: | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | Følger med | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | Evt. ekstra kostnad: | Beløp kr |

Må inngå avtale med Movel og blir fakturer direkte for lading av el-bil

| | | | | | |
|---|--|---|---|----------------------|--------------|
| Dyrehold | | | | | |
| Er dyrehold tillatt? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? | | | |
| Fremleie/godkjenning | | | | | |
| Er fremleie tillatt? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Evt. vilkår for fremleie? | | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | | | |
| Lån, andel fellesgjeld og formue | | | | | |
| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 Ikke låneopptak | | | | | |
| 2 | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr 1.192,- pr 31.12.2023 | | | | |
| Har sameiet formue? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja: Hva er total formue? | Seksjonens andel formue? | | |
| | | Kr 595.060,- pr 31.12.23 | Kr 15.539,- pr 31.12.23 | | |
| Fellesutgifter og andre kostnader | | | | | |
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 1.872,- | Er det restanse? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, restanse kr | |
| Forfallsdato: | 1. mnd | Fellesutgiftene inkluderer: Se vedlagte budsjett | | | |
| Avregnes fellesutg.? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato | | |
| Poster til skattemeldingen | | | | | |
| Seksjonens renteinntekter kr: | | Seksjonens renteutgifter kr: | | | |
| Gebyr | | | | | |
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: | | |
| | | 6.385,- | Faktura sendes når informasjon om ny eier mottas | | |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: | | |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: | kr | Kontonummer for betaling: | | |



Eidsvoll kommune

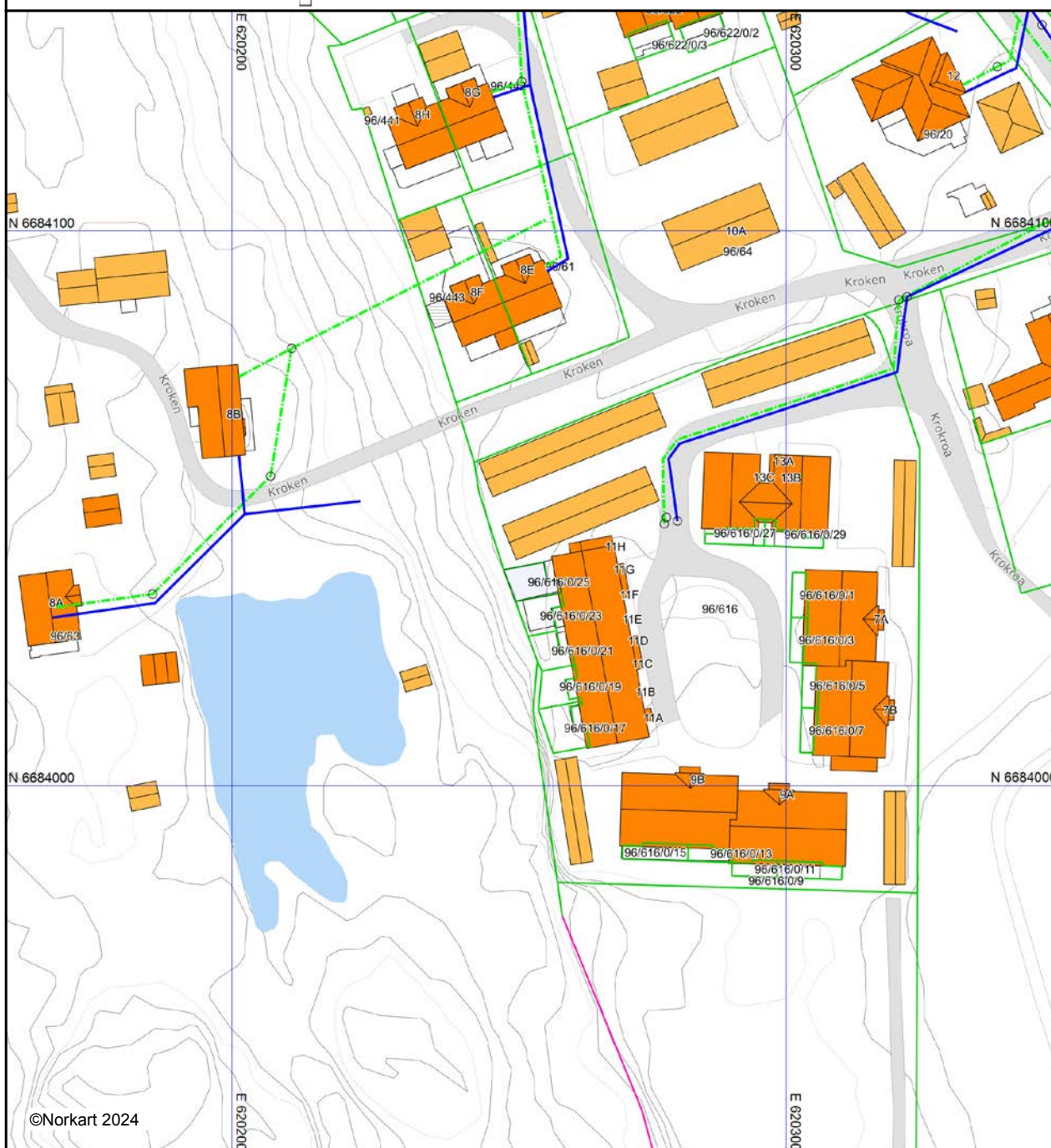
Grunnkart

Eiendom: 96/616/0/25
Adresse: Krokroa 11G
Dato: 01.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

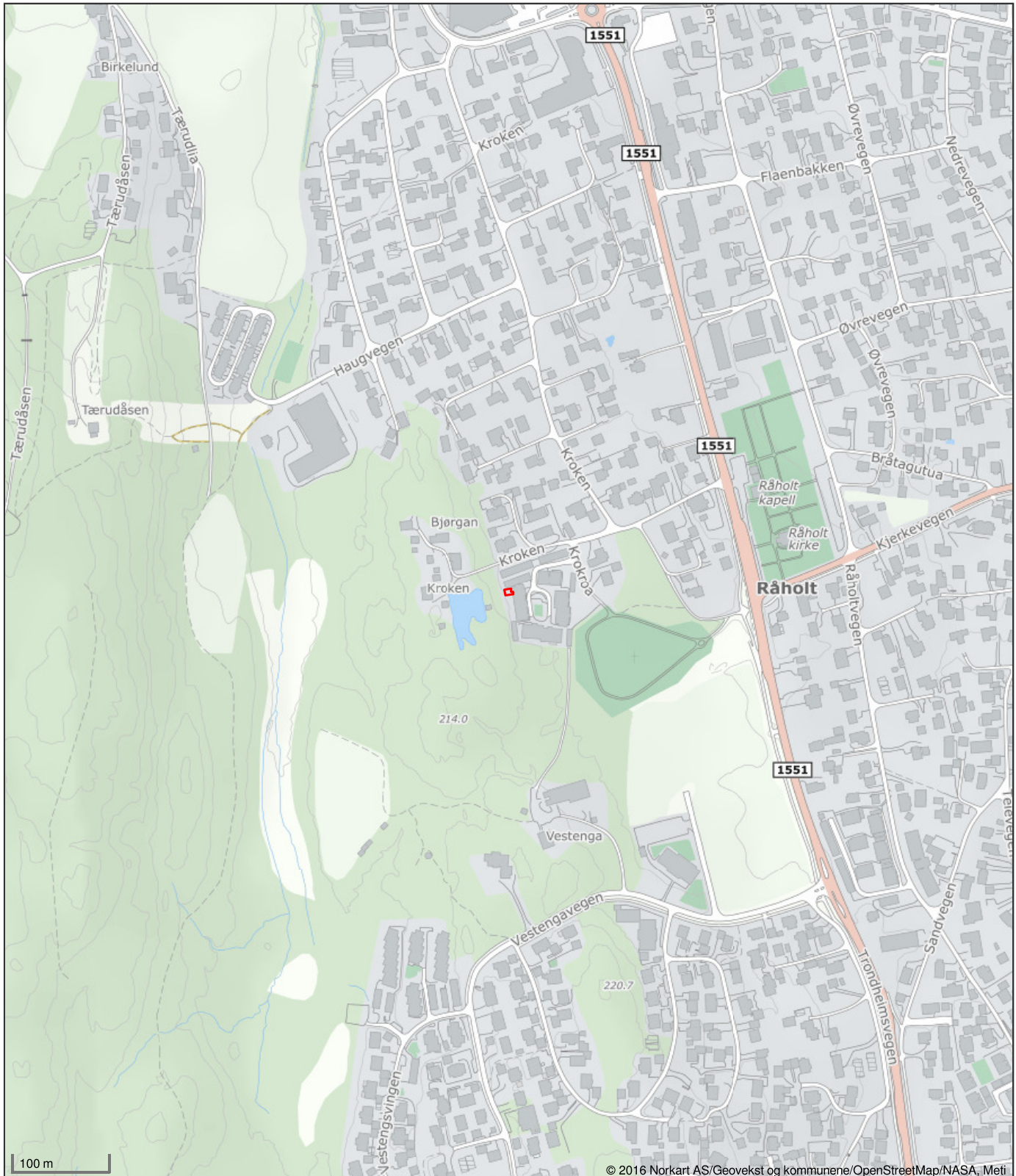
| | | | |
|--|---|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgnr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgnr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgnr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgnr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgnr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgnr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgnr. usikker nøyaktighet | Hjelpelinje punktfaste | Vannledning |
| Overvannsledning | Kum | Hydrant | Spillvannsledning |
| Avløp felles | Sluk | | |



©Norkart 2024

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

Oversiktskart for eiendom 3240 - 96/616//25




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


Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
 Offentlige trafikkområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
 Boligbebyggelse


 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg


 Renovasjonsanlegg


 Lekeplass


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Kjøreveg


 Annen veggrunn - tekniske anlegg


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
 Sikringsone - Frisikt


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Sikringsonegrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense


 Eiendoms grense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



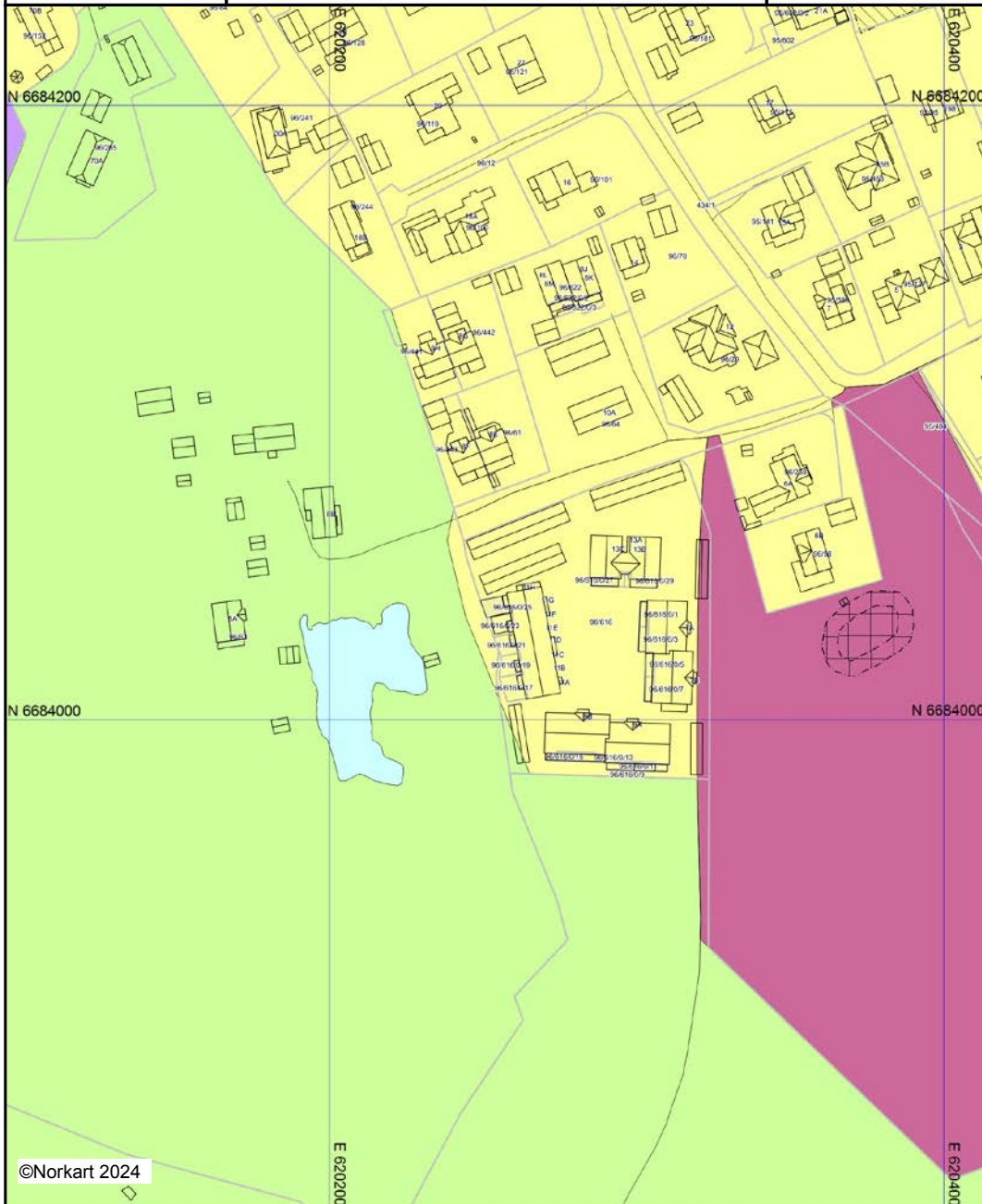
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/616/0/25
Adresse: Krokroa 11G
Utskriftsdato: 01.10.2024
Målestokk: 1:2000




UTM-32





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


Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)


 Boligbebyggelse - nåværende

 Boligbebyggelse - fremtidig


 Næringsbebyggelse - nåværende

 Grav og urnelund - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri


 LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

 Faresone - Flomfare


 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.


 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)


 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linjè- og punktsymboler(PBL2)


 Faresone grense


 Infrastrukturgrense

 Båndlegginggrense


 Bestemmelsegrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde

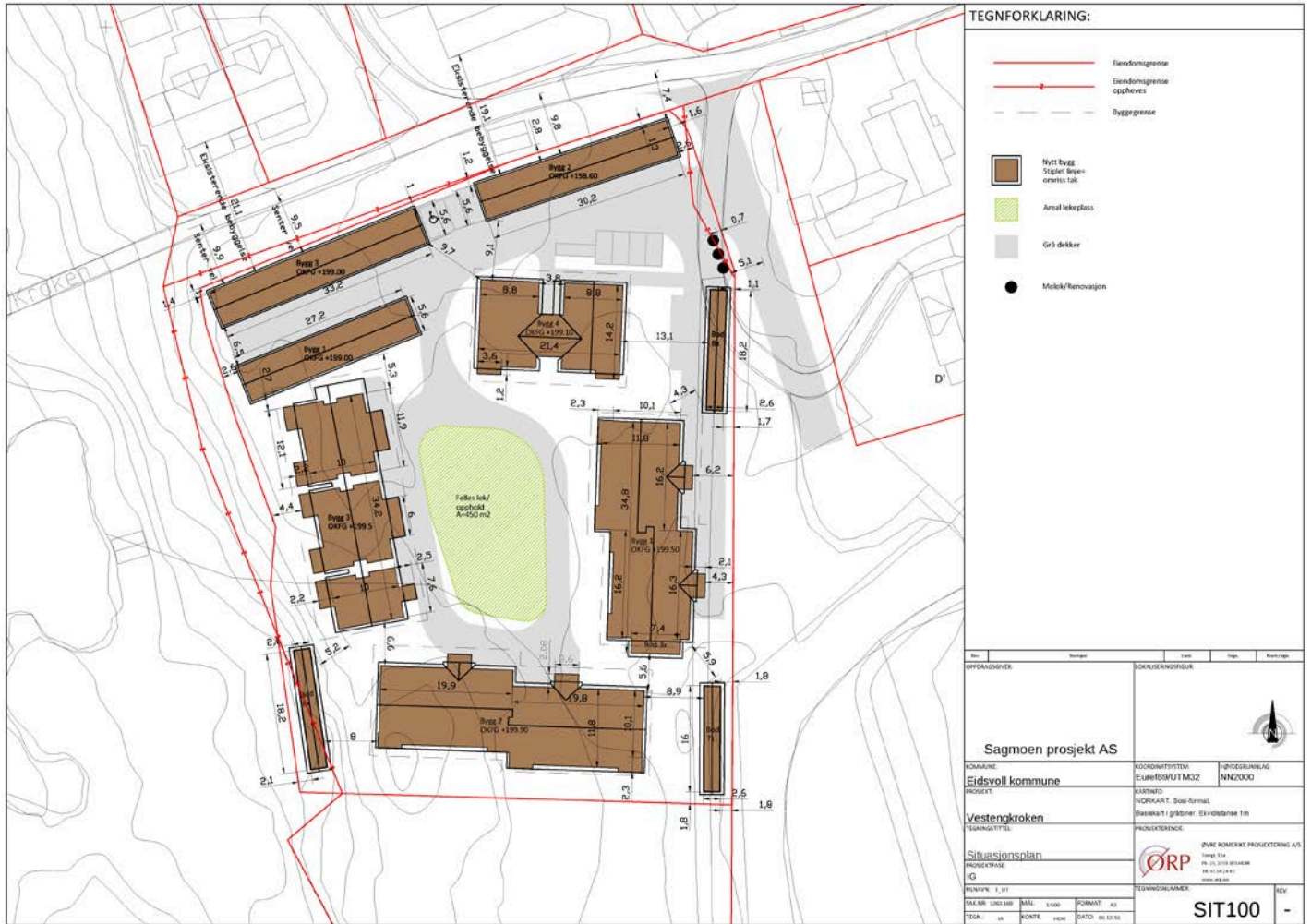
 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig





Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 01.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|----|
| Kommunenr. | 3240 | Gårdsnr. | 96 | Bruksnr. | 616 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 25 |
| Adresse | Krokroa 11G, 2070 RÅHOLT | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 0237202001 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 13.04.2021 |
| Bestemmelser | - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf |
| Delarealer | Delareal 6 194 m ² |
| | Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende |
| | Områdenavn a_B_F |
| | Delareal 76 m ² |
| | Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |
| | Områdenavn Se detaljregulering |

Delareal 340 m²
Arealbruk Grav-og urnelund,Nåværende
Områdenavn a_TJ

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 023727200 |
| Navn | Vestengkroken, gbnr. 96/616 m.fl. |
| Plantype | Detaljregulering |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 18.10.2016 |
| Bestemmelser | - https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023727200/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser.pdf |
| Delarealer | Delareal 6 138 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS1 |
| | Delareal 452 m ² Formål Lekeplass Feltnavn BLK1 |
| | Delareal 21 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn BRE1 |
| | Delareal 2 m ² RPHensynsonenavn H140_1 RPSikring Frisikt |

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

| | |
|-----------------|--|
| Id | 303532400 |
| Navn | Områdereguleringsplan for Råholt sentrum |
| Status | Planforslag |
| Plantype | Områderegulering |



HEDALM ANEBYHUS AS
2344 ILSENG
Att. Tove Mette Arneberg

Ferdigattest for bygg 3, 10 leiligheter m/bod - Gbnr. 96/616 - Vestengkroken

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket beskrevet i tillatelsen av 23.02.17.

Kommunen har den 12.10.18 mottatt din søknad om ferdigattest.

Tillatelse til tiltak ble gitt den 23.02.17.
Endringstillatelse for ansvarsretter ble gitt den 29.06.17.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 19.02.18.

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

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk, tilfredsstillende kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 17 kapittel 3.

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

Tilsyn

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

Klageadgang

Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø, før den eventuelt videresendes til fylkesmannen.

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

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

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

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

Med hilsen

Shekib Lotfi
Leder Byggesak

Endre Sandland
avd.ing.byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottakere:
SAGMOEN PROSJEKT AS Sørumsåta 6 2000 LILLESTRØM

Interne kopimottakere:
Arne Müller Kommunalteknikk
Zainab Adel Hameed Kommunalteknikk

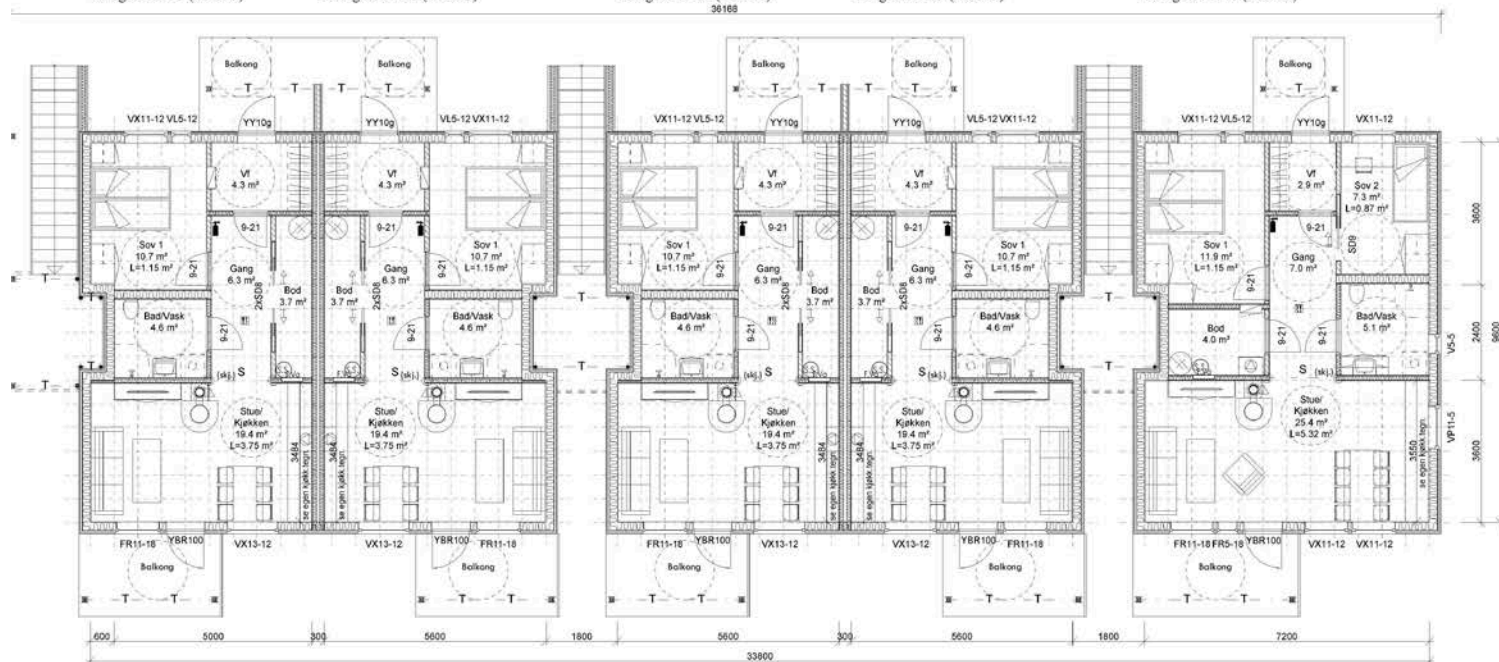
Leilighet H1-25 (Leil. 25)

Leilighet H1-23 (Leil. 23)

Leilighet H1-21 (Leil. 21)

Leilighet H1-19 (Leil. 19)

Leilighet H1-17 (Leil. 17)



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------------------|------------|
| Tilaksnavn: Sagmoen Prosjekt AS | | Målestokk | Tilbud nr. |
| Byggeplass/Grn. Åltnr: | | 1 : 100 | 1 |
| Kroken, 2070 Råholt | | 96/616 | Prosj. nr. |
| Rustype: | | | E-nr.: |
| Vestengkroken-Bygg 3 | | Aktev: 503 Plan 1. etasje | E3:8x52 |

HUS 3, 1, ETG



- SEKSJON = SNR
- FELLESAREAL
- TILLEGSSAREAL I BYGNING = TMS

| | | | |
|--------------------------------|--|---------------------|--|
| Oppdragsnavn: Huset i Huset AS | | Målestokk: 1 : 100 | |
| Oppdragsnummer: 2017 | | Dato: 10.12.2015 | |
| Oppdragsleder: 2017 | | Prosjektleder: FBA | |
| Oppdragsleder: 2017 | | Prosjektleder: 8031 | |
| Oppdragsleder: 2017 | | Prosjektleder: B | |
| Oppdragsleder: 2017 | | Prosjektleder: B | |

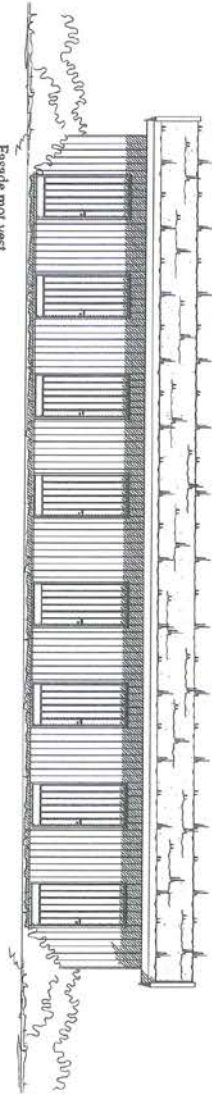
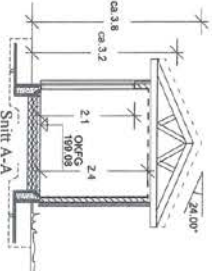
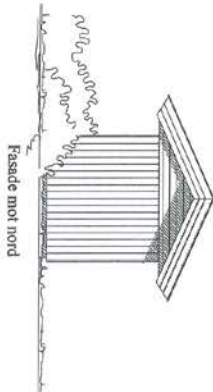
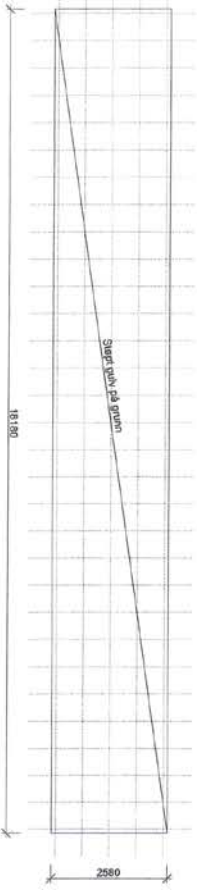
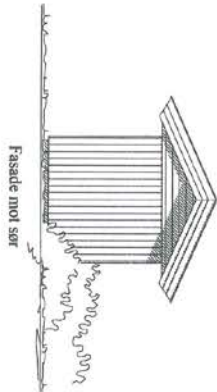
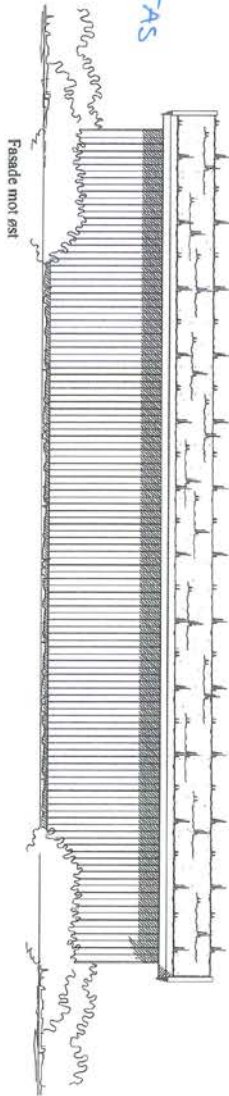
HEDALM ANEBYHUS

BODRISKE 3 - TAS - SNE

Bygningens yderværel er til uendelig udvidning eller ombygning. Eksisterende på skråt angør jorden fra skråt over på græs eller på betonplade og op på understenen af færdig hænging.



TILLEGGSAREAL I BYGNING = TAS



| | | | | | | | |
|---|--|---|--|-------------------------------------|--|---------------------|--|
| Arealberegninger 1 iht. NS 3940 | | Begyrd areal (BYA) BVA for bygd areal 50.8 | | Apert overbygning og carport 0.0 | | Sum BYA 50.8 | |
| Arealberegninger 1, eldg. plan | | Bruttoareal BVA i m² Pr. etasje 43.2 | | Sum BVA 43.2 | | SUM: 43.2 | |

| | | | |
|--|--|--------------------------------------|--|
| Denne bygningen ligger Heddal Archetype AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. | | Målestokk 1 : 100 | |
| Tegningens tittel: Heddal Archetype AS | | Tegningens dato: 15-01-19 | |
| Tegningens forfatter: Sagmoen Prosjekt AS | | Tegningens status: PN0874 | |
| Tegningens referanse: Krokokn. 2070 Raholt | | Tegningens arkivnummer: G-5x8 | |
| Tegningens utgiver: Vestergården-Bedil (8 stk.) | | Tegningens arkivnummer: 8036 | |
| Tegningens type: 501 Planer - Snitt - Fasader - Perspektiv | | Tegningens arkivnummer: B | |

| | | | |
|------------------------|--|----------------------------------|--|
| HEDALM ANEBYHUS | | 18.01.2017/EBM 28.10.2016/FBA | |
|------------------------|--|----------------------------------|--|



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 01.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|----|
| Kommunenr. | 3240 | Gårdsnr. | 96 | Bruksnr. | 616 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 25 |
| Adresse | Krokroa 11G, 2070 RÅHOLT | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023 |
|---------------|------------------------|
| Avløp | 5 314,32 kr |
| Eiendomsskatt | 4 979,44 kr |
| Feiing | 406,00 kr |
| Renovasjon | 3 707,00 kr |
| Vann | 2 802,40 kr |
| Sum | 17 209,16 kr |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|----------------------------|----------|-------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Grunngebyr renovasjon | 1 BOENH | 1 519,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 519,00 kr | 1 139,25 kr |
| Avfallsgebyr dypoppsamling | 1 stk | 3 015,00 kr | 1/1 | 0 % | 3 015,00 kr | 2 261,25 kr |
| Feiegebyr | 1 PIPE | 329,00 kr | 1/1 | 0 % | 329,00 kr | 0,00 kr |
| Tilsynsgebyr | 1 PIPE | 329,00 kr | 1/1 | 0 % | 329,00 kr | 0,00 kr |
| Feiegebyr | 1 PIPE | 263,20 kr | 1/1 | 0 % | 263,20 kr | 197,04 kr |
| Tilsynsgebyr | 1 PIPE | 263,20 kr | 1/1 | 0 % | 263,20 kr | 197,04 kr |
| Grunngebyr vann | 1 STK | 2 113,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 113,00 kr | 1 584,75 kr |
| Grunngebyr avløp | 1 STK | 2 999,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 999,00 kr | 2 249,25 kr |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|-----------------------|-------------------|------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Målerleie 3/4" | 1 STK. | 320,00 kr | 1/1 | 0 % | 320,00 kr | 240,00 kr |
| Forskudd vanngelyr | 39 m ³ | 34,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 326,00 kr | 994,50 kr |
| Forskudd avløpsgebyr | 39 m ³ | 47,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 833,00 kr | 1 374,75 kr |
| Eiendomsskatt - bolig | 1527800 prom | 2,80 kr | 1/1 | 0 % | 4 278,00 kr | 3 207,75 kr |
| | | | | Sum | 18 587,40 kr | 13 445,58 kr |

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 01.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|----|
| Kommunenr. | 3240 | Gårdsnr. | 96 | Bruksnr. | 616 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 25 |
| Adresse | Krokroa 11G, 2070 RÅHOLT | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2023 |
|----------------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 8SEN0120295974 | 389 | 01.11.2023 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 39 |

| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 ikrafttredelse 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 gis.
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: Krokroa 11G
2070 RÅHOLTMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina BirkelandTelefon: 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre