

aktiv.



Vestengsletta 2E, 2070 RÅHOLT

Lys og arealeffektiv 2-roms på bakkeplan – Stor veranda og garasjeplass. Sentrumsnært!



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 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 5 779,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 305 342,-
Felleskostn.: Kr 2 647,-
Selger: Piotr Minkus
Karina Elzbieta Minkus

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 44/61 kvm
Tomtstr.: 13598 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 439
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1206250012

Velkommen!

Velkommen til Vestengsletta 2E! Dette er en praktisk og arealeffektiv 2-roms andelsleilighet på bakkeplan, perfekt for deg som ønsker en komfortabel og funksjonell bolig. Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, romslig soverom og bad.

Fra stuen har du utgang til en stor veranda som strekker seg rundt hjørnet av bygningen. I tillegg følger det med en parkeringsplass i felles garasje.

Boligfeltet er rolig med en sentral beliggenhet i forhold til buss, tog og sentrumsfasiliteter på Råholt.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	61
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m² 1.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.

BRA-e: 17 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² 1.etasje: Markterrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Parkering i garasje på felles rekke.

Garasjen er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredde 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 og P-rom og S-rom som orienterende.

Tomtetype

Eiet fellestom.

Tomtestørrelse

13598 m²

Tomtebeskrivelse

Flat fellestomt med antatt asfaltert internvei inn til garasje og inngangspartier.

Beliggenhet

Velkommen til Vestengsletta 2E!

Boligen ligger i et fredelig og familievennlig nabolag.

Boligfeltet er godt tilkoblet kollektivtransport, med busstopp i nærheten og enkel tilgang til Eidsvoll Verk stasjon, som er et knutepunkt mellom Gardermoen, Oslo S og Hamar.

Området kan skilte med nærhet til skog og natur med gode muligheter for turer, sykkelturet og andre utendørsaktiviteter. Idrettsanlegg, treningssenter og lekeplasser i nærheten.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under annonsert visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det kort veg til Eidsvoll Verk stasjon som har jevnlige avganger til Oslo og Gardemoen.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Frittliggende flermannsbolig i ett sameie oppført i 2007, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har valmtak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull etter eldre krav. Etasjeskiller i trebjelkelag, 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 tak-ess plater.

Gulv: Laminat og fliser.

Se vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja

Beskrivelse Ny terrasse ble gjort i 2024

Innhold

Entré, åpen stue/kjøkken, et soverom, badrom.

Standard

Leiligheten fremstår i normalt grei stand, det ble registrert/avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak av fukt bak vegg på bad.

Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

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:

4.1 Vinduer og ytterdører

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

6.2 Varmtvannsbereder

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

6.3 Ventilasjon

Anlegget er kun visuelt inspisert, det anbefales rens av avtrekkskanaler.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning

selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk

og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende. TG2 Det mekaniske

ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Forhold som har fått TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Innredning og tak/himling fremstår i grei stand og med noe bruksslitasje som må

forventes ut ifra alder. TG2

Det mangler bunnlist under våtromsplater og våtromsplater i dusjsonen har fuktskader. Våtromsplater i dusjsonen er provisorisk tettet med silikon over vegg skjøten. TG3

Det er sannsynlig at fukt inntrengning kommer av manglende bunnlist. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det anbefales å utbedre vegger på bad med bunnlist og nye våtromsplater i dusjsonen.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

1.1.2 Bad Overflate gulv

Ellers fremstår gulvfliser i grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noe

glipper i silikonen stedvis. TG2

Det er synlige fuktmerker i sokkelflis, små sprekker og bom under flis i dusjsone. TG3

Det anbefales å utbedre lokalt fliser i dusjsonen i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ingen synlig mansjett mellom klemring i sluk. TG2

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når de kjøpte

boligen. TG2

Ukjent membransløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det mangler bunnlist under våtromsplatene. TG3

Det ble fuktmålt i tidligere borett hull fra tilstøtende rom (soveroms garderobeskap) til bad, det ble målt forhøyde

fuktverdier i bunnsvill på 24,9 vekt-% TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Dette kommer sannsynlig fra fukt inntrengning under våtromsplatene i dusjsonen. Det anbefales å utbedre dette

lokalt med nye bunnlist under våtromsplatene, nye våtromsplater i dusjsonen, ny isolasjon i vegg, ny sokkelflis

og eventuelt andre tiltak om nødvendig for å rette avviket tilstrekkelig.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et

pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.

Viser til vedlagt eierskifterapport

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshavere opplyser om:

- Malt vegger og tak/himlinger på samtlige rom i 2024 (egeninnsats).
- Lagt nye terrassebord, beiset terrassebord, satt opp 2 stk levegger og satt opp blomstekasser i 2024 (egeninnsats).

TV/Internett/Bredbånd

Internett kommer utenom fellesutgiftene.

Parkering

Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass i felles garasjerekke. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Skadeforsikring

Polisenummer

84955421

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 radonreducerende 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 varmekabler i entre og på bad, panelovner på soverom og gasspeis i stue.

Hjemmelshavere opplyser om at gasspeisen har hatt service, men fungerer ikke helt som den skal. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 9 987

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann- og avløpsgebyr etter måler, som etterfaktureres. For 2024 utgjør dette kr 9 987. Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere avhengig av forbruk samt eventuelle endringer i kommunale gebyrer og avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 568 299

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 273 196

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Forbruk av gass til gasspeis.
Pliktig medlemskap i Bori BBL.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 2 361

Stipulerte avdrag 190

Stipulerte rentekostnader 26

Strøm og vedlikeh. kostn. garasje 70

Felleskostnadene dekker utgifter til felles drift og vedlikehold. Borettslagets vedtekter angir hva som faller inn under den enkelte eiers vedlikeholdsplikt. Felleskostnadene inkluderer forretningsførsel, bygningsforsikring, snørydding, gressklipping, grunnpakke for kabel-TV, eiendomsskatt og kommunale avgifter (unntatt vann og avløp).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 647

Andel Fellesgjeld

Kr 5 779

Avdrag Fellesgjeld

Kr 5 964

Andel fellesformue

Kr 898

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Ladderudenga Borettslag

Organisasjonsnummer

989827022

Andelsnummer

5

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank:

DNB BANK ASA - 5,90%

Annuitetslån, Info pr 31.01.25 12 464 630 21.08.17 -
30.06.27

DNB BANK ASA - 5,90%

Annuitetslån (IN), Info pr 31.01.25 12 10 694 839 15.03.10 -
30.12.36

DNB BANK ASA - 5,90%

Annuitetslån (IN), Info pr 31.01.25 12 11 206 299 15.03.10 -
30.06.37

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret iht. borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til å delta i felles dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 439 i Eidsvoll kommune. Andelsnr. 5 i Ladderudenga Borettslag med orgnr. 989827022

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3240/96/439:

30.01.1953 - Dokumentnr: 264 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39

07.01.1961 - Dokumentnr: 41 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:93

19.10.1963 - Dokumentnr: 3936 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:82

Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39

29.11.1972 - Dokumentnr: 9403 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39

31.01.1984 - Dokumentnr: 906 - Elektriske kraftlinjer

Bruksrett

for 3 master.

Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39

26.05.2004 - Dokumentnr: 6684 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforsbud på nærmere angitt avstand/område

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:93

26.05.2004 - Dokumentnr: 6699 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforsbud på nærmere angitt avstand/område

Med flere bestemmelser

26.05.2004 - Dokumentnr: 6700 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforsbud på nærmere angitt avstand/område

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39

26.07.2007 - Dokumentnr: 601011 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:562

14.01.2008 - Dokumentnr: 32539 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:562

14.01.2008 - Dokumentnr: 32651 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Eidsvoll Kommune Teknisk Etat
Org.nr: 974 638 126
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

01.09.1998 - Dokumentnr: 8663 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:96 Bnr:2
FRIST FOR UTSTEDELSE AV MÅLEBREV 31.08.2001

14.04.2011 - Dokumentnr: 296903 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0237 Gnr:96 Bnr:39
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0237 Gnr:96 Bnr:93

22.01.2013 - Dokumentnr: 59669 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:96 Bnr:596

01.01.2020 - Dokumentnr: 1767933 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:96 Bnr:439

01.01.2024 - Dokumentnr: 257291 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:96 Bnr:439

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Nybygg, 8-mannsboliger og to-mannsboliger"

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.01.2006.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Delareal 15 533 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavna_B

Delareal 543 m

Arealbruk Grønnstruktur (utgått), Nåværende
Områdenavna_G

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 (Prisantydning)

5 779 (Andel av fellesgjeld)

2 295 779 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 305 342 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 313 242 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 316 042 (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 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

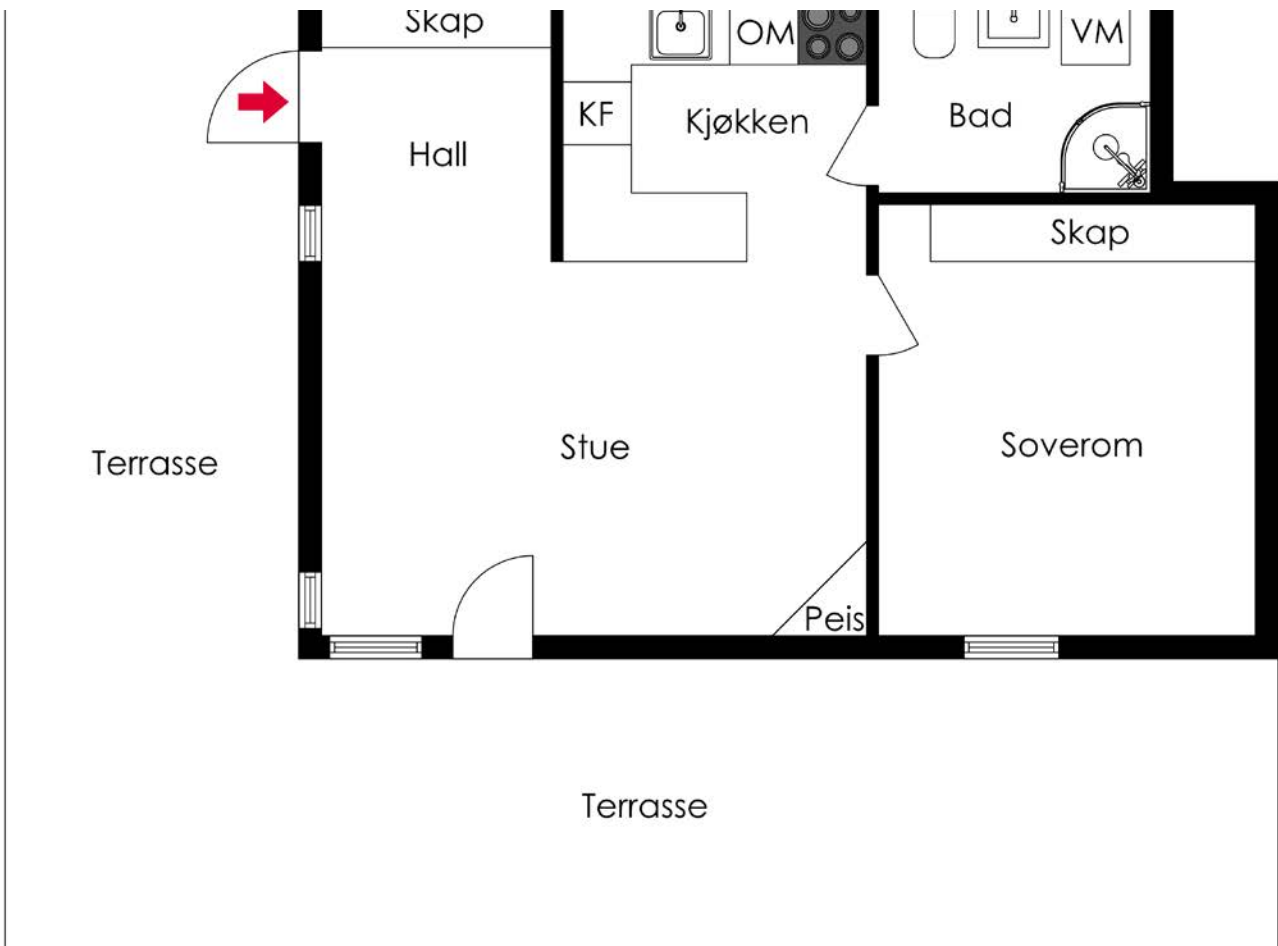
Oppdragsansvarlig

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

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22

2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

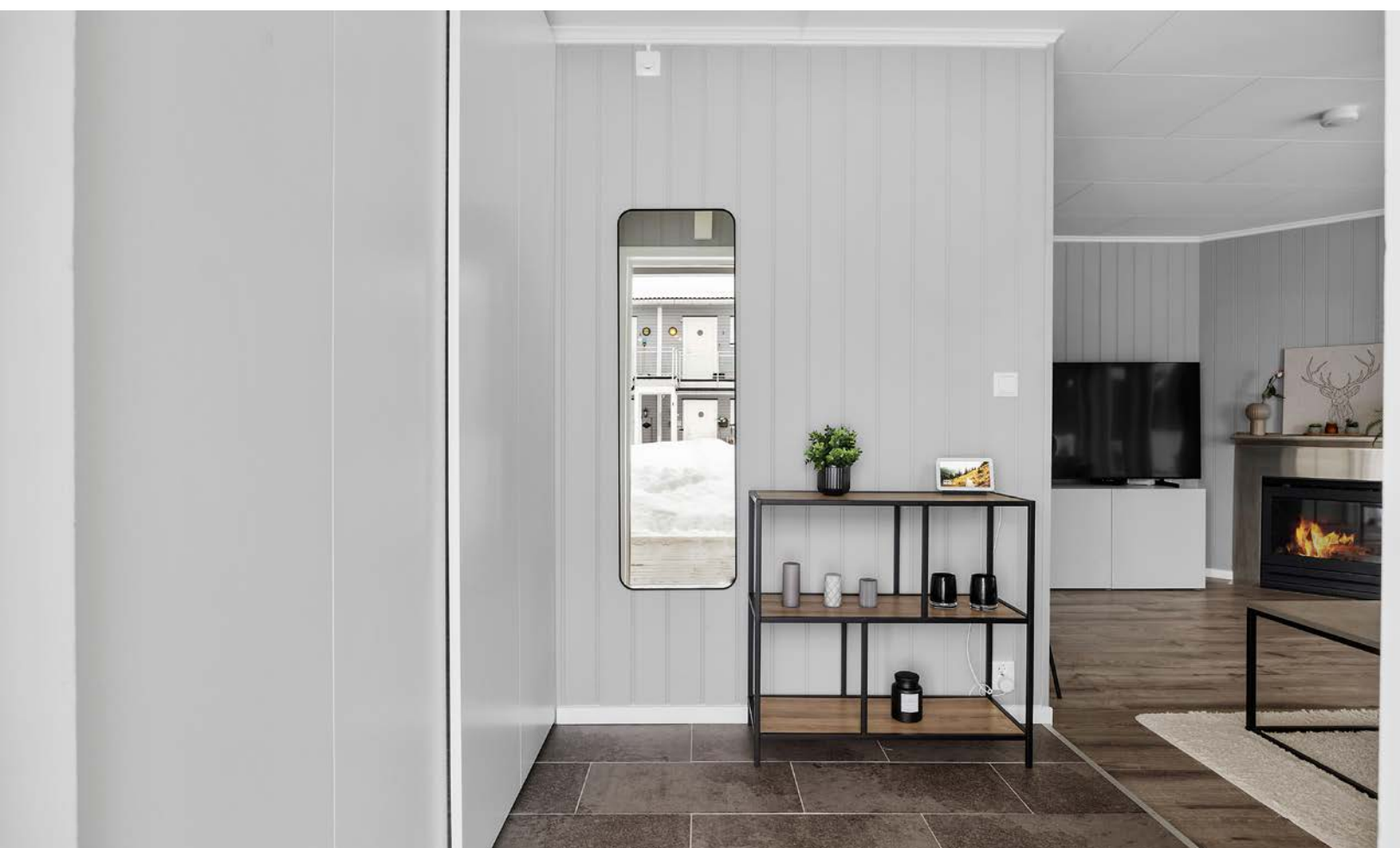
Salgsoppgavedato
12.02.2025





akw





















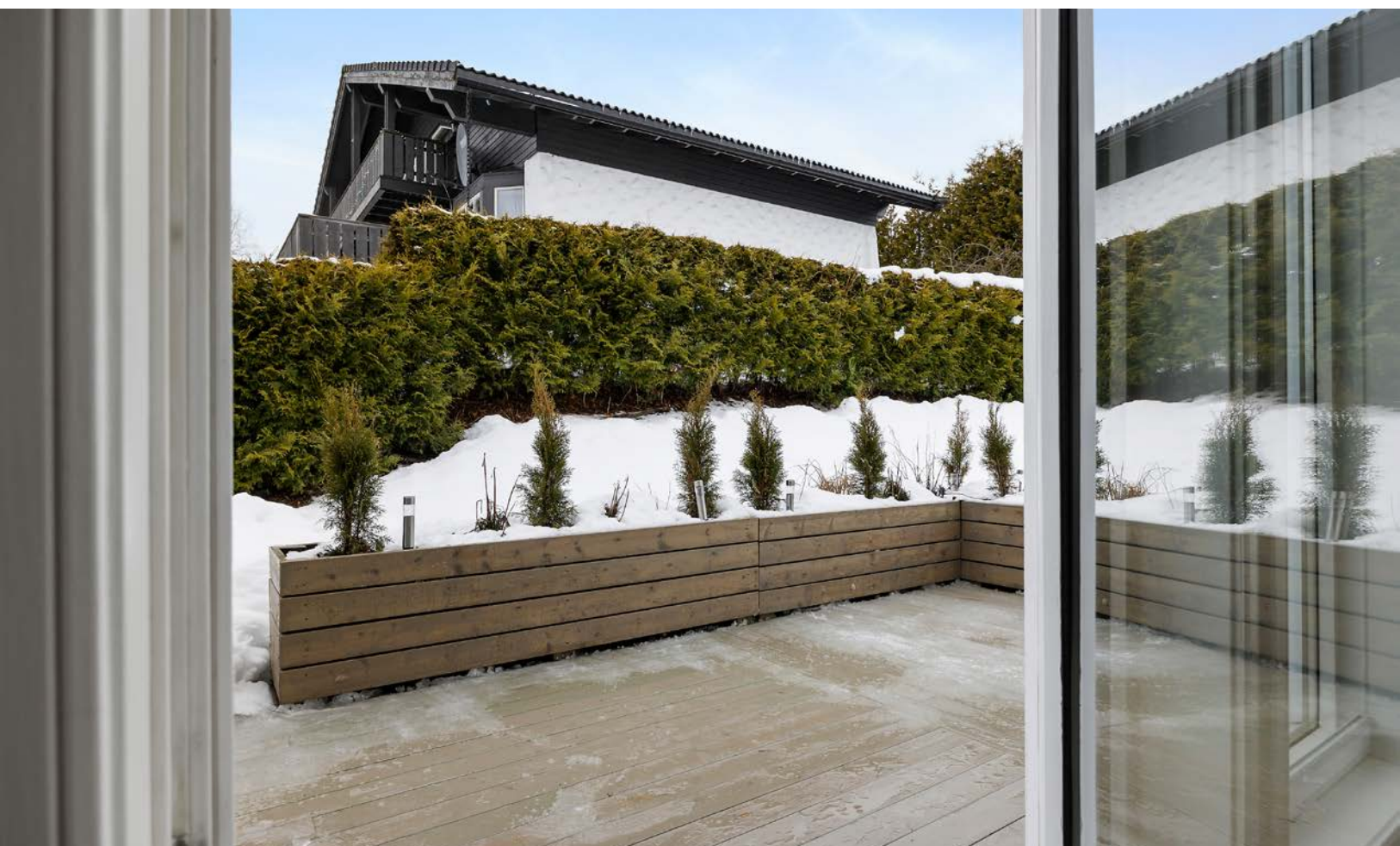


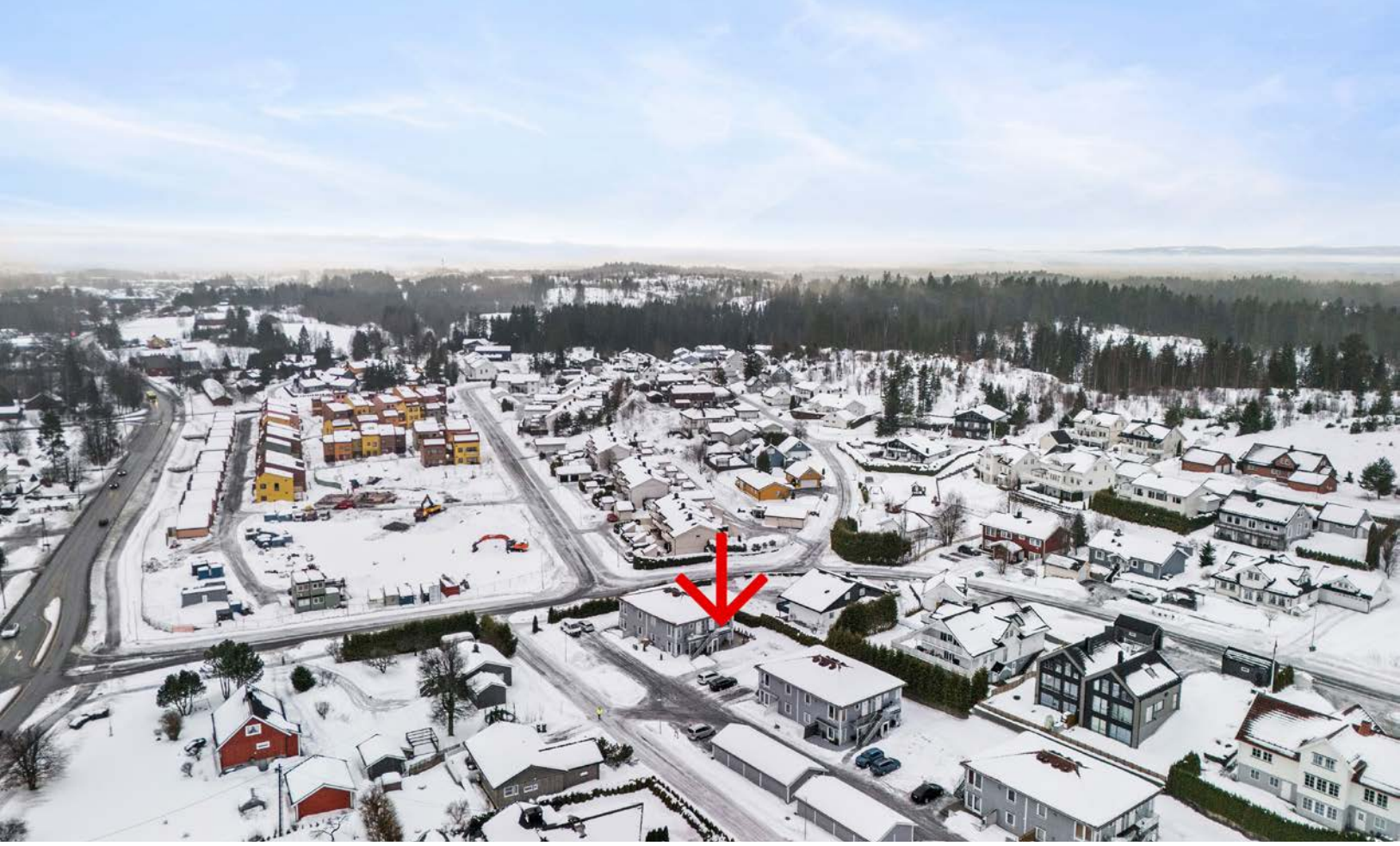








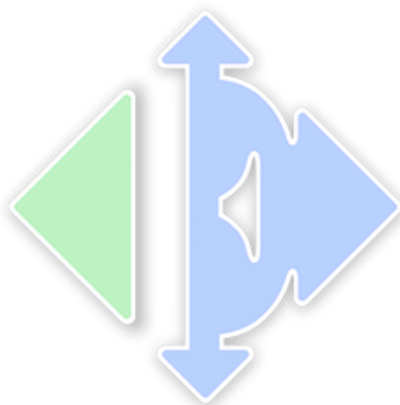






Vedlegg

Leilighet
Vestengsletta 2 E
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 04/02/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte 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 gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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. * Strakstiltak 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: 439
Hjemmelshaver:	Karina Elzbieta Minkus og Piotr Minkus
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	5
Byggeår:	2007
Tomt:	Felleseie tomt 16 076,2 m ²
Kommune:	3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Karina Elzbieta Minkus og Piotr Minkus
Befaringsdato:	04.02.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat vei

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Frittliggende flermannsbolig i ett sameie oppført i 2007, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har valmtak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull etter eldre krav. Etasjeskiller i trebjelkelag, innvegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i borettslag 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 grei stand, det ble registrert/avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak av fukt bak vegg på bad. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: LADDERUDENGA BORETTSLAG

Organisasjonsnr: 989827022

Styrets e-post: ladderudenga@borimail.no

Forsikring: Gjensidige Skadeforsikring (Polise 84955421)

DOKUMENTKONTROLL:

- Taksmannens egne observasjoner 04.02.2025
- Egenerklæringsskjema 30.01.2025
- Samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 12.02.2007
- Byggetegninger fra byggeår
- Megler (meglerpakken) 04.02.2025

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

Vegger: Malte MDF plater og våtromsplater.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

- Malt vegger og tak/himlinger på samtlige rom i 2024 (egeninnsats).
- Lagt nye terrassebord, beiset terrassebord, satt opp 2 stk levetger og satt opp blomstekasser i 2024 (egeninnsats).

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 647,- pr. mnd.

Inkluderer:

Felleskostnader kr 2 361.-

Stipulerte avdrag kr 190.-

Stipulerte rentekostnader kr 26.-

Strøm og vedlikeh. kostn. garasje kr 70.-

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	44			35	44	
SUM BYGNING	44	0	0	35	44	0
SUM BRA	44					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		17				17
SUM BYGNING	0	17	0	0	0	17
SUM BRA	17					

BRA-i:

44m².

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

BRA-e:

17m².

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA og P-rom og S-rom som orienterende.

BRA-i: 44m².

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

BRA-e: 17m².

Garasje.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 61m².

Garasje.

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

TBA: 35m².

1.etasje: Markterrasse.

P-rom: 44m².

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

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i stue 2.39m

Målt takhøyde i entré 2.36m

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 bruksenhetene.

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Parkering i garasje på felles rekke.

Garasjen er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og 3 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.

Grunnet snø og is på befaringsdagen ble ikke yttertak og utvendig terreng inspisert. Ytterligere undersøkelser må gjøre.

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

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler i entre og på bad, panelovner på soverom og gasspeis i stue.

Hjemmelshavere opplyser om at gasspeisen har hatt service, men fungerer ikke helt som den skal. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Karina Elzbieta Minkus og Piotr Minkus

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

04/02/2025



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Våtromplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2007 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servantskap med malte skuffer og servant med ett-greps blandebatteri.
- Garderobeskap med folierte fronter.
- Vegghengt speil.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Innredning og tak/himling fremstå i grei stand og med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2

Det mangler bunnlist under våtromsplater og våtromsplater i dusjsjonen har fuktskader. Våtromsplater i dusjsjonen er provisorisk tettet med silikon over vegg skjøten. TG3

Det er sannsynlig at fukt inntrengning kommer av manglende bunnlist. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det anbefales å utbedre vegger på bad med bunnlist og nye våtromsplater i dusjsjonen.

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 3** 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Det er synlige fuktmerker i sokkelflis, små sprekker og bom under flis i dusjsone. TG3

Det anbefales å utbedre lokalt fliser i dusjsonen i nær fremtid.

Ellers fremstår gulvfliser i grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noe glipper i silikonen stedvis. TG2

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

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



TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er ingen synlig mansjett mellom klemring i sluk. TG2
Membran har passert mer en halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2
Ukjent membransløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det mangler bunnlist under våtromsplatene. TG3
Det ble fuktmålt i tidligere borett hull fra tilstøtende rom (soveroms garderobeskap) til bad, det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 24,9 vekt-% TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.
Dette kommer sannsynlig fra fukt inntrenging under våtromsplatene i dusjsonen. Det anbefales å utbedre dette lokalt med nye bunnlist under våtromsplatene, nye våtromsplater i dusjsonen, ny isolasjon i vegg, ny sokkelflis og eventuelt andre tiltak om nødvendig for å rette avviket tilstrekkelig.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av baderomspanel er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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

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

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

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

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

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

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra flere årganger inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvite og sorte folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hviteware: Komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk til ut og styring til ventilasjon på bad. Se punkt 6.3

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

Hviteware er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

Komfyrvakt er ikke montert, dette anbefales. TG2

Vegger, kjøkkeninnredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand, vurderes å ha normal slitasjegrade etter alder. 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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré, stue og soverom:

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt, det er små hull etter gamle veggfester og bilder som må forventes ut ifra bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

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

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

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

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

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2006.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, terrassedør i boligen, ingen funksjonsavvik.

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

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

Ytterdør med fabrikk malte trerammer og overflate produsert i 2012

(Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert samme år som vinduer.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, ingen funksjonsavvik.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA :

Markterrasse på 35m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, levegger og blomstekasser.

Det er noe slitemerker i terrassebord ved inngangsparti, elles fremstår terrassebord i god stand.

Det settes ikke tilstandsgrad på balkonger da dette er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

Generelt:

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig behandling av terrassebord anbefales, følg leverandører anvisning for periodisk behandlinger.

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

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

6. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Hovedstoppekran plassert under kjøkkenbenk.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.
- Utekran. TGIU

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

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

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

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

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007
 Det var sist inspisert i ukjent år
 Det var rengjort i ukjent år
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vindusspalter og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad.

Anlegget er kun visuelt inspisert, det anbefales rens av avtrekkskanaler.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende. TG2

Det mekaniske ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Generelt:

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av mekanisk 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 2007

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg på soverommet.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 9 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av Fetsund Elektro AS den 12.02.2007 (ligger i sikringsskapet).

Da hjemmelshaver ikke fremlegger dokumentasjon på utført el-kontroll anbefales det å foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

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

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

Det settes ikke tilstandsgrad 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:

4.1 Vinduer og ytterdører

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

6.2 Varmtvannsbereder

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

6.3 Ventilasjon

Anlegget er kun visuelt inspisert, det anbefales rens av avtrekkskanaler.

I.h.t NS 3600 så gis det i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende. TG2

Det mekaniske ventilasjonsanlegget og kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Innredning og tak/himling fremstå i grei stand og med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2

Det mangler bunnlist under våtromsplater og våtromsplater i dusjsonen har fuktskader. Våtromsplater i dusjsonen er provisorisk tettet med silikon over vegg skjøten. TG3

Det er sannsynlig at fukt inntrengning kommer av manglende bunnlist. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det anbefales å utbedre vegger på bad med bunnlist og nye våtromsplater i dusjsonen.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

1.1.2 Bad Overflate gulv

Ellers fremstår gulvfliser i grei stand, men har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er noe glipper i silikonene stedvis. TG2

Det er synlige fuktmerker i sokkelflis, små sprekker og bom under flis i dusjsone. TG3

Det anbefales å utbedre lokalt fliser i dusjsonen i nær fremtid.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ingen synlig mansjett mellom klemring i sluk. TG2
Membran har passert mer en halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran da hjemmelshaver ikke fikk med dette når de kjøpte boligen. TG2
Ukjent membransløsning. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det mangler bunnlist under våtromsplatene. TG3

Det ble fuktmålt i tidligere borett hull fra tilstøtende rom (soveroms garderobeskap) til bad, det ble målt forhøyde fuktverdier i bunnsvill på 24,9 vekt-% TG3 Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Dette kommer sannsynlig fra fukt inntrenging under våtromsplatene i dusjsonen. Det anbefales å utbedre dette lokalt med nye bunnlist under våtromsplatene, nye våtromsplater i dusjsonen, ny isolasjon i vegg, ny sokkelflis og eventuelt andre tiltak om nødvendig for å rette avviket tilstrekkelig.

Estimert kostnad er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer. Taksmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250012	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karina Elzbieta Minkus	Piotr Minkus
Gateadresse	
Vestengsletta 2E	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
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: 1206250012

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
Beskrivelse
- 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

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: 1206250012

Nabolagsprofil

Vestengsletta 2E - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandhølet Linje 430, 432	4 min 0.3 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	4 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	18 min 1.3 km
Dal skole (1-7 kl.) 429 elever, 24 klasser	3 min 2.2 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	4 min 2.3 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	4 min 2.3 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	17 min 12.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min

«Er stille og rolig, men gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

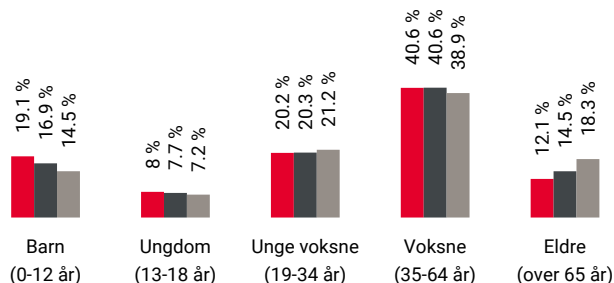
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	8 min 0.6 km
Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	8 min 0.6 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	18 min 1.3 km
Kiwi Råholt PostNord	22 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



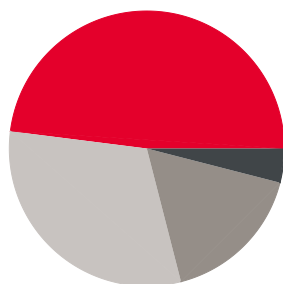
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

	Råholt skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	18 min	1.3 km
	Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane Ballspill	23 min	1.6 km
	MOVA Eidsvoll	22 min	
	Fitnesspoint Råholt	23 min	

Boligmasse

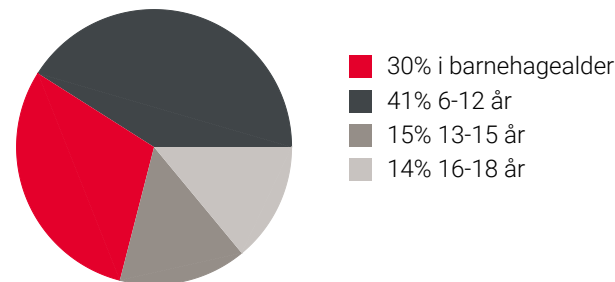


- 48% enebolig
- 4% rekkehus
- 17% blokk
- 31% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Eidsvoll	22 min
	Boots apotek Råholt	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

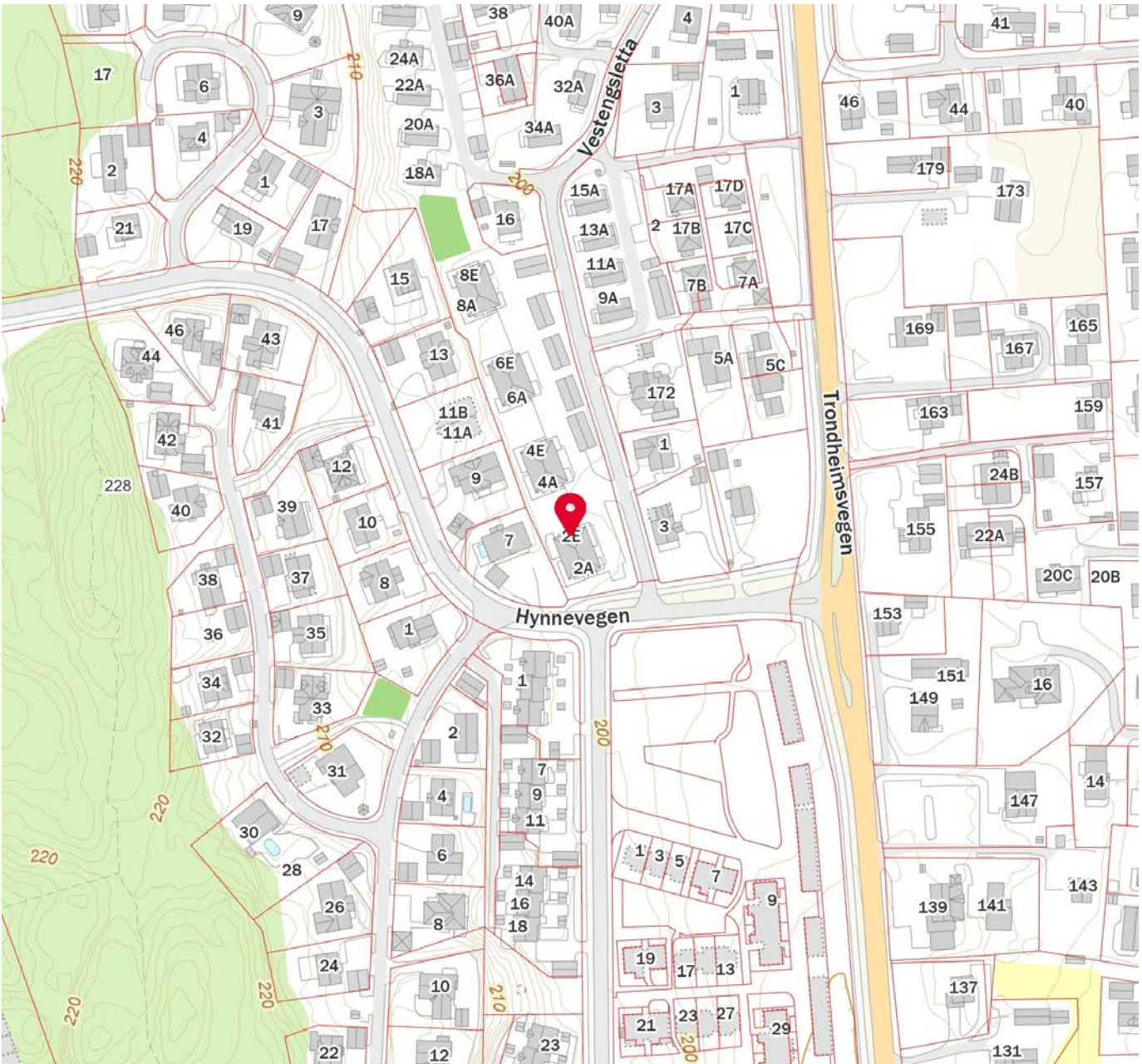
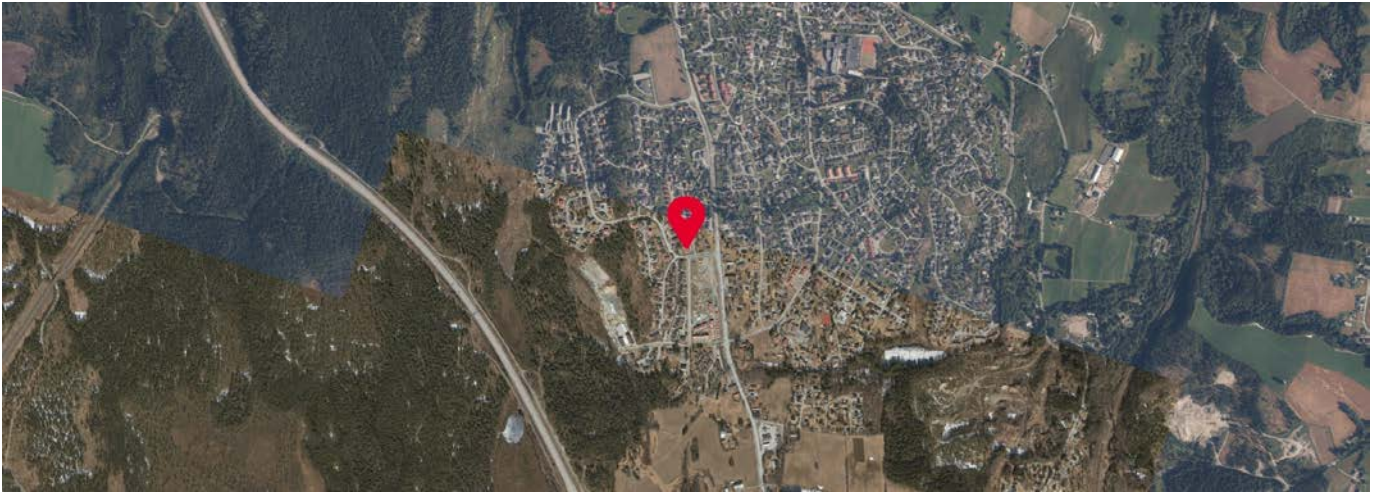



0% 43%

- Råholtmoen/Vestenga
- Råholt
- Norge

Sivilstand

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



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

HUSORDENSREGLER FOR LADDERUDENGA BORETTSLAG

1. Innledning

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.
Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.
Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene, husleiekontrakten og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Disse husordensreglene er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforhold.

2. Henvendelser til styret

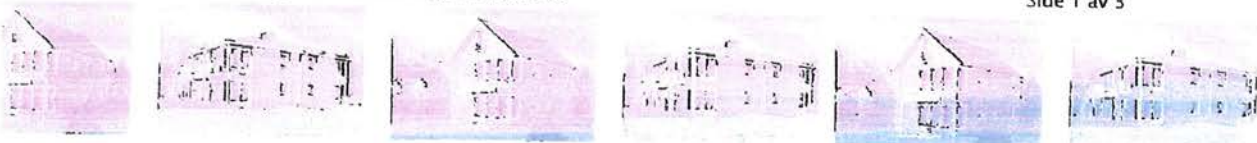
Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal skje skriftlig.

3. Bruk av boligen

Beboerne må alltid påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl 23.00 og 09.00 på søndager og helligdager.

I dette tidsrom må radio/musikk og TV dempes og det må unngås instrumentspilling og bruk av vaskemaskin eller andre støyende maskiner/apparater. Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 22.00, eller på søndager og helligdager.
Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av støyende maskiner, grilling utendørs, høy musikk og ved festing. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og som vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboer. Klager på støy må rettes til støyende beboer ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes skriftlig til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever disse reglene.



HUSORDENSREGLER FOR LADDERUDENGA BORETTSLAG

4. Utendørs orden

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på hovedlekeplassen.

Utvendig utsmykking og oppsetting av markiser, plattinger, skillevegger og fastmontert tørkestativ skal forhåndsgodkjennes av styret i borettslaget. Fargekombinasjon av markiser skal være tilnærmet lik de øvrige markiser i borettslaget.

Det er ikke anledning til å sette opp parabol eller private antenner av noen art uten å søke styret om forhåndsgodkjenning.

Det skal ikke henge tøy til tørk ute på søndager og helligdager. Lufting av tepper, dyner etc. skal ikke skje fra balkong.

5. Fellesareal

Borettslagets fellesområder er åpent for alle og skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Beplantning og nysådde plener må vernes ekstra godt.

Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

6. Søppel

Søppel skal sorteres i henhold til renovasjonsforskrift for Eidsvoll kommune.

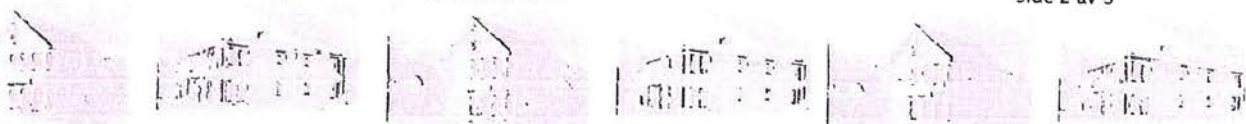
Avfallsbeholderne brukes som følger:

I **restavfallsbeholderen** legges matavfall/våtorganisk avfall og den delen av avfallet som gjenstår etter at kildesorterte avfallstyper er tatt ut. Matavfall/våtorganisk avfall skal pakkes i utlevert grønn pose merket ØRAS. Øvrig avfall skal pakkes i vanlig plastpose. Alle poser skal knytes med dobbeltknote.

I **papirbeholderen** legges papp, papir og drikkekartonger. Drikkekartonger skylles, brettes og legges i knyttet vanlig plastpose i papirbeholderen.

I **plastsekken** legges all plastemballasje. Plastemballasjen skal være skyllet om nødvendig, og korker skal være skrudd av flasker.

Andre avfallstyper skal ikke legges i avfallsbeholderne, men bringes til gjenbruksstasjon/returpunkt eller annet godkjent mottak, jfr. § 11. Løse gjenstander og sorte avfallsekker skal ikke legges i restavfallsbeholderen. Avfallsbeholderen skal ikke overfylles og må ikke pakkes fastere enn at den lett kan tømmes.



HUSORDENSREGLER FOR LADDERUDENGA BORETTSLAG

7. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Hunder skal luftes i bånd og under tilsyn – dog ikke av barn under 10 år.

Dyreekskremitter skal fjernes øyeblikkelig.

8. Parkering / kjøring / garasjer

Det er ikke tillatt å kjøre på borettslagets gangveier eller fellesarealer. Kjøring på disse områdene er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kollo. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetting av utrangerte kjøretøy.

Parkering på gangfelt, i veien og på fellesareal er forbudt.

Unødvendig bruk av horn, rusing eller motor på tomgang samt spilling av høy musikk i bil er forbudt.

Lek i garasjelegget er forbudt.

Dersom andelseier har flere biler enn p-plasser til disposisjon, kontaktes styret som kan formidle leie av p-plasser inne på borettslagets område.

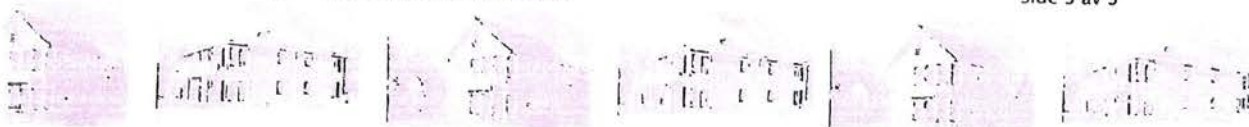
9. Framleie

Søknad om overlating av bruken sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før leietakeren flytter inn. Ved ulovlig overlating av bruken vil styret kunne effektivere utkastelse ved namsmannens hjelp. Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulempes som påføres av leietakeren.

Leietakeren skal overholde husordensreglene. Leietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret.

10. Endring av husordensreglene

Fremtidige endringer av husordensreglene endres av styret med alminnelig flertall.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Ladderudenga Borettslag avholdes 15 april 2024 kl 18 på Festiviteten ved gamle Nebbenes.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted Råholt

I styret for Ladderudenga Borettslag, Stine Bekkedal

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLING 15.04.2024

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av leder for 1 år

B) Valg 2 styremedlemmer

C) Valg av varamedlemmer

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Andre utvalg

F) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling

Ladderudenga Borettslag 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Stine Bekkedal	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Ane Kjus	(valgt for 2 år i 2023)
Nestleder	: Odd Johnsen	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Unni Reiss	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret: Camilla Søreng, Elise Holtung

Valgkomite: Nina Lileng og Freddy Bakken

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Stine Bekkedal	som delegat
Odd Johnsen	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Ladderudenga Borettslag ble 2006 og har organisasjonsnummer 989827022.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes til faktura@bori.no

Papirfaktura sendes til:

312 Ladderudenga Borettslag

989827022

Postboks 323

2001 Lillestrøm

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 62 andelsboliger, fordelt på 19 bygninger med adresse Vestengsletta 2 a-h, 4a-h, 6a-h, 8a-h, 9 a/b, 11 a/b, 13 a/b, 15 a/b, 18 a/b, 20 a/b, 22 a/b, 24 a/b, 26 a/b, 28 a/b, 30 a/b, 32 a/b, 34 a/b, 40 a/b og 42 a/b. Eiendommen har gnr 96, bnr 439 i Eidsvoll kommune.

Kabel tv Canal Digital, tjenesten leveres av Canal Digital som er en del av Telenor. Se www.canaldigital.no for mer informasjon.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriftene pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget. Det er gjennomført årlig HMS-runde på eiendommen.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg (herunder gass), bomiljø og beboernes helse og sikkerhet.

Bruksoverlating

Utleie. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsstyrer har oppdatert kontakt informasjon på både eier og beboer av utleid bolig.

Forkjøpsrett

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret **skal** stå igjen i boligen ved flytting. Borettslaget sender ut batteri til andelseierne hvert år og har jevnlig vedlikehold av slukkeapparatene.

Borettslaget

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Det er utarbeidet egne vedtekter og husordens regler for Borettslaget. Borettslaget tilstreber å ha et styre sammensatt av både kvinner og menn.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Forsikringer

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Totalforsikring for boligselskap» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr og den enkelte eier kan ta kontakt direkte med Gjensidige dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veps, maur, eller lignende i boligen. Det er ikke egenandel på skadedyrbekjempelse.

Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Egenandel er for tiden kr 10 000. Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

BORI samordner skademeldinger og melder forsikrings skadene til forsikrings selskapet. Ved skade i boligen benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Utenfor kontortid kan Gjensidige skadeforsikrings vakttelefon 03100 benyttes.

Vaktmestertjeneste, Vedlikehold gasspeis, Snøbrøyting og Gressklipp.

Firma Areal Care- snøbrøyting/feing av grus etc.

Øri AS Gressklipping og tilsyn av søppelkasser /rom.

Rud Olsen Gass-service tilsyn av gass peisene.

Anticimex Skadedyrkontroll.

Norsk Brannvern tilsyn av Brann slukningsapparater med mer. Denne er sagt opp i forening med ny avtale.

Avtalene er gjenstand for løpende reforhandlinger med 3 mnd. oppsigelse.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)

- Løpende vedlikehold, bad, nedløpsrenner, vannavrenning foran garasjer. Gjennomgang av nødvendig utskifting av stolper, fundamenter til trappevanger og terrasser etc.
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Skiftet ytterdører og balkongdører etter behov. Pågående arbeid som har tatt lang tid.
- Ryddet hele skråningen fra lekeplassen og opp hele gangstien i skråning bak Vestengsletta 18-26. Stor jobb som styret gjorde på dugnad.
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen. HMS-runde i vår 2022
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan. Planlagt periodisk vedlikehold.
- Planer for årene fremover.
- Rud Olsen gass-service benyttes på kontroll av peis.
- Årlig kontroll av brannforebyggende tiltak.
- Infoskriv
- Dugnader

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

5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr 2 306 145. Uten hensyn til nedskrivning av IN-gjeld er resultat kr 1 975 044.

Disponible midler fremkommer i egen note. Endringen i disponible midler viser om likviditeten har økt. Noten tar hensyn til både avdrag på lån og låneopptak. Disponible midler er redusert til kr 748 198 som er litt i underkant av vårt anbefalte minimumsnivå, disponible midler tilsvarer 3-4 måneders felleskostnader. Styret må holde en tett kostnadskontroll videre.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til store, fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak, dette er styrets innstilling.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Styret har måttet øke felleskostnadene pga generell økning i kommunale avgifter, dvs eiendomsskatt og det har vært liten økning på garasjene de siste 10 årene. Strøm-prisene har også økt noe i forhold til den prisen som var satt til garasjene.

Vedlikehold

Gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre eiendomsmassens verdi.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2024. Det er også ilagt eiendomsskatt.

Finanskostnader

Det bør forventes en liten økning i lånerenten i løpet av første kvartal 2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023/24 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Råholt, 11.03.2024

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Ladderudenga Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 810 875	4 152 691	4 491 278	5 127 680
Annen driftsinntekt		0	5 060	700	0
Nedskrivning IN-gjeld	14, 15	331 101	370 931	0	200 000
Sum driftsinntekter		5 141 976	4 528 682	4 491 978	5 327 680
Kostnader					
Lønnskostnad	2	102 690	102 690	102 690	109 992
Konsulenttjenester	3	168 474	186 380	145 400	149 988
Kontingenter	4	25 299	25 299	29 700	31 992
Rep og vedlikehold	5	-393 133	472 436	301 300	276 968
Forsikringer		158 901	135 162	153 000	162 996
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	517 075	380 498	382 854	599 988
Energi og fyring	7	213 982	198 130	190 000	202 000
Kabel-TV og telefoni	8	392 897	347 773	350 000	371 000
Driftskostnader	9	203 101	164 314	108 000	115 000
Andre driftskostnader	10	44 280	34 312	44 400	45 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	0	800	0
Sum driftskostnader		1 433 565	2 046 993	1 808 144	2 064 924
Driftsresultat før finansposter		3 708 411	2 481 689	2 683 834	3 262 756
Finansielle poster					
Finansinntekt		34 203	43 258	1 200	0
Finanskostnad		1 436 469	881 313	1 000 000	1 279 992
Sum finansposter		-1 402 265	-838 055	-998 800	-1 279 992
Årsresultat		2 306 145	1 643 633	1 685 034	1 982 764
Overført til annen egenkapital	13	2 306 145	1 643 633	0	0
Sum disponering		2 306 145	1 643 633	0	0

Balanse 31.12.2023

Ladderudenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	72 910 000	72 910 000
Tomt	11	3 000 000	3 000 000
Sum varige driftsmidler		75 910 000	75 910 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		418 428	1 002 648
Sum finansielle anleggsmidler		418 428	1 002 648
Sum anleggsmidler		76 328 428	76 912 648
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		281 822	262 846
Kundefordringer		106 852	57 107
Andre fordringer		14 097	26 097
Sum fordringer		402 771	346 050
Bankinnskudd, kasse o.l.		554 591	174 792
Sum omløpsmidler		957 362	520 842
SUM EIENDELER		77 285 790	77 433 490

Balanse 31.12.2023

Ladderudenga Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	310 000	310 000
Annen egenkapital	13	20 301 103	17 994 958
Sum egenkapital		20 611 103	18 304 958
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		418 428	1 002 648
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	25 349 896	28 127 171
IN-Gjeld	15	7 919 199	6 940 887
Borettsinnskudd	17, 16	22 778 000	22 778 000
Sum langsiktig gjeld		56 465 522	58 848 706
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		192 629	267 259
Annen kortsiktig gjeld	18	16 536	12 567
Sum kortsiktig gjeld		209 164	279 826
Sum gjeld		56 674 687	59 128 532
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 285 790	77 433 490

Ladderudenga Borettslag

Stine Bekkedal
Styrets leder

Odd Johnsen
Styremedlem

Bjarne Bergseng
Styremedlem

Unni Reiss
Styremedlem

Ane Sjuls
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 877 580	1 623 672	1 823 578	2 040 000
3603 Stipulerte renter	20 664	20 664	30 000	39 996
3604 Stipulerte avdrag	169 824	169 824	170 000	180 000
3607 Garasje	27 720	27 720	7 700	7 692
3611 Andel renter IN	1 203 960	850 647	960 000	1 239 996
3612 Andel avdrag IN	1 381 800	1 459 505	1 500 000	1 419 996
3615 Avregning andel renter IN	200 322	0	0	0
3616 Avregning andel avdrag IN	-78 915	0	0	0
3619 Kommunale avgifter	0	0	0	200 000
3632 Strøm	7 200	600	0	0
3649 Andre innkrevde	720	60	0	0
Sum felleskostnader	4 810 875	4 152 691	4 491 278	5 127 680

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	90 000	90 000	90 000	96 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690	12 690	13 992
Sum lønnskostnader	102 690	102 690	102 690	109 992

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 500	5 500	5 200	6 000
Forretningsførerhonorar	121 589	121 364	127 000	129 996
Andre forvaltningstjenester	14 025	59 516	13 200	13 992
Annen fremmed tjeneste	27 360	0	0	0
Sum konsulenttjenester	168 474	186 380	145 400	149 988

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	3 599	25 299	8 000	31 992
Kontingent BORI	21 700	0	21 700	0
Sum kontingenter	25 299	25 299	29 700	31 992

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	65 746	303 899	200 000	199 992
Vedlikehold VVS	0	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	1 204	0	10 000	10 992
Vedlikehold utvendig anlegg	2 775	102 446	30 000	31 992
Vedlikehold varmeanlegg	63 219	54 375	30 000	32 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	4 000	0
Vedlikehold ventilasjon	0	0	10 000	0
Vedlikehold brannsikring	58 144	2 747	0	0
Dugnadskostnader	0	2 349	1 300	1 992
Avsetning vedlikeholdsfond	-584 221	6 620	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	6 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	-393 133	472 436	301 300	276 968

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	218 381	380 498	195 000	399 996
Eiendomsskatt	298 694	0	187 854	199 992
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	517 075	380 498	382 854	599 988

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	43 019	49 097	40 000	43 000
Gass	0	12 472	0	0
Fyringsolje	170 963	136 561	150 000	159 000
Sum energi og fyring	213 982	198 130	190 000	202 000

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	392 897	347 773	350 000	371 000
Sum kabel-TV og telefoni	392 897	347 773	350 000	371 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	42 717	33 595	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	111 743	97 900	80 000	85 000
Gressklipping	48 641	32 819	28 000	30 000
Sum driftskostnader	203 101	164 314	108 000	115 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	387	5 050	0	0
Søppeltømming/containerer	0	13 216	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	207	0	0
Verktøy og redskaper	469	2 485	5 000	6 000
Innkjøp av	448	0	0	0
Inventar	18 932	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	104	0	1 000	2 000
Annet driftsmateriale	134	0	0	0
Kontorrekvisita	917	0	5 000	0
Lisenser/software	8 138	0	5 500	6 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	2 621	0	3 000	4 000
Kostnader tillitsvalgte	0	3 326	3 000	4 000
Generalforsamling/årsmøte	8 075	7 044	5 000	6 000
Velferdskostnader	826	0	0	0
Annen kontorkostnad	229	0	12 400	14 000
Porto	0	0	2 500	0
Øredifferanser	2	-17	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 001	2 000	3 000
Sum andre driftskostnader	44 280	34 312	44 400	45 000

Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	72 910 000	3 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	72 910 000	3 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	72 910 000	3 000 000

Det er avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet i det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 310 000 fordelt på 62 à kr. 5000.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	17 994 958	16 351 324
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 306 145	1 643 633
Sum opptjent egenkapital 31.12	20 301 103	17 994 958

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	12 058 364	13 068 403
Pantelån	12 639 801	14 241 960
Pantelån 3	651 731	816 808
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	25 349 896	28 127 171

Note 15 Pantelån**DNB BANK ASA 12135099757**

Renter 31.12.23: 5,95%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2017 1 700 000

Nedbetalt tidligere 883 192

Nedbetalt i år 165 077

Lånesaldo 31.12 651 731

Beregnet innfrielsesdato: 21.06.2027

DNB BANK ASA 12117792054

Renter 31.12.23: 5,95%, løpetid 27 år

Opprinnelig 2010 25 500 000

Nedbetalt tidligere 12 431 596

Nedbetalt i år 638 941

Innbetalt IN i år 371 098

Lånesaldo 31.12 12 058 365

Beregnet innfrielsesdato: 15.01.2037

Andelssaldo 01.01: 3 321 314

Innbetalt IN i periode: 371 098

Nedskrevet andelssaldo i periode: 162 386

Andelssaldo 31.12: 3 530 026**DNB BANK ASA 12117792062**

Renter 31.12.23: 5,95%, løpetid 27 år

Opprinnelig 2010 27 332 000

Nedbetalt tidligere 13 090 040

Nedbetalt i år 663 845

Innbetalt IN i år 938 315

Lånesaldo 31.12 12 639 800

Beregnet innfrielsesdato: 15.07.2037

Andelssaldo 01.01: 3 619 572

Innbetalt IN i periode: 938 315

Nedskrevet andelssaldo i periode: 168 715

Andelssaldo 31.12: 4 389 172**Sum langsiktig gjeld** 25 349 896

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantsikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 16 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	56 047 095	57 846 058
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	75 910 000	75 910 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	77 300 000	77 300 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt rente	12 397	6 627
Andre påløpte kostnader	4 139	5 940
Sum annen kortsiktig gjeld	16 536	12 567

Note 19 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	241 016	593 791
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	2 306 145	1 643 633
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning	15 779	6 620
Fradrag for gjennomført vedlikehold som er ført mot vedl.holds.avs.	-600 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 467 862	-1 625 477
Nedskrivning IN-gjeld	-331 101	-370 931
Endringer i andre langsiktige poster	584 221	-6 620
B. Årets endring i disponible midler	507 182	-352 775
C. Disponible midler 31.12	748 198	241 016
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	957 362	520 842
- Kortsiktig gjeld	209 164	279 826
= Disponible midler 31.12	748 198	241 016

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling Ladderudenga Borettslag avholdt 15.april 2024 på Festiviteten kl. 19.00. Fra forretningsfører BORI møtte Vidar Kolstad.
Den oppsatte sakliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
Valgt ble: Vidar Kolstad
- B) Opptak av navnefortegnelse
Tilstede fra andelseierne: 11 stemmeberettigede, 5 fullmakter totalt: 16 andelseiere.
- C) Valg av sekretær og en andelseiere til å undertegne protokollen.
Stine Bekkedal ble valgt til sekretær.
Britt Røysi valgt til å underskrive protokollen.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.
Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

- A) Årsregnskap for 2023
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent
- B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår årsresultatet overføres egenkapital.
Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: kr 130 000
Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

SAK 6 VALG

- A) Valg av styreleder: Stine Bekkedal (valgt for 1 år)
- B) Valg av styremedlemmer: Ane Sjuls (valgt for 2 år)
Unni Reiss (ikke på valg)
Odd Johnsen (valgt for 1 år)
- C) Valg av varamedlemmer: Camilla Søreng (valgt for 1 år)
- D) Valg av valgkomite: Styret fungerer som valgkomite (valgt for 1 år)
- E) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater: Stine Bekkedal og Odd Johnsen

Protokollen undertegnet av:

Vidar Kolstad/s
møteleder

Britt Røysi/s
protokollvitne

Vedtekter for Ladderudenga Borettslag

org nr 989 827 022

tilknyttet Boligbyggelaget Romerike

Vedtatt på stiftelsesmøte 22. februar 2006. Sist endret i generalforsamling den 29. april 2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ladderudenga Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Eidsvoll kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakk-ledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hoved-ledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Den enkelte andelseier er ansvarlig for utvendig maling/beising av sin enhet. Borettslaget holder maling/beis og nødvendig utstyr for å gjennomføre arbeidet. Alle enheter i Ladderudenga Borettslag skal være beiset innen 1. oktober 2008. Deretter med jevne mellomrom etter behov.

(9) Ansvarserklæring

Andelseier plikter å søke om tillatelse til styret om installasjoner, beplantning, bygging av terrasse etc. på borettslagets eiendom utenfor sin egen andelsleilighet. Søknaden skal inneholde en konkret beskrivelse. Etter godkjenning påhviler det andelseier et klart vedlikeholdsansvar. Denne ansvarserklæringen inngår som del av borettslagets vedtekter ved kjøpsoverdragelse og hefter således ved ny eier. Ved brudd på vedlikeholdsansvaret kan styret iverksette vedlikehold for andelshavers regning.

(10) Beboer/andelseier i 2. etasje i tomannsboligene pålegges å ha vedlikehold for reopot samt trappevanger i sin oppgang. Det påhviler videre beboer/andelseier i 1 etasje å ha et periodisk vedlikehold av bærende stolper etter styrets retningslinjer. Styret holder nødvendig utstyr.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, gasspeis samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og kan ha 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**BORI BBL**

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

Generert 29.01.25

Vår ref.: 312 / 5

Boligopplysninger

Andel	5	Bolignr	
Boligselskap	312 LADDERUDENGA BORETTSLAG	Etasje	1.etg
Adresse	VESTENGSLETTA 2 E, 2070 RÅHOLT	Oppr.ant.rom	2
Eier(e)	Piotr Minkus, Karina Minkus	Bygningstype	8-mannsbolig

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 29.01.25: kr 2 647,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06
Felleskostnader	2 361	2 361	2 361	2 361	2 361	2 361
Stipulerte avdrag	190	190	190	190	190	190
Stipulerte rentekostnader	26	26	26	26	26	26
Strøm og vedlikeh. kostn. garasje	70	70	70	70	70	70
Total	2 647	2 647	2 647	2 647	2 647	2 647

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 5,90% Annuitetslån, Info pr 31.01.25	12	464 630	5 779	21.08.17 - 30.06.27

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 5,90% Annuitetslån, Info pr 31.01.25	12	464 630	21.08.17 - 30.06.27
DNB BANK ASA - 5,90% Annuitetslån (IN), Info pr 31.01.25	12	10 694 839	15.03.10 - 30.12.36
DNB BANK ASA - 5,90% Annuitetslån (IN), Info pr 31.01.25	12	11 206 299	15.03.10 - 30.06.37

Selskap og eiendom

Selskap 312 LADDERUDENGA BORETTSLAG (orgnr. 989827022)
Antall enheter 62
Styrets e-post ladderudenga@borimail.no

Styreleder	Stine Bekkedal (41663993)
Forsikring	Gjensidige Skadeforsikring (Polise 84955421)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	96/439
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 5 964,00	Andre inntekter	kr 418,00
Formue	kr 8 988,00	Utgifter	kr 16 786,00

Merknader

Borettslaget planlegger å starte viderefakturering av kommunale avgifter på vann og avløp fra 1. januar 2019. Akontobeløp månedslig blir da fjernet.

Husdyrhold tilatt i henhold til husordensregler, borettslagsloven, kommunens- og mattilsynets regler

In - avtalen er iverksatt terminforfall 30.6. og 30.12

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde a' kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

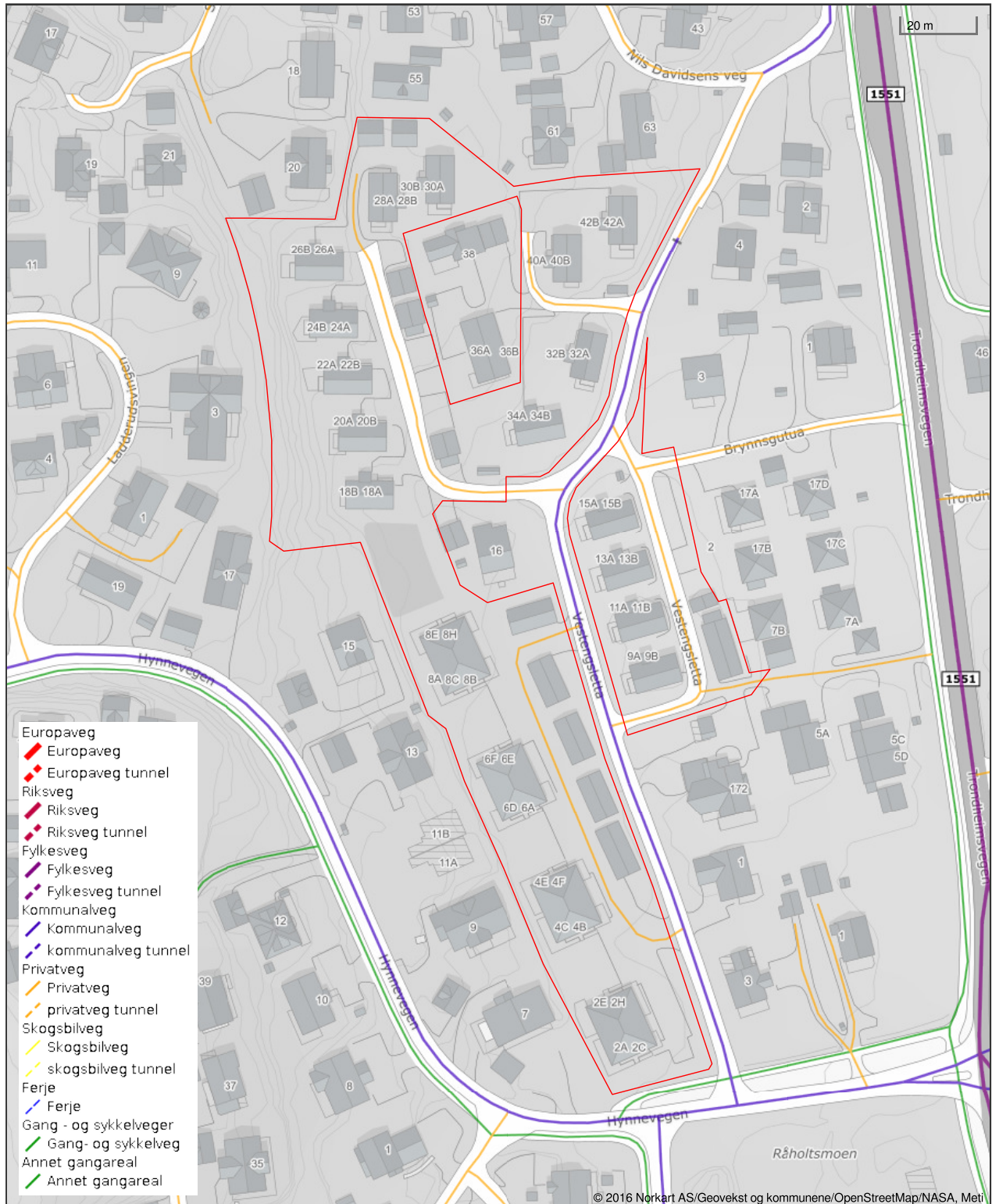
2-roms leiligheter kun 1 stk oppstillingsplass (denne kan være med eller uten garasje). 3-roms leil. Har 2 stk oppstillingsplasser og kun en av disse kan ha garasje. Resten av plassene er for gjester. av disse kan ha garasje. Resten av plassene er for gjester.

DnB Boligkreditt

Uten IN ord. For maling Bygg



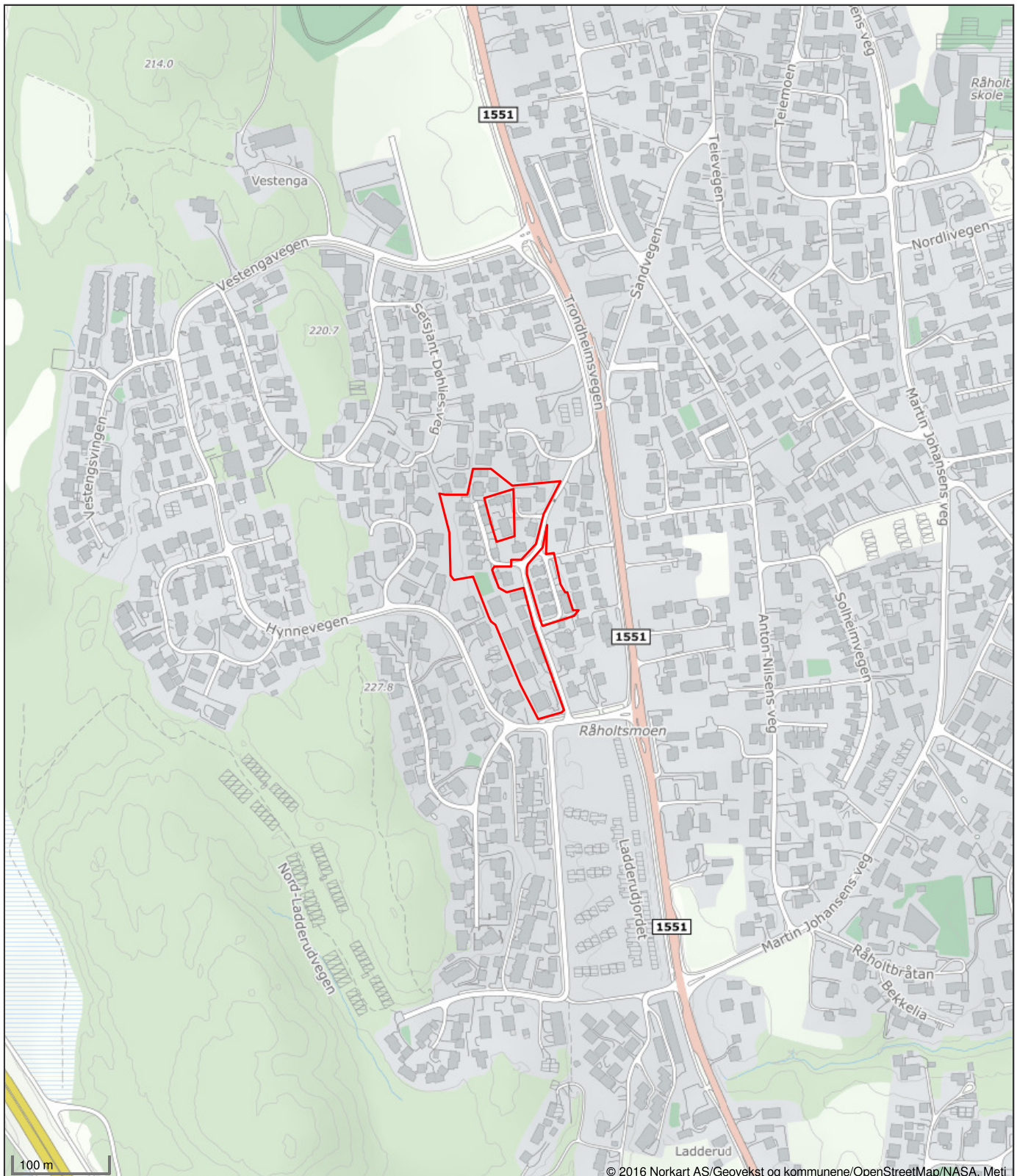
Vegstatuskart for eiendom 3240 - 96/439//



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.



Oversiktskart for eiendom 3240 - 96/439//



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

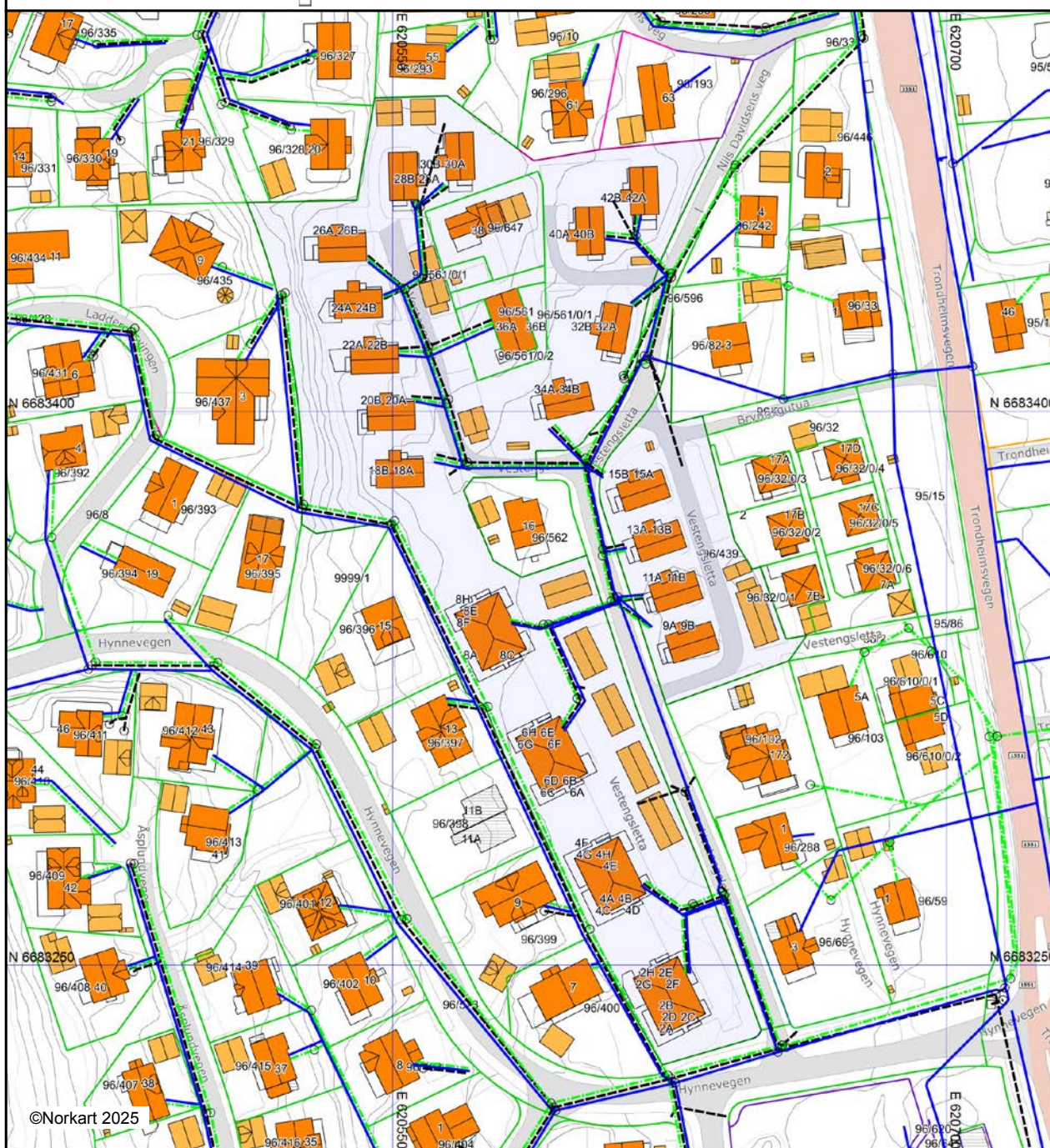
Grunnkart

Eiendom: 96/439
Adresse: Vestengsletta 2E
Dato: 29.01.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32

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



©Norkart 2025

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



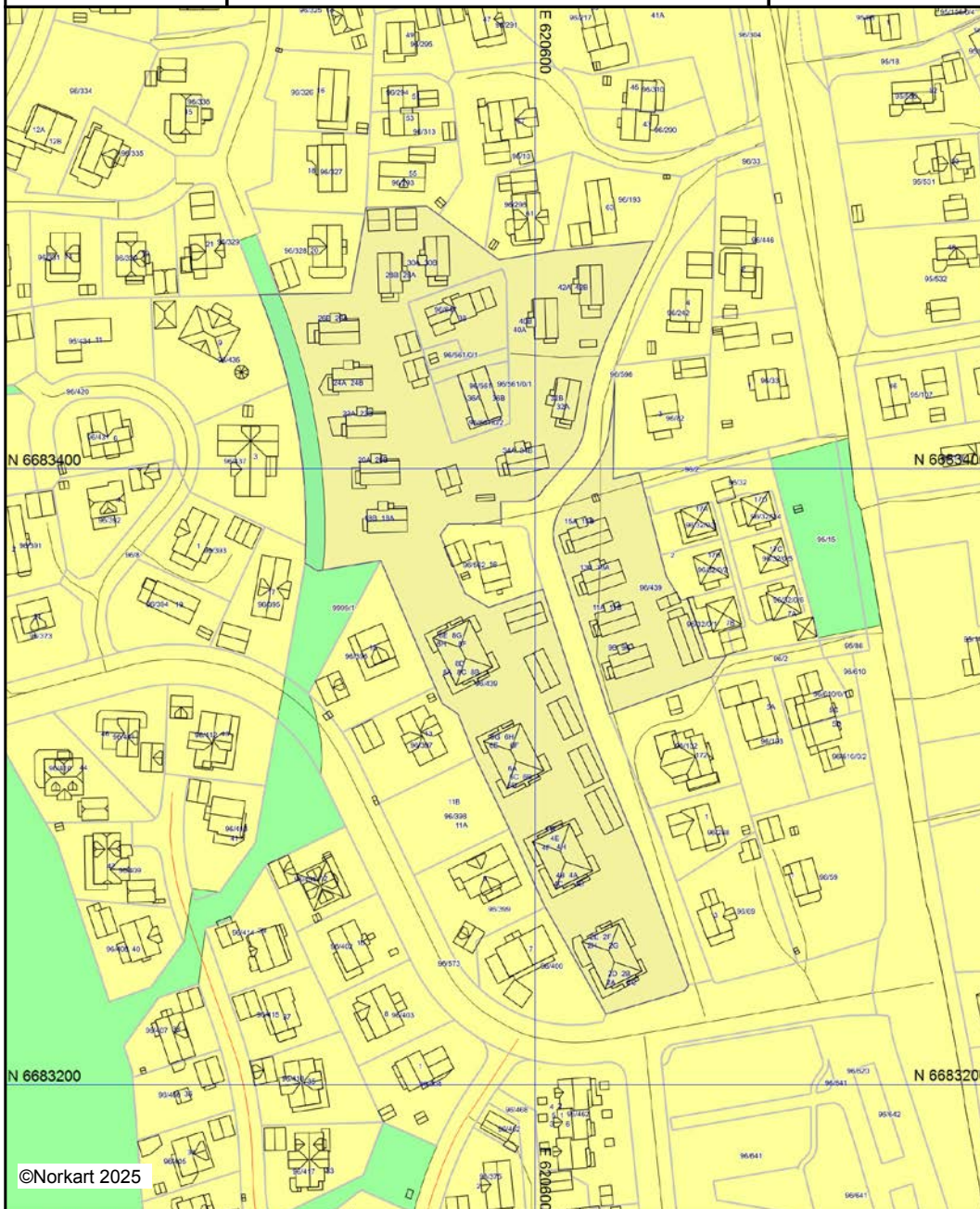
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/439
Adresse: Vestengsletta 2E
Utskriftsdato: 29.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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



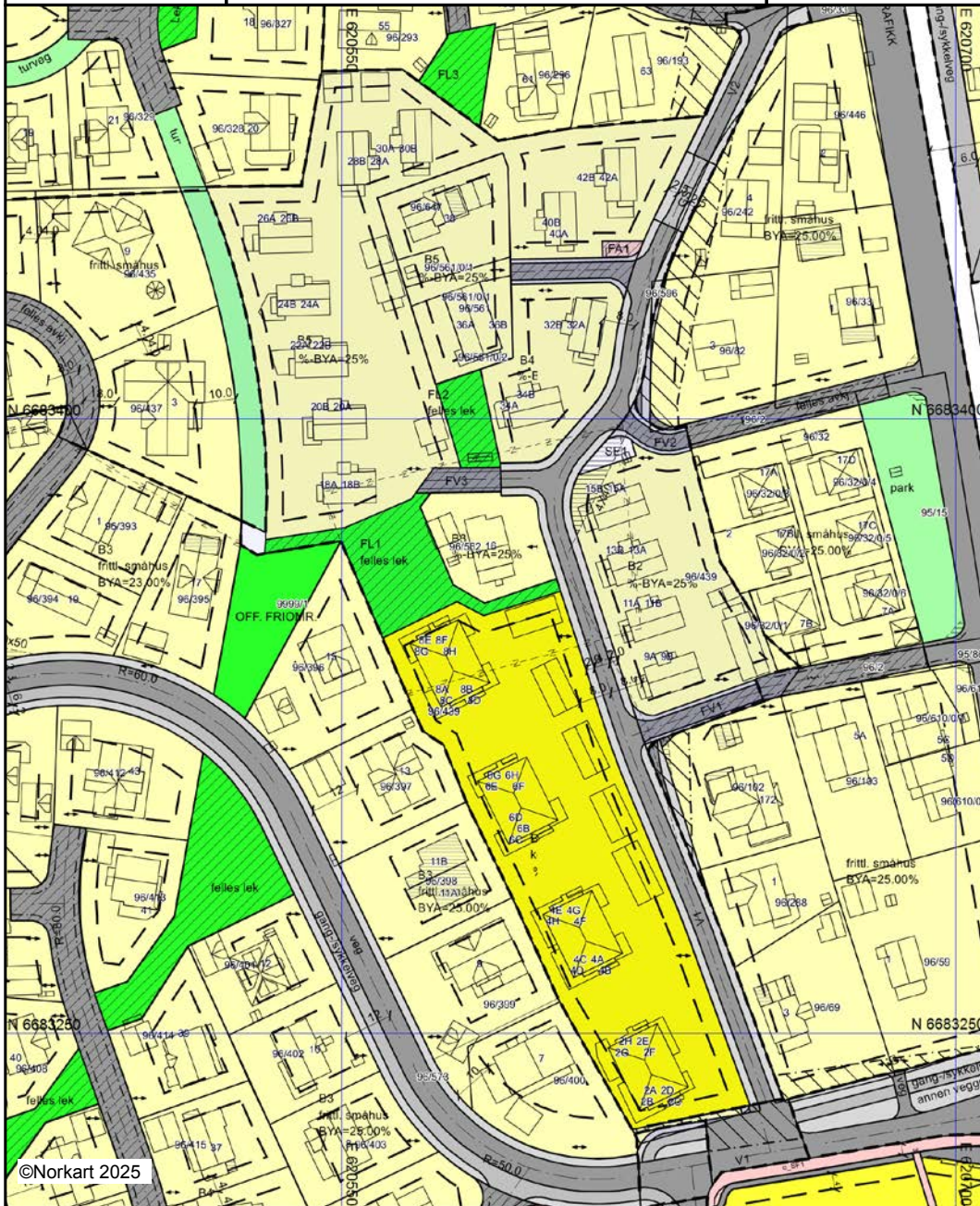
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/439
Adresse: Vestengsletta 2E
Utskriftsdato: 29.01.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

- Boligbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde

- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendoms grense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



TEGNFORKLARING:

- Nye koter
- ⊕ Planlagt sluk

A	Juster måsseting av 8 mansblokkene og juster avstand mellom boligene på B2	20.10.05	LSO/slj
Rev.	Endring - erstatning	Dato	Sign.
UTBYGNINGSSELSKAPET VESTENGA RÅHÖLT AS			
EIDSVOLL KOMMUNE		Mål:	1:500
SITUASJONSPLAN DEL AV VESTENGA HØYDER OG NYE KØOTER		Kartdato	Dato: 29.09.2005
BVRE ROMERIKE PROSJEKTERING AS Rådgivende ingeniører Postboks 26, 2051 JESSHEIM		Tlf. 63 94 24 40 Fak. 63 97 49 94 Fb: 58794a-ST.dwg	Sak nr. 587.04A Sakst./tegn. CK/slj Kontr.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 29.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	439	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestengsletta 2E, 2070 RÅHOLT								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 15 533 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn a_B
	Delareal 543 m ² Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende Områdenavn a_G

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023707701						
Navn	Del av Vestenga						
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	25.08.2005						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/412/023707701.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>164 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annen veigrunn</td> </tr> </table>	Delareal	164 m ²	Formål	Annen veigrunn		
Delareal	164 m ²						
Formål	Annen veigrunn						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>61 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Spesialområde</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>SE1</td> </tr> </table>	Delareal	61 m ²	Formål	Spesialområde	Feltnavn	SE1
Delareal	61 m ²						
Formål	Spesialområde						
Feltnavn	SE1						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 011 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Frittliggende småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B2</td> </tr> </table>	Delareal	2 011 m ²	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	Feltnavn	B2
Delareal	2 011 m ²						
Formål	Frittliggende småhusbebyggelse						
Feltnavn	B2						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>126 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles avkjørsel</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>FV1</td> </tr> </table>	Delareal	126 m ²	Formål	Felles avkjørsel	Feltnavn	FV1
Delareal	126 m ²						
Formål	Felles avkjørsel						
Feltnavn	FV1						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>71 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles avkjørsel</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>FV2</td> </tr> </table>	Delareal	71 m ²	Formål	Felles avkjørsel	Feltnavn	FV2
Delareal	71 m ²						
Formål	Felles avkjørsel						
Feltnavn	FV2						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>122 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Frisiktsone</td> </tr> </table>	Delareal	122 m ²	Formål	Frisiktsone		
Delareal	122 m ²						
Formål	Frisiktsone						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>125 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles avkjørsel</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>FV4</td> </tr> </table>	Delareal	125 m ²	Formål	Felles avkjørsel	Feltnavn	FV4
Delareal	125 m ²						
Formål	Felles avkjørsel						
Feltnavn	FV4						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 063 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Frittliggende småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B4</td> </tr> </table>	Delareal	1 063 m ²	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	Feltnavn	B4
Delareal	1 063 m ²						
Formål	Frittliggende småhusbebyggelse						
Feltnavn	B4						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>731 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles lekeareal</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>FL1</td> </tr> </table>	Delareal	731 m ²	Formål	Felles lekeareal	Feltnavn	FL1
Delareal	731 m ²						
Formål	Felles lekeareal						
Feltnavn	FL1						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>36 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Fellesområde</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>FA1</td> </tr> </table>	Delareal	36 m ²	Formål	Fellesområde	Feltnavn	FA1
Delareal	36 m ²						
Formål	Fellesområde						
Feltnavn	FA1						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>238 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles lekeareal</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>FL2</td> </tr> </table>	Delareal	238 m ²	Formål	Felles lekeareal	Feltnavn	FL2
Delareal	238 m ²						
Formål	Felles lekeareal						
Feltnavn	FL2						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>5 656 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Frittliggende småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B5</td> </tr> </table>	Delareal	5 656 m ²	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	Feltnavn	B5
Delareal	5 656 m ²						
Formål	Frittliggende småhusbebyggelse						
Feltnavn	B5						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>4 949 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Konsentrert småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B1</td> </tr> </table>	Delareal	4 949 m ²	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	Feltnavn	B1
Delareal	4 949 m ²						
Formål	Konsentrert småhusbebyggelse						
Feltnavn	B1						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>112 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles avkjørsel</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>FV3</td> </tr> </table>	Delareal	112 m ²	Formål	Felles avkjørsel	Feltnavn	FV3
Delareal	112 m ²						
Formål	Felles avkjørsel						
Feltnavn	FV3						

Id	023707700
Navn	Vestenga, Råholt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.06.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/207/023707700.pdf
Delarealer	<p>Delareal 52 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Felt navn L4</p>
	<p>Delareal 7 m² Formål Kjørevei</p>
	<p>Delareal 49 m² Formål Felles avkjørsel Felt navn FV4</p>
	<p>Delareal 35 m² Formål Annen veigrunn</p>
	<p>Delareal 87 m² Formål Høyspenningsanlegg</p>
	<p>Delareal 6 m² Formål Offentlig trafikkområde Felt navn V1</p>
Id	023713400
Navn	Del av gbnr 96/39
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/162/023713400.pdf
Delarealer	<p>Delareal 504 m² Formål Turvei</p>
Id	023710000
Navn	Ladderudåsen nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/187/023710000.pdf
Delarealer	<p>Delareal 23 m² Formål Annen veigrunn</p>
	<p>Delareal 6 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Felt navn B3</p>

	Delareal 5 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
Id	023709201
Navn	Øvre Vestenga, felt B1 og B3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/3855/Bestemmelser%20023709200.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B1
	Delareal 6 m ² Formål Turvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan

LADDERUDÅSEN NORD, RÅHOLT

- Planen er datert: 28.10.1992, rev.: 24.11.1993
 - Bestemmelsene er datert: 28.10.1992, rev.: 10.10.1994
 - Vedtatt av kommunestyret: 28.02.1994
- Bebyggelsesplan for felt B3 og B4
- Planen er datert: 29.01.1996
 - Vedtatt av bygningsrådet: 22.10.1996
 - Mindre vesentlig endring vedtatt i bygningsrådet: 07.10.1997
- Bebyggelsesplan for felt B2
- Planen er datert: 09.07.1999
 - Vedtatt av det faste utvalg for plansaker: 22.06.2000
 - Mindre vesentlig endring vedtatt av teknisk sjef: 09.07.2003
- Bebyggelsesplan for felt B1 og B5
- Planen er datert: 21.05.2002, sist rev.: 27.03.2003
 - Vedtatt av faste utvalg for plansaker: 10.04.2003

1 GENERELT, REGULERINGSFORMAL

- 1.1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på planen.
- 1.2. I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - byggeområder for boligbebyggelse (B1-B5)
 - offentlige trafikkområder - friområde (F1)
 - fellesområder for flere eiendommer/parseller:
 - * felles avkjørsel/adkomstveger (FV1-FV4)
 - spesialområder
 - * frisiktsoner - inngår i byggeområdene og friområdet
 - * friluftsområde
 - fareområde
 - * høgspenst - inngår i byggeområdene og trafikkområdene
- 1.3. Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- 1.4. Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- 1.5. I de enkelte områder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, skolekapasitet mv er etablert.
- 1.6. Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbyggeprogram og utbyggingsavtaler, jfr plan- og bygningslovens § 26.
- 1.7. Første etappe av utbyggingen utgjør inntil 40 boligenheter. Før ytterligere utbygging kan skje skal det foreligge reguleringsplan som omfatter fullkanalisert kryss med Trondheimsvegen, og gjennomføring av avkjørselssanering for søndre del av Vestenga.

2 BYGGEOMRADER FOR BOLIGER - SMÅHUSBEBYGGELSE (B1, B3 OG B4)

- 2.1. I områdene skal det kun oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Ved bygging av mindre leiligheter tillates tomannsboliger.
- 2.2. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hvert enkelt av områdene før det gis tillatelse til fradeling og utbygging i områdene. Planen skal vise nødvendige interne veger, gangveger, og lekeplasser.
- 2.3. I alle områdene skal det i planene vises lekeplasser slik at en hver bolig, innenfor en avstand på ca 50m, har tilgang på et fellesområde på mm 100m for lek og opphold.
- 2.4. Tillatt utbygget areal skal ikke overstige $BYA=23\%$ inkl garasje (jfr byggeforskriftene kap 22.1.a).
- 2.5. Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde = 5m og mønehøyde = 9 m over gjennomsnittelig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak.
- 2.6. Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet inkl. garasje.

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises plass for dobbeltgarasje samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- 2.7. I bebyggelsesplanen for område B3 skal det innarbeides stiforbindelse fra veg 1 mot planlagt boligområde på gnr 95 bnr 30 nord for planområdet.

3 BYGGEOMRADER FOR BOLIGER - TETT/LAV BEBYGGELSE (B2 OG B5)

- 3.1. Områdene skal bebygges med tett/lav bebyggelse som kjedehus, atriumshus, rekkehus el. Ved svært bratt terreng (B5 og deler av 82) kan bebyggelsen terraseres.
- 3.2. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hvert enkelt av områdene før det gis tillatelse til fradeling og utbygging i områdene. Planen(e) skal vise nødvendige interne veger med snuplasser, gangveger, garasjer /biloppstillingsplasser samt lekeplasser.
- 3.3. I alle områdene skal det i bebyggelsesplanen(e) vises lekeplasser slik at hver bolig innenfor en2 avstand på ca 50m, har tilgang på et fellesområde på min. 100m for lek og opphold.
- 3.4. Tillatt utbygget areal skal ikke overstige $BYA=35\%$ inkl garasje (jfr byggeforskriftene kap 22.1.a).
- 3.5. Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde = 5m og mønehøyde = 9m over gjennomsnittelig planert terreng. Bygningene skal ha skrå- tak. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.
- 3.6. Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst en i garasje.

Garasjene kan bygges frittliggende, som tilbygg til boligen, eller som fellesanlegg.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1. Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen med unntak av
 - eventuell forlengelse av veg 1 (først aktuell ved eventuell utbygging vest for planområdet).
 - gangveg langs veg 1 (skal opparbeides ved eventuell utbygging vest for planområdet).
- 4.2. Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekningslinjer over 150m. Som rettstrekningslinje regnes også kurve med radius 100m eller slakere.

5 FRIOMRÅDER

- 5.1. Område F1 skal kun benyttes til turveg og skiløype.

6 FELLESOMRÅDER

- 6.1. Felles adkomstveger FV1-FV4 skal betjene og være felles for de eiendommer/parseller som er

knyttet til adkomstvegene med pil i hht plankartet.

- 6.2. Regulering av fellesområder i boligområdene B1-B5 skal framgå av bebyggelsesplanene for de enkelte områdene.

7 SPESIALOMRÅDER

- 7.1. Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon. gjerder, murer e l med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.
- 7.2. Frisiktsonene inngår i reguleringsformålet for tilliggende områder som vist på planen.
- 7.3. Friluftsområdet skal nyttes av allmennheten til friluftsliv.

8 FAREOMRÅDE

- 8.1. Høgspenlinje som berører område B2 skal ha en sikkerhetssone til bebyggelse på 8.0 m til begge sider målt fra senter linjen i traseen.

9 FELLESBESTEMMELSER

- 9.1. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, takvinkel og møneretning. Kravet gjelder også uthus, lager m v.
- 9.2. Gjerder over 1 m samt støttemurer over 0,5 m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av bygningsrådet.
- 9.3. Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker m v som etter bygningsrådets skjønn er generende for den offentlige/allmenne ferdsel (konf bl a veglovens §§ 29 og 31).
- 9.4. Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendoms grensen mot offentlig veg, og minst 5 m fra eiendoms- grensen mot felles avkjørsel. Dersom åpningen ikke vender mot veg, kan bygningsrådet godkjenne plassering av frittliggende garasje på inntil 50 m2 med avstand minst 2 m fra eiendoms grensen mot offentlig veg og 1 m mot felles avkjørsel. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot offentlig veg.
- 9.5. Detaljplan for tekniske anlegg veg-vann-avløp. samt detaljplan for evt. fartsdempende tiltak skal, for de enkelte områdene, være god- kjent av kommuneingeniøren før arbeidene igangsettes. Før byggetil- latelse gis skal anleggene være godkjent av kommuneingeniøren.

VEILEDNING TIL BEBYGGELSESPANEN (B3 og B4)

I tillegg til reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen Ladderudåsen Nord gjelder følgende:

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Garasjer tillates plassert i henhold til pkt. 9.4 i reguleringsbestemmelsene.
2. Møneretning skal være som vist på planen med unntak for mindre arker/utbygg.
3. Bebyggelsen skal plasseres med høyder som angitt på planen, +/- 5m. Dersom 2 høyder er angitt gjelder største høyde hovedplan og laveste høyde sokkel. Største takvinkel for hus med sokkel er 36°. Dersom kun en høyde er angitt tillates ikke sokkel. Største takvinkel er 45°. Største gesimshøyde er 5m, og største mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert terreng (reg. best. pkt. 2.3).
Det faste utvalget for plansaker kan godkjenne avvik fra de angitte høyder, herunder halvplanløsninger i bebyggelsen, dersom dette anses hensiktsmessig for terrengtilpasning, og vil gi en harmonisk tilpasning til den øvrige bebyggelsen i området.
4. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan som er høydebesatt og viser bebyggelsens tilpasning til terrenget, samt opparbeidelsen av utearealene. Ved godkjennelse av byggesøknader vil det bli lagt vekt på bebyggelsens tilpasning. Byggherre kan eventuelt rådføre seg med bygningsmyndighetene før endelig byggesøknad oversendes.



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

ØVRE VESTENGA, RÅHOLT

- Planen er datert: 21.04.1993, sist rev. 24.11.1993
- Bestemmelsene er datert 21.04.1993, sist rev. 24.11.1993
- Vedtatt av kommunestyret: 28.02.1994

Bebyggelsesplan for felt B1 og B3

- Planen er datert: 15.06.1994, sist rev. 10.09.1994
- Vedtatt av bygningsrådet: 27.09.1994

Bebyggelsesplan for felt B2

- Planen er datert: 15.03.1997
 - Vedtatt av bygningsrådet: 15.04.1997
 - Endring i bestemmelsene vedtatt av bygningsrådet: 15.04.1997
- Endring i bestemmelsene er vist i kursiv.

1 GENERELT, REGULERINGSFORMAL

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på planen.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
- byggeområder for boligbebyggelse (B1-B3)
 - offentlige trafikkområder
 - fellesområder for flere eiendommer/parseller:
 - * felles avkjørsel/adkomstveger (FV1-FV2)
 - * sti
 - spesialområder
 - * frisiktsoner - inngår i byggeområdene
 - * friluftsområde
- 1.3 Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- 1.4 Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- 1.5 I de enkelte områder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, skolekapasitet mv. er etablert.
- 1.6 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbyggeprogram og utbyggings- avtaler, jfr. plan- og bygnings lovens § 26.

2 BYGGEOMRADER FOR BOLIGER, - SMÅHUSBEBYGGELSE (B1 OG B3)

- 2.1 I områdene skal det kun oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Ved bygging av mindre leiligheter tillates tomannsboliger.
- 2.2 Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hvert enkelt av områdene før det gis tillatelse til fradeling og utbygging i områdene. Planen skal vise nødvendige interne vegger, gang- vegger, og lekeplasser.
- 2.3 I alle områdene skal det i planene vises lekeplasser slik at enhver bolig innenfor en avstand på ca. 50m, har tilgang på et fellesområde på min 100m² for lek og opphold.
- 2.4 Tillatt utbygget areal skal ikke overstige BYA=23% inkl garasje (jfr. byggeforskriftene kap 22.1.a).

2.5 Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde = 5m og møne- høyde = 9 m over gjennomsnittelig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak.

2.6 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet inkl. garasje.

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises plass for dobbeltgarasje samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

3 BYGGEOMRADER FOR BOLIGER, - TETT/LAV BEBYGGELSE (B2)

3.1 Området skal bebygges med tett/lav bebyggelse som kjedehus, atriumshus, rekkehus el. Ved bratt terreng kan bebyggelsen terraseres.

Området kan også helt eller delvis utbygges med småhusbebyggelse. For slik bebyggelse skal bestemmelsene i kapittel 2 gjelde for planlegging og utbygging.

3.2 Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før det gis tillatelse til fradeling og utbygging i området. Planen skal vise nødvendige interne vegger med snuplasser, gangveger, garasjer/ biloppstillingsplasser, samt lekeplasser.

3.3 I området skal det i bebyggelsesplanen vises lekeplasser slik at hver bolig innenfor en avstand på ca 50m, har til- gang på et fellesområde på min. 100m for lek og opphold.

3.4 Tillatt utbygget areal skal ikke overstige BYA=35% inkl garasje (jfr. byggeforskriftene kap 22.1.a).

3.5 Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde = 5m og møne- høyde = 9m over gjennomsnittelig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.

3.6 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst en i garasje.

Garasjene kan bygges frittliggende, som tilbygg til boligen, eller som fellesanlegg.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen med unntak av:

- gangveg langs veg 1 fra østre kryss med veg 2 til vestre kryss med veg 2. (først aktuell ved eventuell utbygging vest for planområdet)

4.2 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 150m. Som rettstrekning regnes også kurve med radius 100m eller slakere.

5 FELLESOMRÅDER

5.1 Bebyggelsesplaner for boligområdene B1-B3 skal med pil vise tilknytning for alle eiendommer/parseller til vegnettet. Felles adkomstveger FV1-FV2 skal betjene og være felles for de eiendommer/parseller som er knyttet til disse adkomst- vegene med pil i planene.

5.2 Regulering av fellesområder i boligområdene B1-B3 skal framgå av bebyggelsesplanene for de enkelte områdene.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisktomsrådene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

6.2 Frisiktsonene inngår i reguleringsformålet for tilliggende områder som vist på planen

6.3 Friluftsområdet skal nyttes av allmennheten til friluftsliv.

7 FELLESBESTEMMELSER

- 7.1 Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, takvinkel og møneretning. Kravet gjelder også uthus, lager m v.
- 7.2 Gjerder over 1 m samt støttemurer over 0,5 m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av bygningsrådet.
- 7.3 Ingen tomt/annet areal må beplantes med trær, busker m v som etter bygnings rådets skjønn er generende for den offentlige/allmenne ferdsel (konf. bl.a. veglovens §§ 29 og 31).
- 7.4 Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg, og minst 5 m fra eiendomsgrensen mot felles avkjørsel. Dersom åpningen ikke vender mot veg, kan bygningsrådet godkjenne plassering av frittliggende garasje på inntil 50 m² med avstand minst 2 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg og 1 m mot felles avkjørsel. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot offentlig veg.
- 7.5 Detaljplan for tekniske anlegg veg-vann-avløp, samt detalj- plan for evt. fartsdempende tiltak skal, for de enkelte områdene, være godkjent av kommuneingeniøren før arbeidene igangsettes. Før byggetillatelse gis skal anleggene være godkjent av kommuneingeniøren.

Retningslinjer tilknyttet bebyggelsesplanen for felt B2

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på planen. Garasjer tillates plassert som regulert i pkt. 9.4 i reguleringsbestemmelsene.
2. Møneretning skal være som vist på planen med unntak for mindre skuter/utbygg. NB på tomtene 38-42 skal møneretning avsluttes mot møne nord/syd, - det vil si uten gavlfasade mot øst.
3. Bebyggelsen skal plasseres med høyder som angitt på planen, evt. +/- 0,5 m.

Hvis kun høyde er angitt tillates ikke sokkel

Hvis 2 høyder er angitt gjelder største høyde hovedplan og laveste høyde sokkel. Største takvinkel er 36 grader.

Det faste utvalget for plansaker kan godkjenne avvik fra de angitte høyder, hvis dette anses hensiktsmessig for terrengtilpasning og vil gi en harmonisk tilpasning til den øvrige bebyggelse i området.
4. Veg byggesøknad skal det vedlegges høydesatt plan som viser bebyggelsens tilpasning til terrenget og opparbeidelsen av utearealene. Ved godkjenning av byggesøknader vil det bli lagt spesiell vekt på bebyggelsens tilpasning. Byggherre oppfordres til å legge forslag fram for bygningsmyndighetene før endelig byggesøknad oversendes.



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for

DEL AV VESTENGA, EIENDOMMEN - GNR/BNR 96/39, 96/93 OG 96/439

- Planen er datert: 01.03.2005, sist rev.: 15.08.2005
- Bestemmelsene er datert: 01.03.2005, sist rev.: 15.08.2005
- Vedtatt av hovedutvalg for teknisk: 25.08.2005

1 GENERELT, FORMÅL

- 1.1 Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på planen.
- 1.2 I planen er det områder for følgende formål:
- Byggeområder for bolig
 - Områder konsentrert småhusbebyggelse (B1)
 - Områder åpen småhusbebyggelse (B2-B5)
 - Offentlige trafikkområder
 - Kjøreveg (V1-V2)
 - Gang- og sykkelveg (GS1)
 - Spesialområder
 - Frisiktsoner – inngår i byggeområdene
 - Fellesområder for flere eiendommer/parseller
 - Felles avkjørsel/atkomstveger (FV1-FV4)
 - Fellesarealer – lek, sti (FL1-FL2)
 - Fellesareal – avfall (FA1-FA2)
- 1.3 Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når ærlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.
- 1.4 Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- 1.5 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbyggeprogram og utbyggingsavtaler, jfr. plan- og bygningslovens § 26. 3

2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B1)

- 2.1 Felt B1 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse (leilighetsbygg).
- 2.2 Det skal utarbeides situasjonsplan for hele B1 før det gis tillatelse til fradeling og utbygging. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse, adkomstarealer, garasjer/biloppstillingsplasser, samt lekeplasser og plass for avfallsbeholdere.
- 2.3 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 32\%$ inkl. 1 garasje plass pr enhet (jfr byggeforskriftene kap 22.1a). Bebygd flate pr leilighetsbygg skal ikke overstige 250 m^2 (eks garasje/carport).
- 2.4 Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak (saltak, valmet). Kommunen kan kreve at brygnigner i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.
- 2.5 Det skal avsettes plass for mindre kvartalslekeplasser på minst 2 steder innen feltet. Plassene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for leiligheter i tilhørende felt.
- 2.6 Det skal avsettes plass for felles avfallsbeholdere 1-2 steder i området nært opptil avkjørslene til veg V1.

- 2.7 Det skal avsettes minst 1 ½ biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav en i garasje/carport. Garasjer/carporter kan bygges frittliggende, som tilbygg til boligene eller som fellesanlegg.

3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, - ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B2-B5)

- 3.1 I områdene skal det oppføres åpen småhusbebyggelse (ene- og tomannsboliger).
- 3.2 Det skal utarbeides situasjonsplan for hver av feltene B2 og B4-B5 før det gis tillatelse til fradeling og utbygging. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse, adkomstarealer, garasjer/ biloppstillingsplasser, lekeplasser og plass for avfall.
- 3.3 Tillatt utbygd areal skal ikke overstige BYA = 25 % inkl. garasje for feltene (jfr byggeforskriftene kap 22.1a).
- 3.4 Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak (saltak, valmet tak).
- 3.5 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav en i garasje/carport. Garasjer/carporter kan bygges frittliggende, som tilbygg til boligene eller som fellesanlegg.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (V1-V2, GS1)

- 4.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen
- 4.2 GS1 skal også kunne benyttes til servicekjøring (renovasjon, brøyting etc)

5 FELLESOMRÅDER

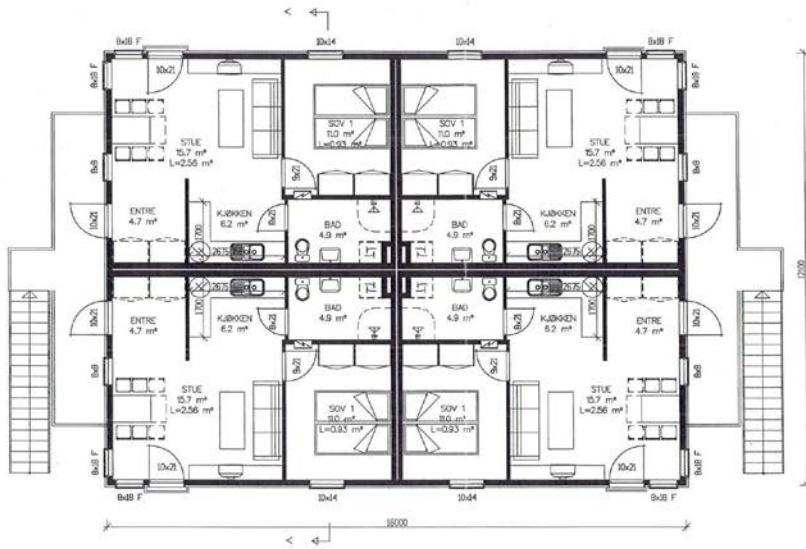
- 5.1 Felles atkomstveger FV1 - FV4 skal betjene og være felles for de eiendommer/tomter som er knyttet til disse atkomstvegene med pil i planen.
- 5.2 Fellesarealene FL1 - FL2, arealer for lek/sti skal være opparbeidet og klargjort for bruk når tilliggende bebyggelse tas i bruk eller så snart årstiden tillater det. Arealene skal være felles for alle boenheter innen planområdet.
- 5.3 Fellesareal FA1 skal kunne benyttes til plassering av avfallsbeholdere og være felles for B4, B5 og B7. Fellesareal FA2 skal kunne benyttes til plassering av avfallsbeholdere og være felles for alle innen B2.

6 SPESIALOMRÅDER

- 6.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e l med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.
- 6.2 Frisiktsonene inngår i formålet for tilliggende områder som vist på planen

7 FELLESBESTEMMELSER

- 7.1 Kommunen skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til materialvalg, takvinkel og møneretning.
- 7.2 Gjerder over 1 m samt støttemurer over 0,5 m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.
- 7.3 Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg, og minst 5 m fra eiendomsgrensen mot felles avkjørsel. Dersom åpningen ikke vender mot veg, kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje på inntil 50 m² med avstand inntil 2 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg og 1 m mot felles avkjørsel. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot vegen.
- 7.4 Detaljplaner for veg, vann og avløp skal være godkjent av kommunen før arbeidene igangsettes. Anleggene skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.
- 7.5 Det vil ikke bli gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsler i området. All adkomst til ny bebyggelse i området skal skje via veg V1. Veg V1 tillates ikke tatt i bruk før de avkjørsler som var forutsatt stengt i reguleringsplan for "Vestenga", vedtatt 29.06.89 er omlagt til V1, via FV1 og FV2.

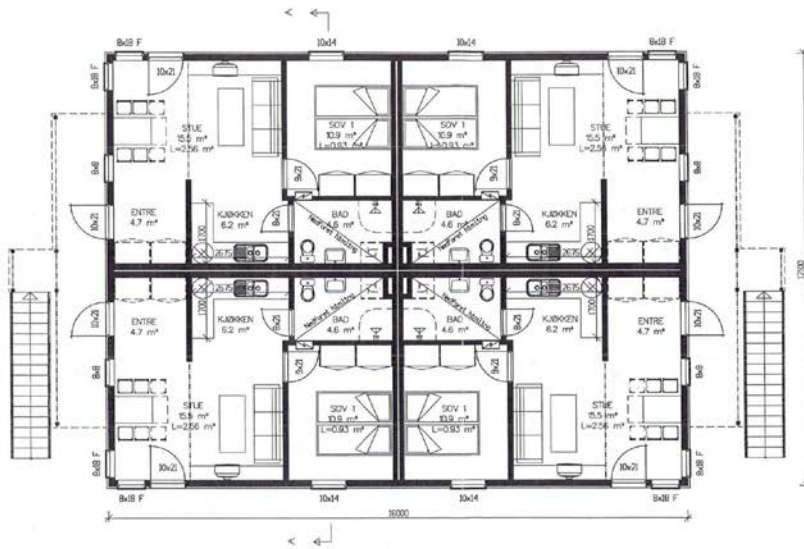


Dette tegning tilhører boligforetak AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

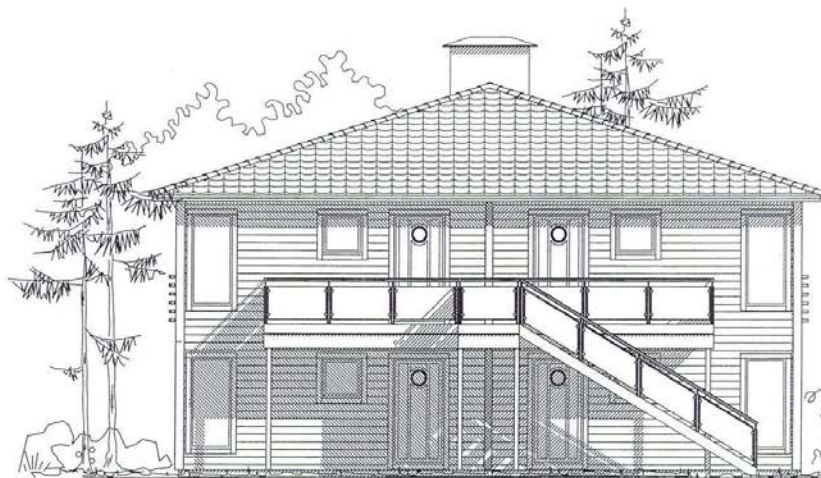
8-mannsbolig, Hus 1

PLAN 2. ETASJE		Tiltektshaver :		MAL 1 : 100	
Vestenga Utviklingselskap AS		Kundernr. 145021		Dato 07.10.85 Sig. OF	
Byggepluss :		Gnr		Regnings Nr.	
Raholl		Bnr		4391 — 503	





8-mannsboilig, Hus 1		Dette tegning tilhører Bølgje Per-tec AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	
PLAN 1. ETASJE		Tiltektelever : MAL 1 : 100	
		Kundernr. 145021	
Vestenga Utviklingselskap AS		Gnr. Bnr.	
Byggeplass : Raholt		Date 07.02.05	
		Tegning Nr. 4391	
		Sigr. GF 502	



8-mannsbolig, Hus 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 4

Tiltakshaver :
Vestenga Utviklingselskap AS

MAL 1 : 100



Byggeplass :
Raholt

Kundennr.: 145021

Gnr:

Bnr:

Dato 07.10.05 Sign. GF

Tegnings Nr.

4391 — 508



8-mannsbolig, Hus 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

COOKJENT

FASADE 3

Tiltakshaver :
Vestenga Utviklingsselskap AS

MAL 1 : 100
10 FEB. 2005



Byggeplass :
Raholt

Kundnr.: 145021

Gnr:

Bnr:

COOKJENT
Kontrollert
10 FEB. 2005

Dato 07.10.05 Sign. GF

Tegnings Nr.

4391 — 507



8-mannsbolig, Hus 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

08 FEB. 2006

FASADE 2

Tiltakshaver :
Vestenga Utviklingselskap AS

MAL 1 s-100



Byggeplass :
Raholt

Kundnr.: 145021

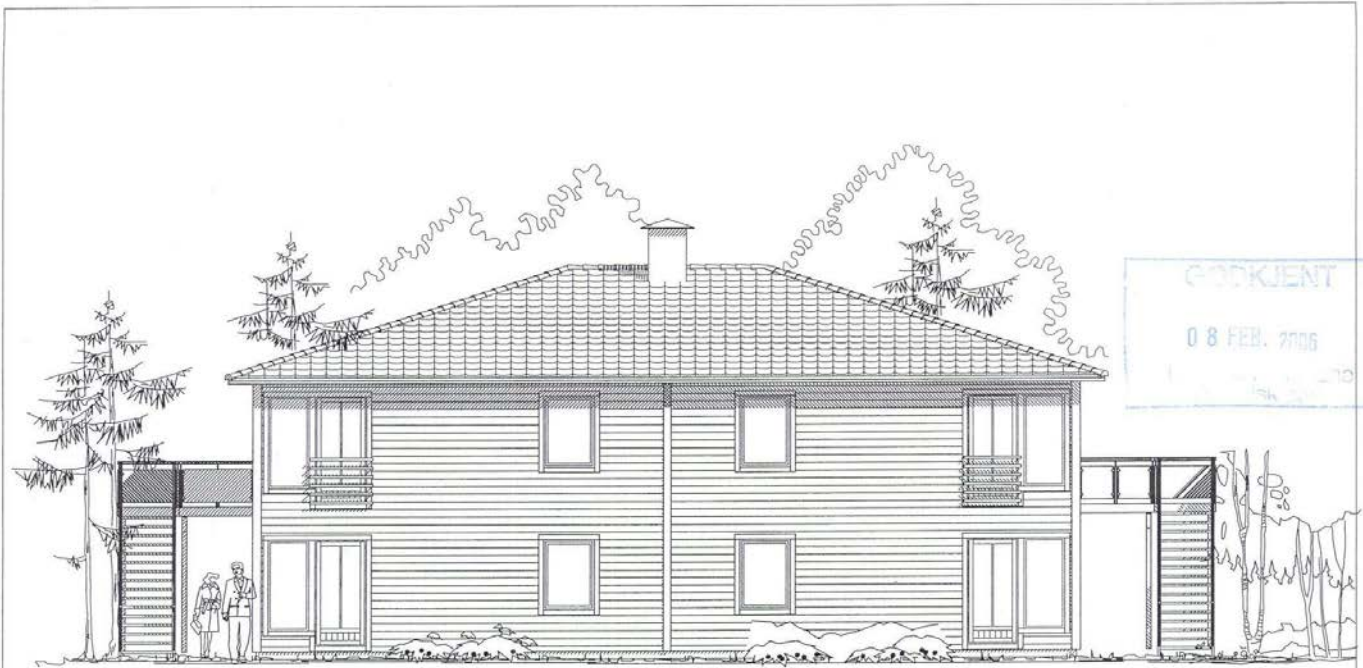
Gnr:

Bnr:

Dato 07.10.05 Sign. GF

Tegnings Nr.

4391 — 506



8-mannsbolig, Hus 1

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 1

Tiltakshaver :
Vestenga Utviklingsselskap AS

MAL 1 : 100



Byggeplass :
Raholt

Kundenr.: 145021

Gnr:

Bnr:

Dato 07.10.05 Sign. GF
Tegnings Nr.
4391 — 505



Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref: 2007/1001/KNO
Vår ref.: 19.07.2012
Dato: 19.07.2012
Saksbehandler: Knut Nordhagen

BoligPartner As
Veiberggata 1
2050 JESSHEIM

Att. Kari-Mette Disenbroen

Gbnr. 96/39, 93 & 439 – FERDIGATTEST for leil. Vestengsletta 2-42

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:			
Vestenga Utviklingsselskap AS Harestien 2, 2050 Jessheim.	Boligpartner as avd. Jessheim Veiberggata 1, 2050 Jessheim.			
Eiendom/Byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Vestenga – Vestengsletta, Råholt.	96	39, 93, 439		
Søknadsdato:	Tiltakets art:		Byggets art:	
27.10.2005	Nybygg		8-mannsboliger og To – mannsboliger.	

Behandling/Vedtak:	Dato:	Saksnr:
Vedtak: Søknad om tillatelse til o	05.01.2006 & 06.01.2006	2005/4881

Eidsvoll, 19.07.2012

Knut A. Nordhagen
avd. ing. byggesak.

Merknader:

Ferdigattest er utstedt med bakgrunn i innsendte kontrollerklæringer fra alle involverte ansvarlig utførende foretak. Samtlige involverte aktører i tiltaket skal ha kopi av attesten

Eksterne kopimottakere:

Vestenga Utviklingsselskap a/s Harestien 2, 2050 JESSHEIM

Interne kopimottakere:

Anne-Britt Kristoffersen Kommunal drift

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

Besøksadresse.:

Dir.telefon: 66107154
Telefaks:

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

IBAN:
NO3916370706313
NO2178550502371

BIC-adr.:
DNBAOKK
DNBAOKK



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-antennor 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Vestengsletta 2E
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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