



aktiv.

Nedre Grindaveg 50, 2070 RÅHOLT

**Moderne familiebolig med smart
planløsning og sentrumsnær
beliggenhet- 3 soverom- 2 stuer-
vannbåren varme- garasje**



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 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 490,-
Total ink omk.: Kr 4 603 490,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Sissel Vestvold
Stein Henning Moløkken

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 107/128 kvm
Tomtstr.: 223.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr.: Gnr. 129, bnr. 177
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1206240072

Velkommen!

Velkommen til Nedre Grindaveg 50!

Dette er en romslig familiebolig over to plan med fine uterom og godt med lagringsplass. Boligen har endebeliggenhet på rekken og inngjerdet hage. Hovedetasjen inneholder gang, vaskerom/teknisk rom, toalett, stue og kjøkken i åpen løsning. Utgang til terrasse og hage.

2.etg inneholder gang, stue, tre soverom og bad.
Tilhørende sportsbod og frittstående utebod.

Boligen ligger fint til i et familievennlig naoblag sentralt på Råholt. Her er det gangavstand til skoler, matvarebutikker og Eidsvoll Verk stasjon. Råholt sentrum kan også by på Amfi senter, svømme/ flerburkshall, flere treningssentre mm. Her er det gode tilbud for både store og små. I tillegg er område rikt på turmuligheter.

Håper å se deg på visning!



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

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	62
Energiattest	66
Nabolagsprofil	67
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 107 m² 1.etasje: Entré/gang, bod, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

BRA-e: 21 m² 1.etasje: Sportsbod 5m².

Garasje 16m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m² 1.etasje: Entréterrasse 4m² og markterrasse 45m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Parkering i garasje på felles rekke.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

Viser til vedlagt eierskifterapport

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

223.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med asfaltert ankomstområde, asfalterte internveier inn til inngangspartier og garasjer. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Nedre Grindaveg 50 ligger i sentralt i Råholt, i Eidsvoll kommune. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon, barnehage, barneskole og en rekke fritidsaktiviteter.

Her bor du sentralt!

For den aktive er det kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, badeland, gang- og skiløyper som gjør område til et attraktivt sted å bosette seg.

Boligen ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder som blant annet Hurdalssjøen, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Ikke langt unna finner du også Mistberget med flott utsikt. Dette er den høyeste toppen i Eidsvoll kommune, 663 moh.

Råholt bad er en flott svømmehall med 25 meters basseng med 6 baner, terapibasseng, kafeteria, stupetårn med høyde på 5 meter, vannsklie, kaldkulp, plaskebasseng for barn, boblebad, badstue og steambad. Morgen- og kveldsåpent.

Amfi-senteret åpnet våren 2014 og er et moderne senter med et rikt og godt utvalg handlemuligheter og serveringsteder. Kjøpesenteret inneholder over 50 ulike butikker og serveringssteder samt Trento treningssenter. For et ytterligere servicetilbud ligger Jessheim Storsenter og sentrumsgatene en kort avstand unna, 30 min med buss eller 15 min med bil.

Sundet er kommunesenteret i Eidsvoll, og det ligger ca. 10 minutters kjøring fra Råholt. Her har du blant annet butikker, restauranter og kommuneadministrasjon.

Fra Råholt har du kort vei til resten av verden. Ønsker du å ta toget er det få minutters gange til Eidsvoll Verk stasjon. Herfra er det hyppige avganger til Gardermoen og Oslo. Toget tar ca. 6 minutter til Gardermoen og ca. 30 minutter til Oslo. Perfekt for pendlere.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og blokkbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Eidsvoll kommune har et godt utvalg av barnehager.

Skolekrets

Gangavstand til både ungdomsskule og barneskole.

Offentlig kommunikasjon

Nedre grindaveg 50 ligger perfekt til for de som ønsker å pendle. Det er gåavstand til Eidsvoll verk togstasjon med avganger til Oslo Lufthavn, Lillestrøm og Oslo. Det tar henholdsvis ca. 5 minutter til Oslo Lufthavn, ca. 19 minutter til Lillestrøm og ca. 30 minutter til Oslo. For de som ønsker å benytte seg av bil ligger også E6 like i nærheten. Med bil tar det ca. 20 minutter til Jessheim, ca. 30 minutter til Lillestrøm og ca. 41 min til Oslo.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Rekkehus på rekke i sameie oppført i 2017, huset har pulttak tekket med asfalttakshingel. Ringmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

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

1.etasje: Male MDF plater.

1.etasje: Malte tak-ess plater.

1.etasje: Laminat og vinylbelegg.

2.etasje: Male MDF plater og fliser.

2.etasje: Malte tak-ess plater.

2.etasje: Laminat og fliser.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av rekkehus i sameie er det primært innvendig i rekkehuset og de arealene som tilhører som er vurdert.

Viser til vedlagt eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Ferdig opplegg til elbillader i garasje

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Første etasje inneholder kjøkken, stue, bod, WC og en terrasse

Andre etasje inneholder 3 soverom, loftstue og bad/vaskerom.

Standard

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

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

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har tørrsprekker, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det ble målt motfall mot terrassedøren på markterrassen. TG2

Det er ingen forhold som har fått TG3.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger ikke:

Lampetter på soverom og i stue.

Taklampe stue.

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer medfølger- hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra viken. felleskostnadene dekker internett grunnpakke. Eier tegner eget abonnement på tv.

Parkering

Boligen har en enkel garasje i felles garasjerekke, - samt parkering på oppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Eika-Forsikring

Polisenummer

5783145

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

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.

**Energi
Oppvarming**

Rekkehuset blir oppvarmet av vannbåren varme, varmekabler på bad og peisovn på stue.

Ikke gulvvarme på soverom og bod.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 24 960

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 067 507

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 056 527

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/7

Felleskostnader inkluderer

Internett grunnpakke
Regnskapshonorar
Vedlikehold fellesarealer.
Felles bygningsforsikring
Snøbrøyting

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Andel fellesformue

Kr 20 426

Sameiet

Sameienavn

Råholtåsen 6.3 Boligsameie

Organisasjonsnummer

919750480

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt mot forbehold.

Se vedtekter

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle beboere plikter å holde orden utenfor sine respektive seksjoner samt på sameiets fellesareal.

Se vedlagte vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

FRISIKT ØKONOMI VEST AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 129, bruksnummer 177, seksjonsnummer 1 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

2017/925216-1/200 28.08.2017

21:00

BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I

VELFORENING/HUSEIERFORENING

Gjelder også senere fradelte parseller og seksjoner

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3240 GNR: 129 BNR: 177

2017/967637-1/200 06.09.2017

21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/7

2020/1167314-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0237 GNR: 129 BNR: 177 FNR: 0 SNR: 1

2024/265115-1/200 01.01.2024

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3035 GNR: 129 BNR: 177 FNR: 0 SNR: 1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "to rekkehus og fellesgarasje"

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.01.2017.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligformål og grønnstruktur.

Delareal 93 m

Formål Høyspenningsanlegg

Delareal 1 939 m

Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Felt navn BKS 6.3

Boligen ligger i et område berørt av flystøy.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 490 (Omkostninger totalt)

123 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 616 690 (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 113 490

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6500,- 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

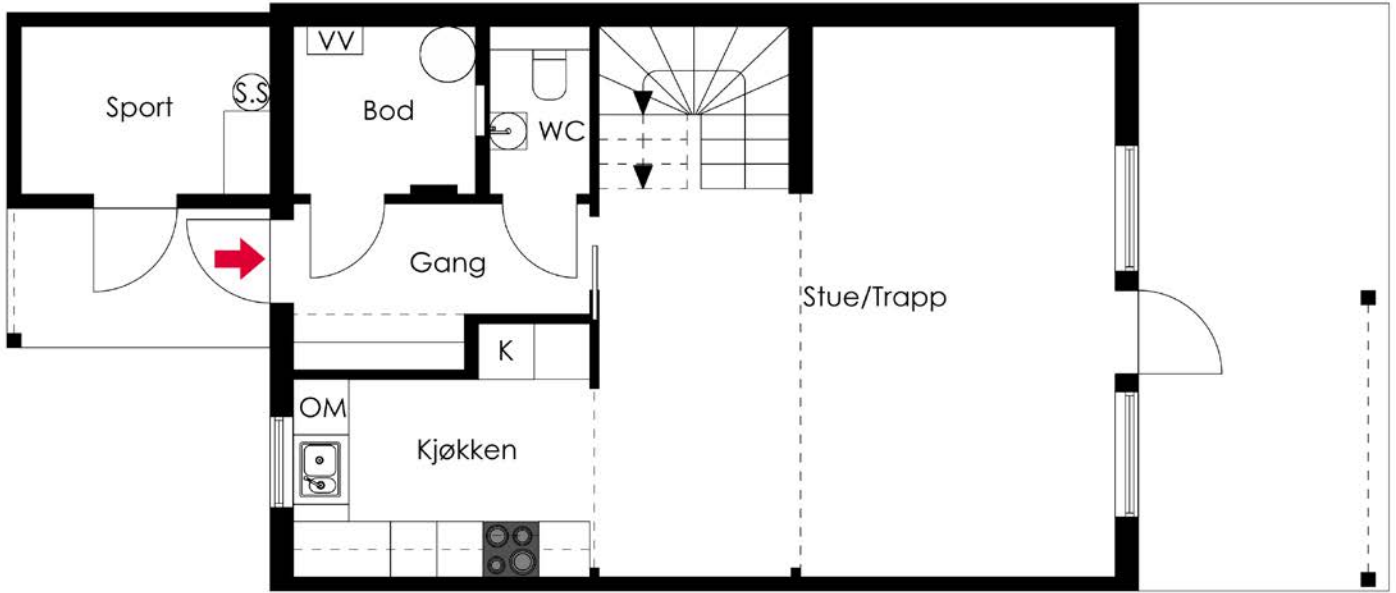
Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

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

Salgsoppgavedato

28.10.2024





akw

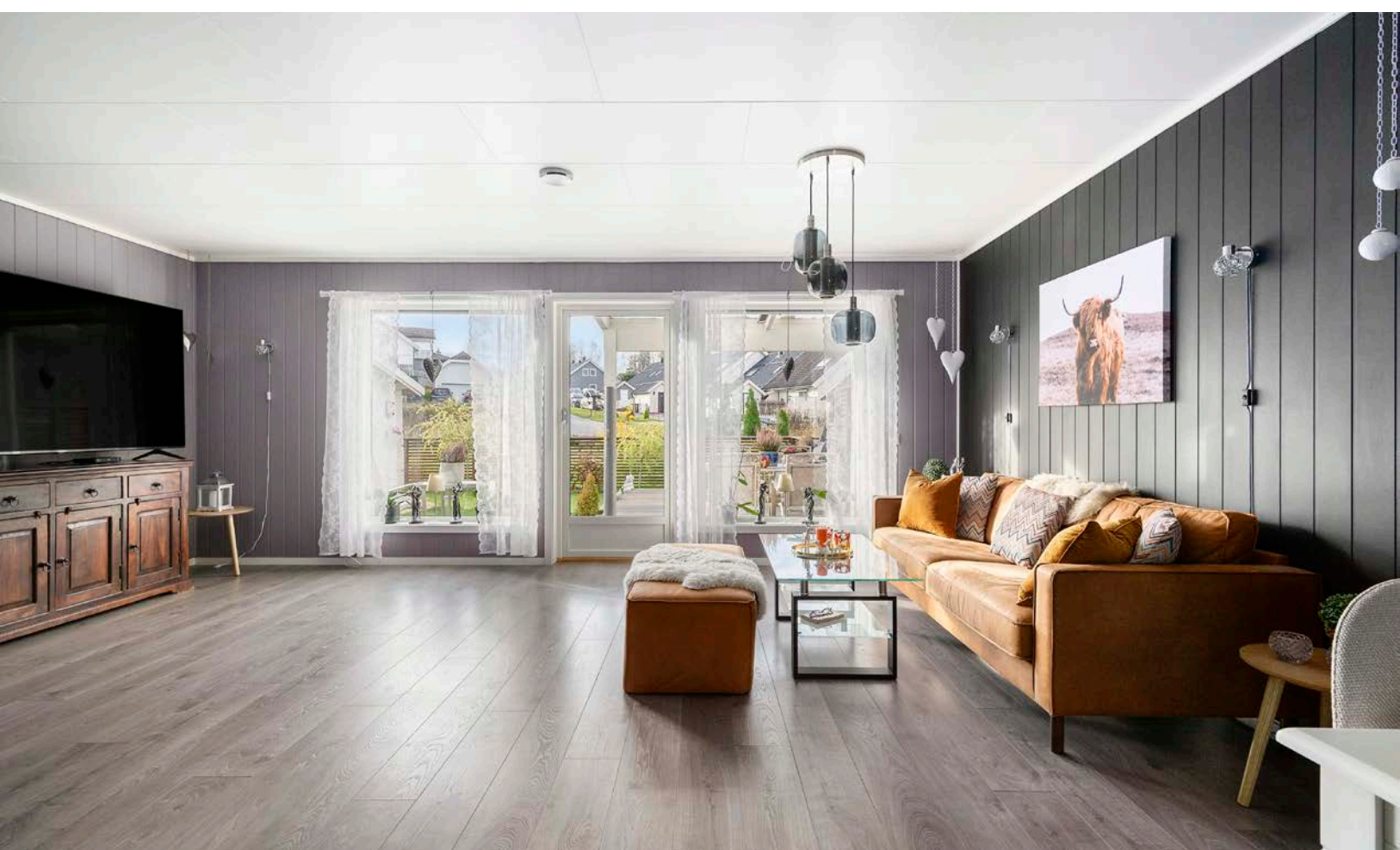


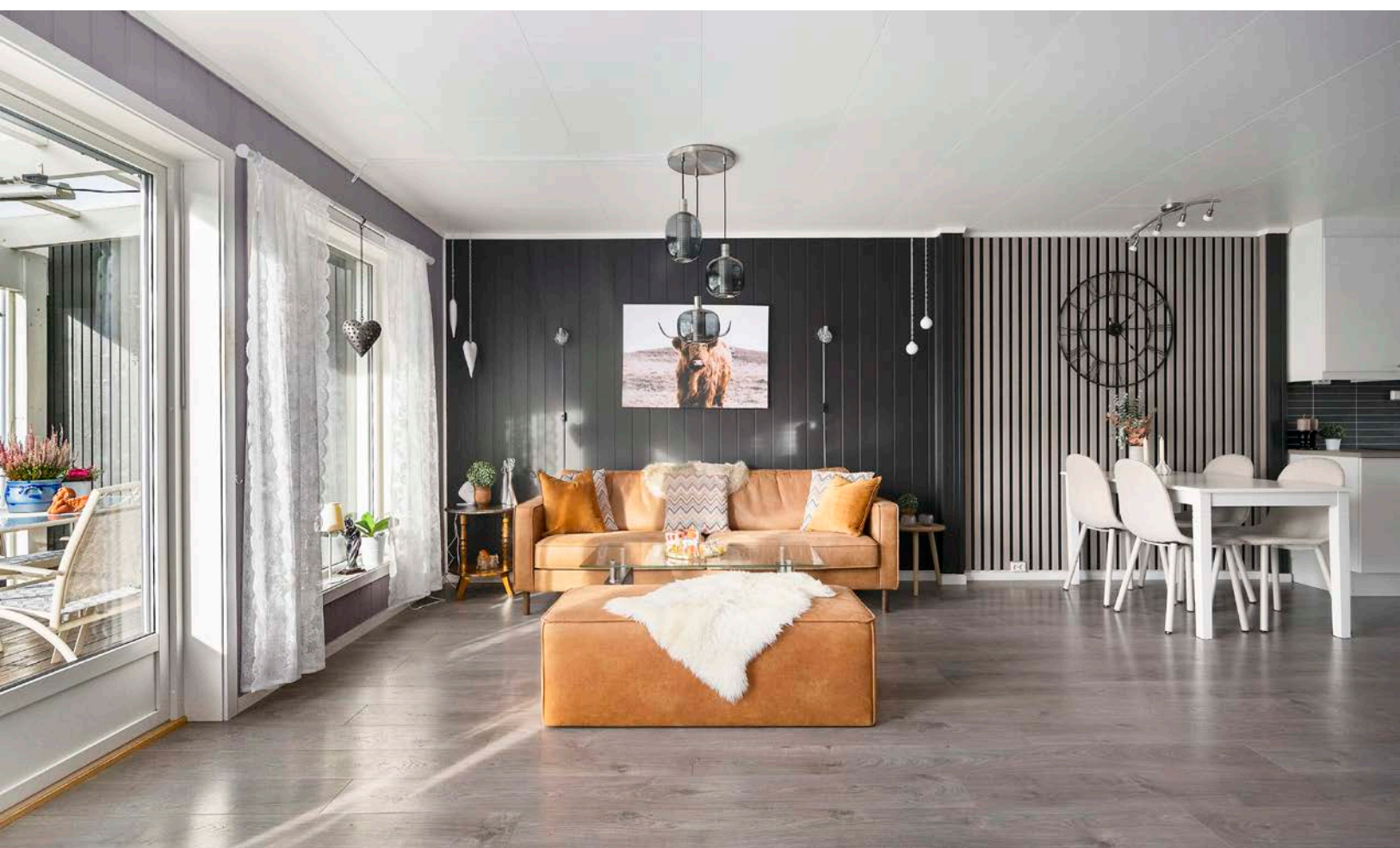
akw

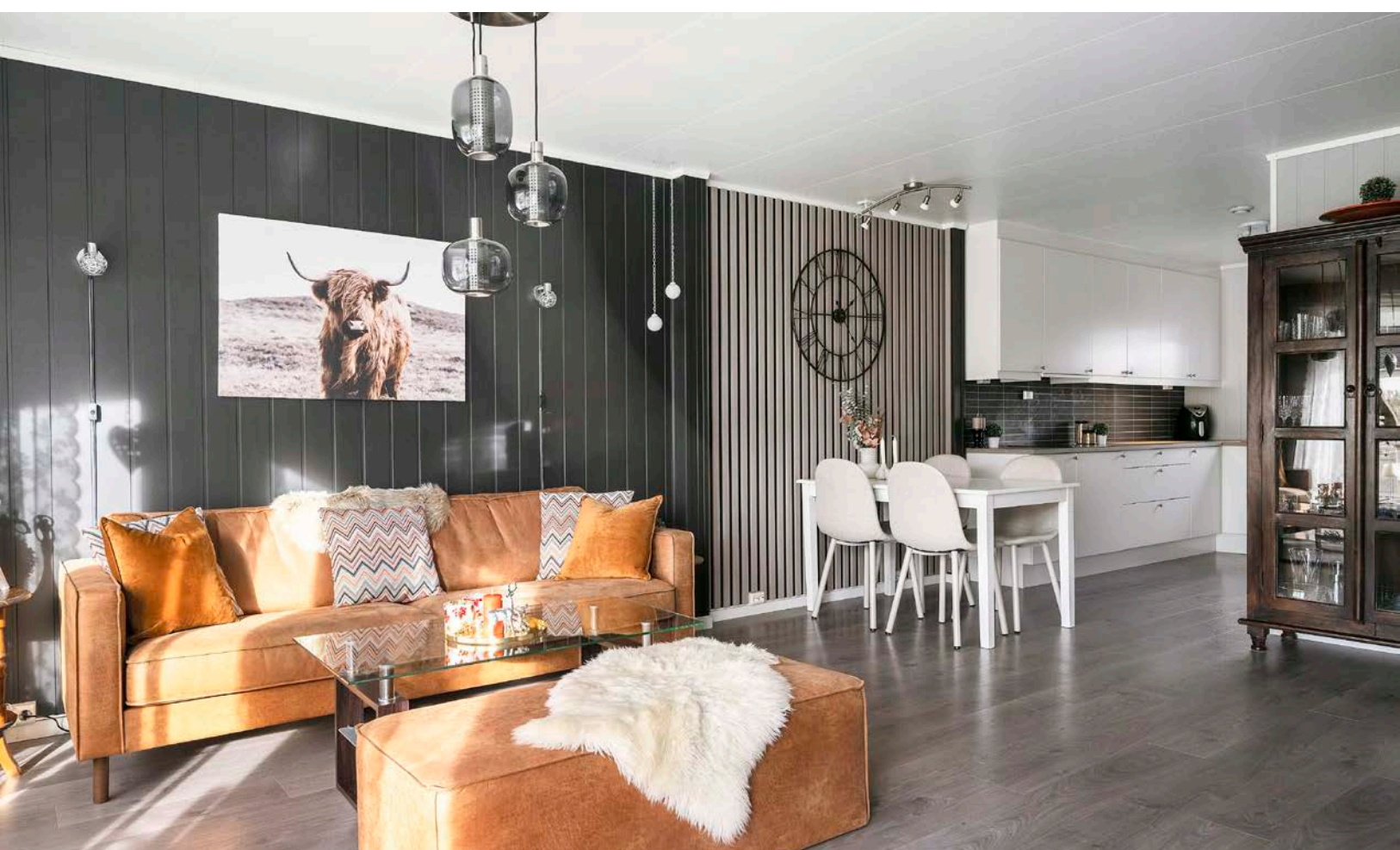


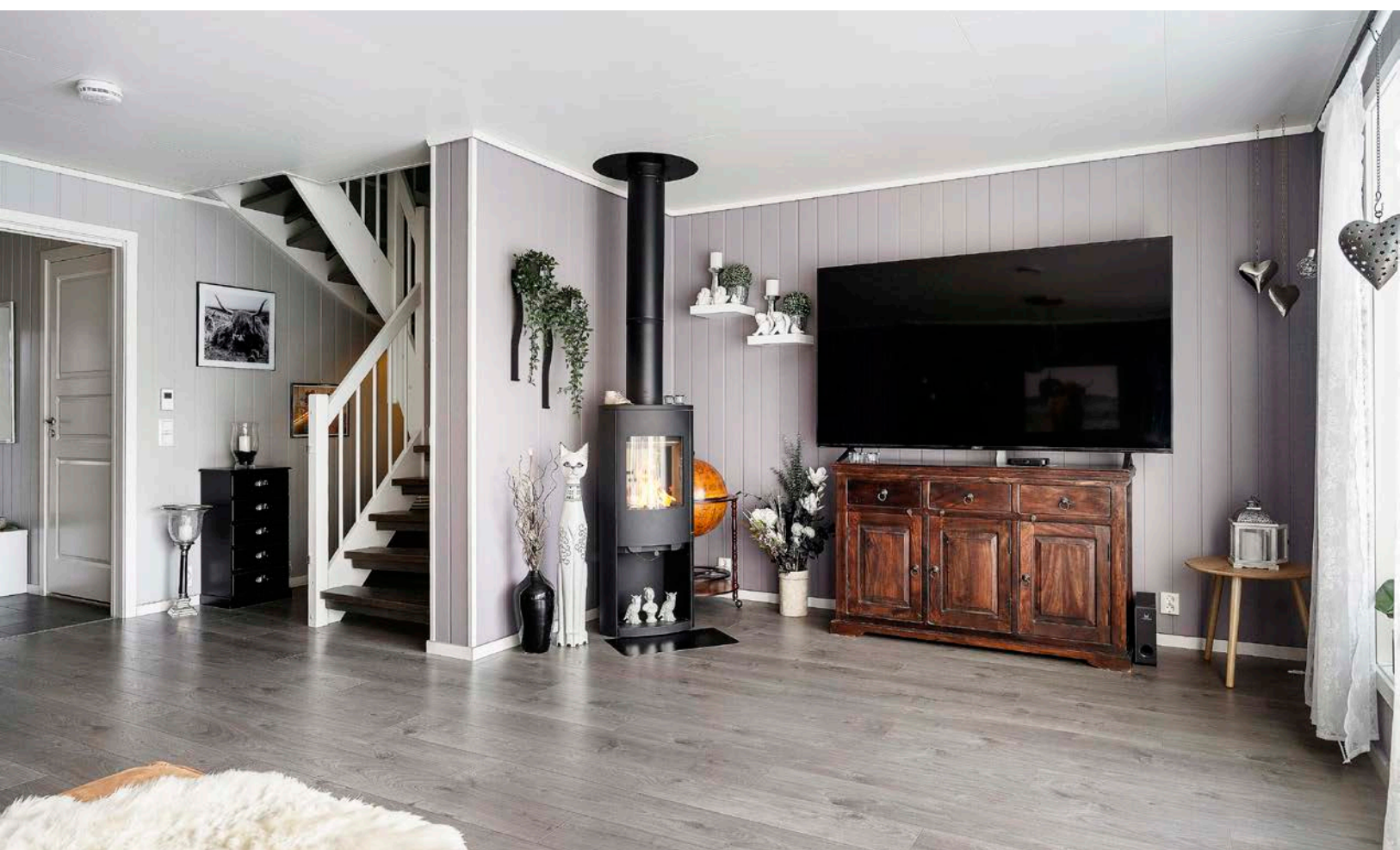
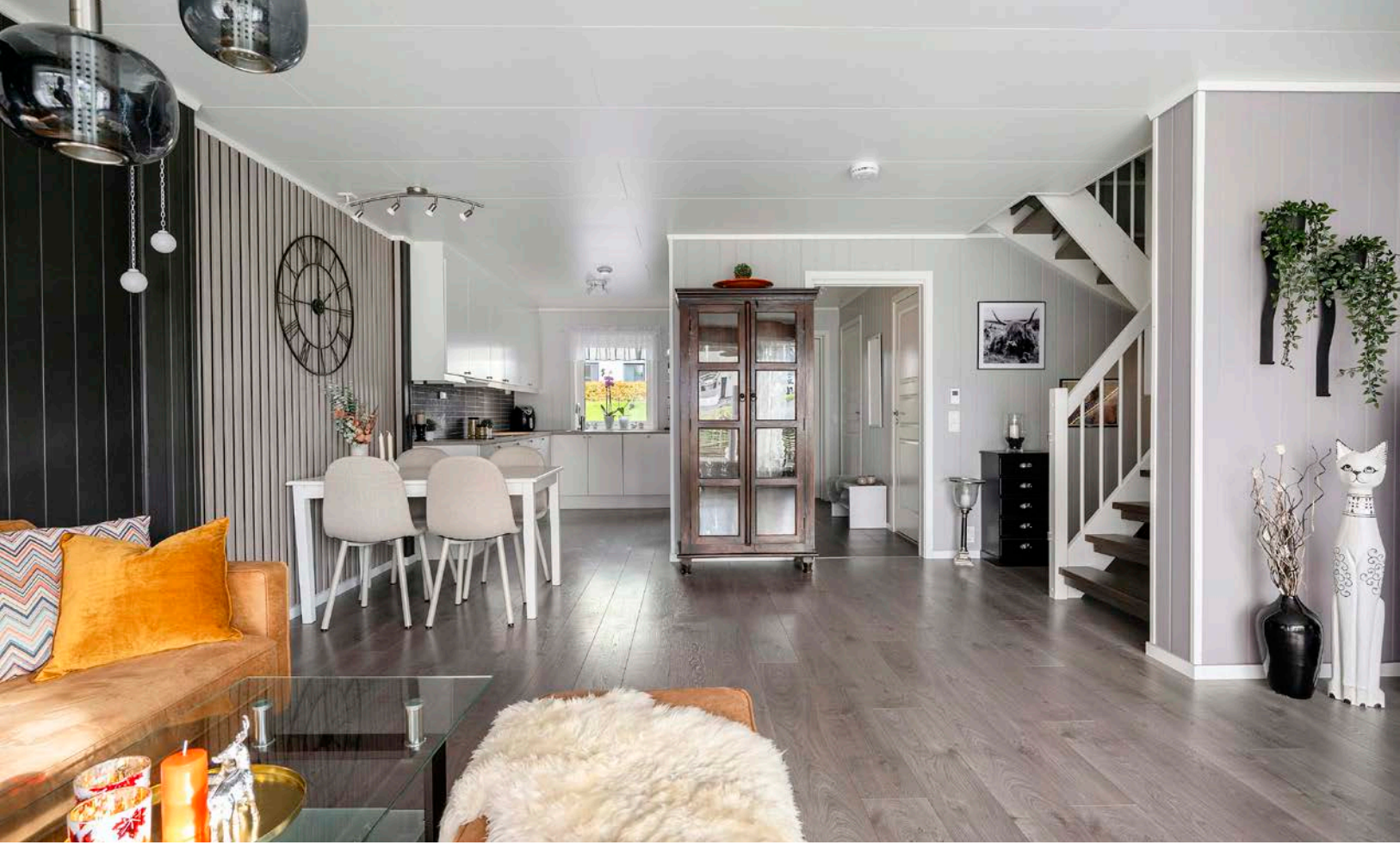






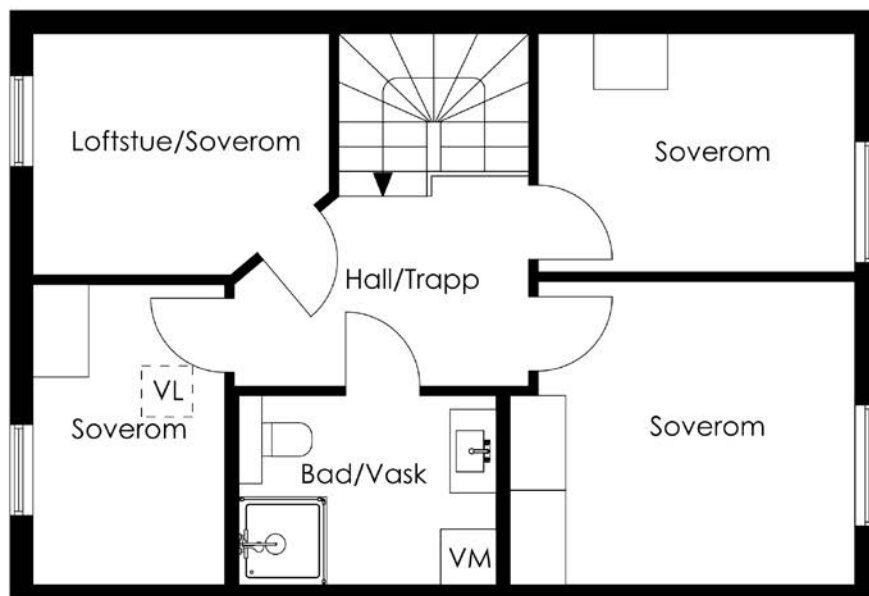








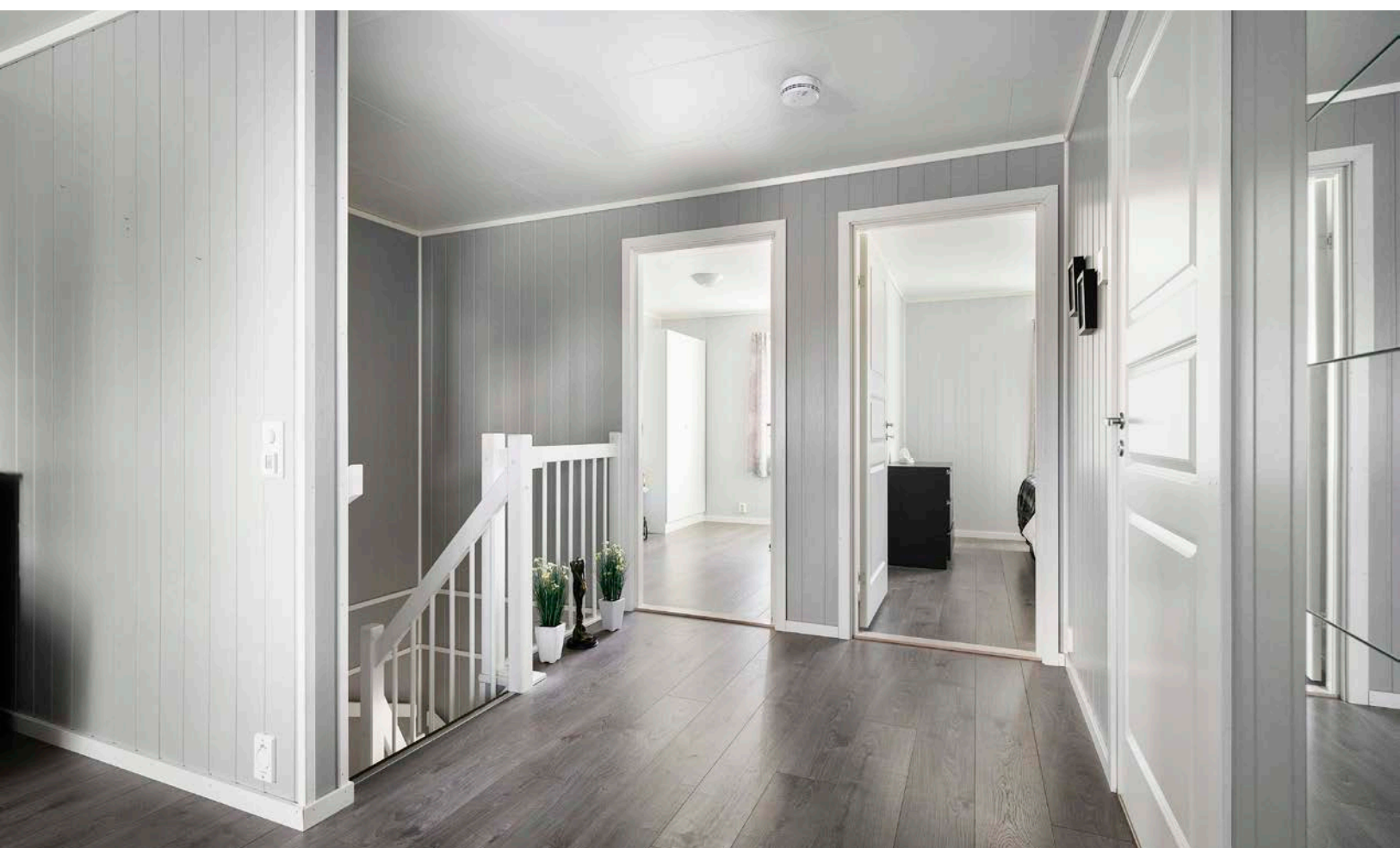


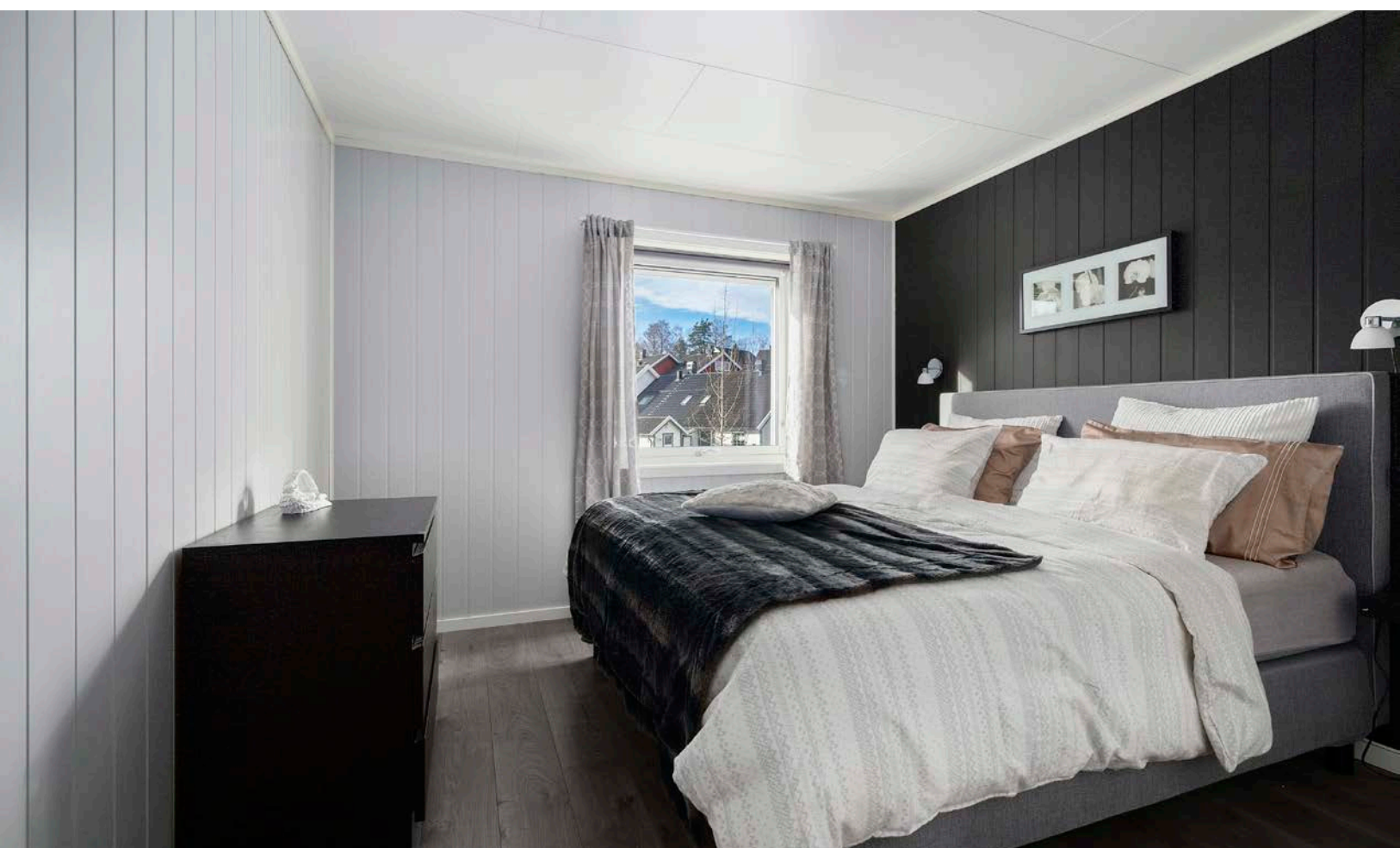


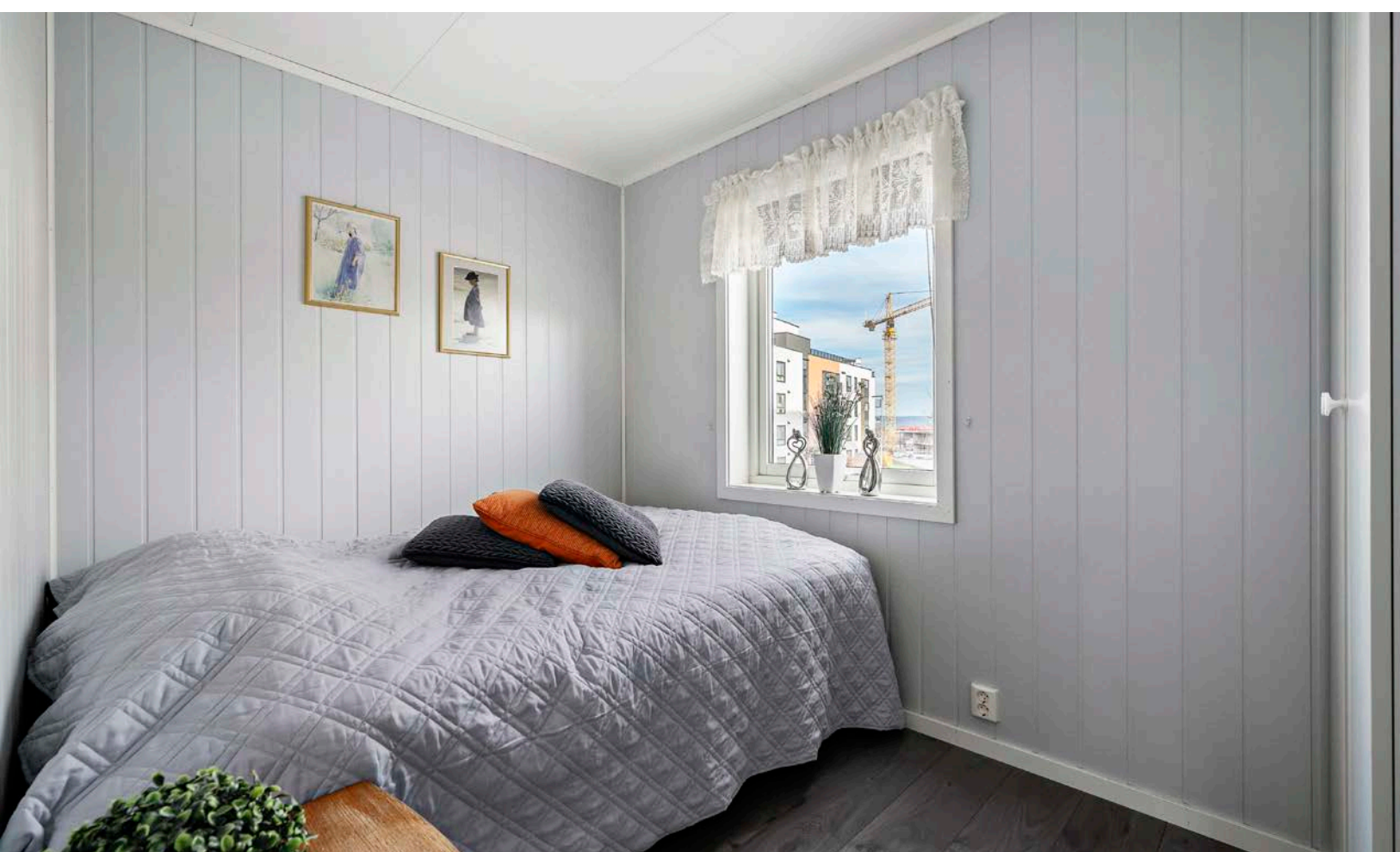


akryl



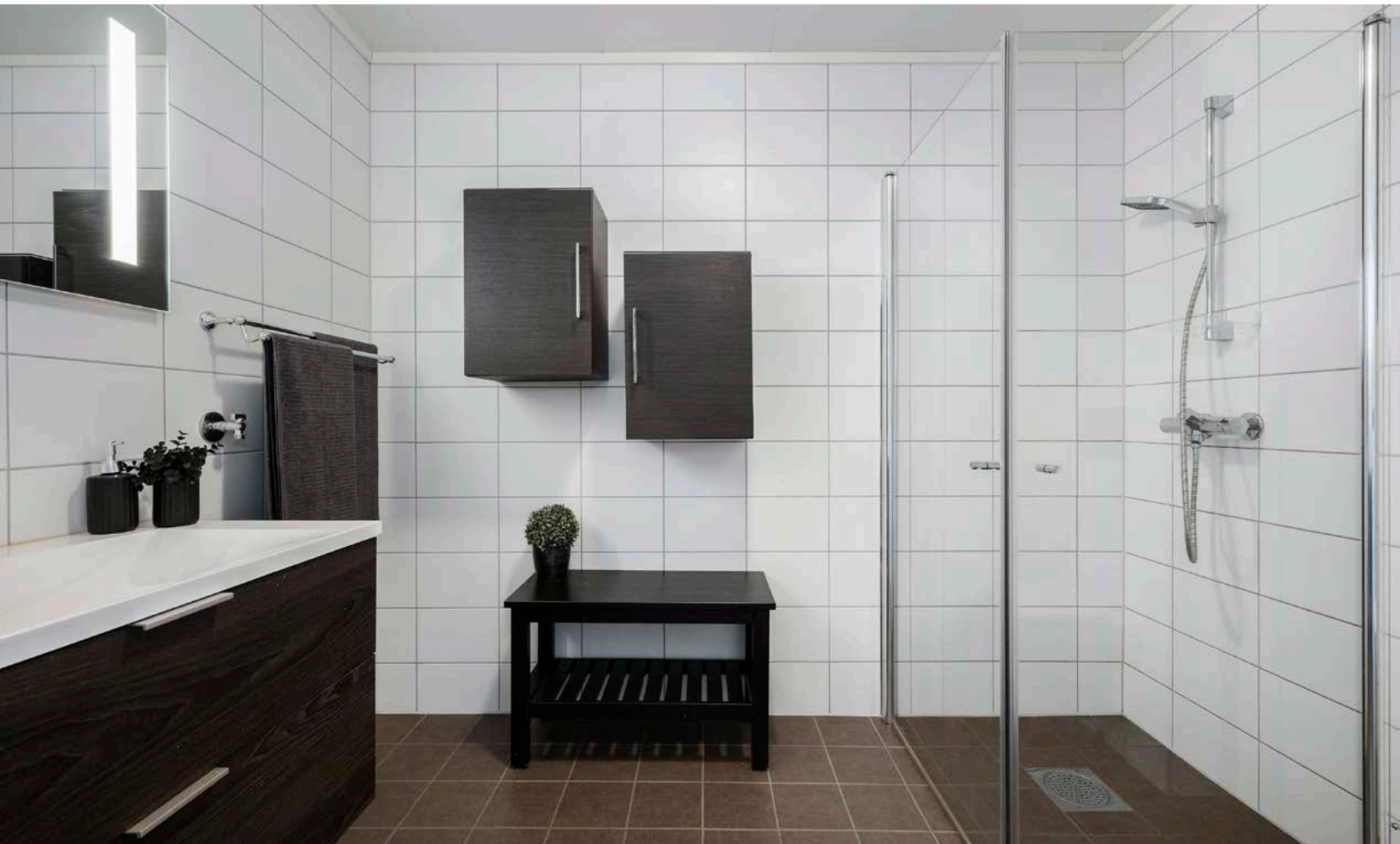






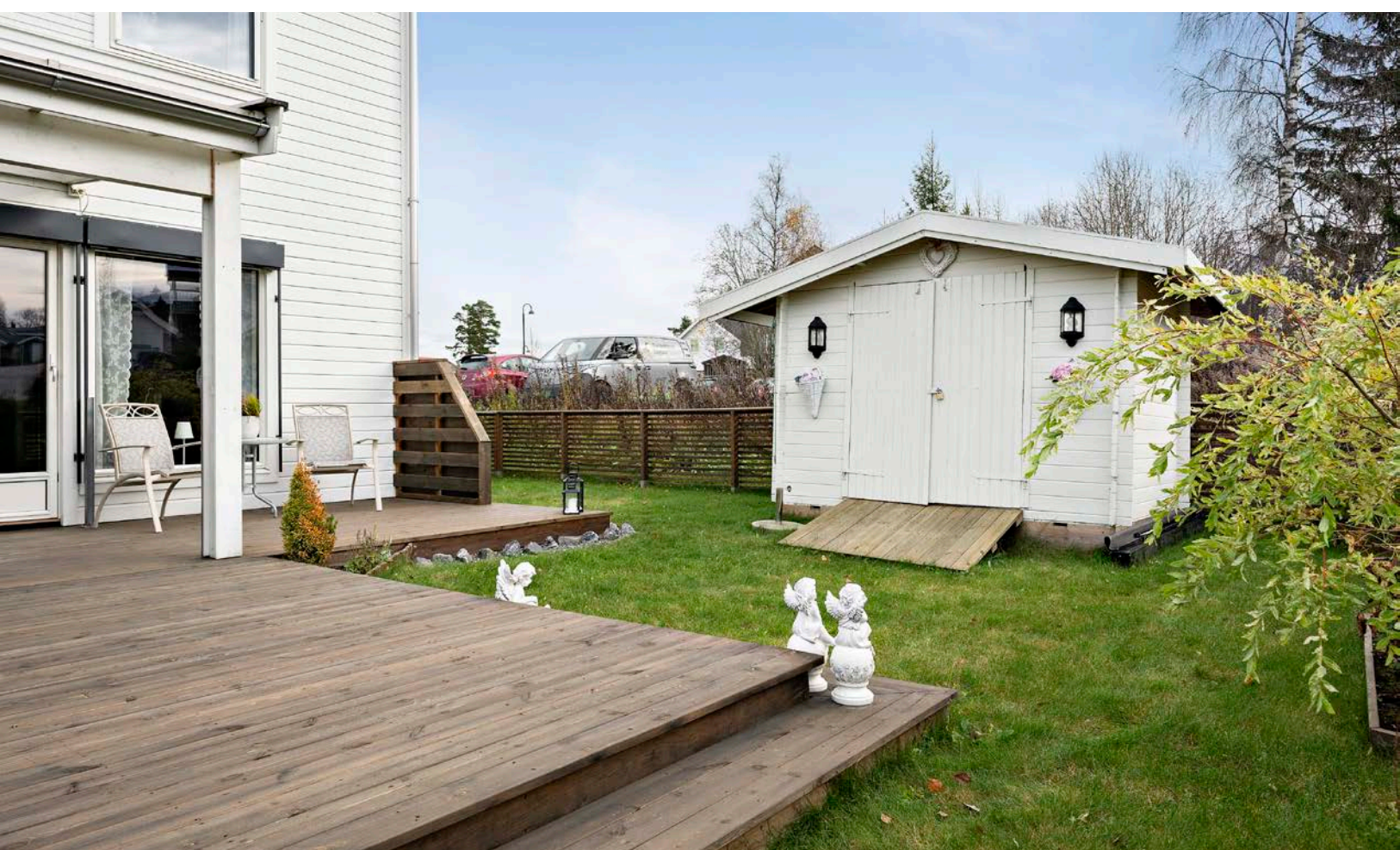
















Vedlegg

Rekkehus
Nedre Grindaveg 50
2070 Råholt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 25/10/2024

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte 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:129, Bnr: 177
Hjemmelshaver:	Stein Henning Moløkken og Sissel Vestvold
Seksjonsnr:	1
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	224 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse-Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Kr 22 629,26 i 2023
Forsikringsforhold:	Ikke fremlagt
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2017

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

23.10.2024

Oppholdsvær og 10 plussgrader.
Rekkehuset ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og 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.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, 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 bygningsakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

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

Oppdragsgiver:

Stein Henning Moløkken og Sissel Vestvold

Tilstede under befaringen:

Stein Henning Moløkken og Sissel Vestvold

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde, asfalterte internveier inn til inngangspartier og garasjer. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehus på rekke i sameie oppført i 2017, huset har pulttak tekket med asfalttakshingel. Ringmur i betong, tradisjonell trebindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel isolert med mineralull. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av rekkehus i sameie er det primært innvending i rekkehuset og de arealene som tilhører som er vurdert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Rekkehuset blir oppvarmet av vannbåren varme, varmekabler på bad og peisovn på stue.

Boligselskap: Råholtåsen 6.3 - Boligsameie
Organisasjonsnr: 919750480

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 500,- pr. md.
Herav: Ikke fremlagt.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 23.10.2024
- Megler (meglerpakken) 24.10.2024
- Byggetegninger fra byggeår
- FDV boligperm fra byggeår
- Egenerklæringsskjema 17.10.2024
- Ferdigattest 16.05.2018
- Samsvarserklæring utført av Bravida AS den 03.10.2017

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

1.etasje: Male MDF plater.
1.etasje: Malte tak-ess plater.
1.etasje: Laminat og vinylbelegg.

2.etasje: Male MDF plater og fliser.
2.etasje: Malte tak-ess plater.
2.etasje: Laminat og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

1.etasje: Entré/gang, bod, toalettrom og stue.
2.etasje: Gang med trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2 og soverom 3:

Vegger, tak/himling og gulv fremstå generelt i god stand, det er merker etter gamle veggfester og bilder. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1 og 2.etasje, målt normale verdier. 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.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater 6 - 10 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke gjort noen vesentlige endringer i boligen mens hjemmelshavere har eid rekkehuset.

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	54	5		49	50	4
2.etasje	53				53	
SUM BYGNING	107	5	0	49	103	4
SUM BRA	112					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		16				16
SUM BYGNING		16	0	0	0	16
SUM BRA	16					

BRA-i:

107m².

1.etasje: Entré/gang, bod, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje: Gang med trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

BRA-e:

21m².

1.etasje: Sportsbod 5m².

Garasje 16m².

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-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 107m².

- 1.etasje: Entré/gang, bod, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
- 2.etasje: Gang med trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

BRA-e: 21m².

- 1.etasje: Sportsbod 5m².
- Garasje 16m².

BRA-b: Om².

Sum BRA: 128m².

- 1.etasje: Sportsbod 5m².
- Garasje 16m².
- 1.etasje: Entré/gang, bod, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
- 2.etasje: Gang med trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

TBA: 49m².

- 1.etasje: Entréterrasse 4m² og markterrasse 45m².

P-rom: 103m².

- 1.etasje: Entré/gang, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
- 2.etasje: Gang med trapp, loftstue, soverom 1, soverom 2, bad og soverom 3.

S-rom: 4m².

- 1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i gang 2.etasje 2,37m.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2,39m.

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 befaringdagen 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.

GARASJE / UTHUS:

Parkering i garasje på felles rekke.

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

Redskapsbod på 5m².

Redskapsbod er ikke satt tilstandsgrad for. TGIU

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

25/10/2024



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eneboligen 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 leire.

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

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

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

Grunnmur i betong fra byggeår.

Grunnmur fremstår i god stand uten synlig avvik.

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres ingen tegn til svakheter. Det ble ikke avdekket tegn til svik i drenering ved innvendig kontroll med fuktindikator.

Drenering og grunnmur er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Rekkehuset har ingen krypekjeller.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Terreng er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



2. Yttervegger

TG iu 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med stående malt/beiset trepanel fra 2001 isolert etter eldre krav.

På befaringen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringen.

Det er ikke luftespalte i underkant av kledningen.

Ytterkledning er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer, har 2-lags isoleringsglass produsert fra år 2017

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringdagen.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer og terrassedør, ingen funksjonsavvik. TG1

Ytterdør med glassfelt og glattmalt overflate antatt produsert fra år 2017.

Innvendige malte fyllingsdører antatt fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

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

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

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

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

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

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

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

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Pulttak tekket med asfalttakshingel fra 2017.
 Befaring ble utført fra bakkeplan og innvendig i 2.etasje.
 Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Takrenner og nedløp i sink, stål fra 2017.
 Det er ikke registret noen vesentlige nedbygninger.

Yttertak og takrenner er en del av sameiet felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.
 TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking er 5 - 15 år
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
 Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med asfalttakshingel og undertak i trekonstruksjoner fra byggeår.
 Befaring ble tatt fra bakkeplan og innvendig i 2.etasje.
 Da undertaket er en lukket konstruksjon var det ikke mulighet å inspisere hele undertaket, men inspeksjon fra 2.etasje fremstår undertaket i grei stand.

Skorstein er kledd med plastbelagt stål over tak.
 Skorstein fremstår i normalt god stand.

Peisovn på stue 1.etasje.
 Peisovn fremstår i normalt god stand.

Det er ikke satt tilstandsgrad på undertak, skorstein da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Vedovn og ildsted:
 Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann- og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Loft med adkomst via tak/himlingsluke i soverom 2.etasje.
 Befaring ble tatt fra stige opp til tak/himlingsluke, grunnet at krypeloft ikke har gangbart gulv.
 Fra stige fremstår loft i god stand uten synlige avvik.

Det er ikke satt tilstandsgrad på krypeloft da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar.
 TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler av bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 60 år.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA: 49m2.

Entréterrasse på 4m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Markterrasse på 45m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, hvorav deler av terrassen er overbygget.

Terrassebord har tørrsprekker, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
 Det ble målt motfall mot terrassedøren på markterrassen. TG2

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.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2017 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- Vegghengt dusjer med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC med innbygget systerne.

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i normalt god stand. TG1

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

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

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

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2017.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv og til sluk.

Gulvfliser fremstår i normalt god stand. TG1

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

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett og membran i sluk. TG1

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

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 gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

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

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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. Laminatplater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2017 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvite foliere fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandeblender.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskemaskin og kjøleskap.
- Waterguard montert på vanninstallasjon under kjøkkenbenken.
- Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonsanlegg.

På befaringdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfældige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Blandeblender byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 20 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.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rekkehuset har ingen rom under terreng.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Rekkehuset har ingen rom under terreng.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Rekkehuset har ingen rom under terreng.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Avløpsrør i plast, metal og vannrør i plast, metal og kobber.
 WC med innbygd sistene på bad og toalettrom.
 Sluk i bod og på bad.
 Stoppekran plassert i bod og under kjøkkenbenk.
 Opplegg for vaskemaskin i bod.
 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 kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Altech varmtvannsbereder plassert i bod med sluk i gulv.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

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

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
 Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
 Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Rekkehuset har gulvvarme via vannbåren varme i begge etasjer.
 Rørstokkskap i bod.

Vannbåren varmen er kun visuelt inspisert, hjemmelshavere melder ingen avvik. TG1

Merknader: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Antatt normal levetid for reguleringsventiler 20 - 30 år.

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Rekkehuset blir også oppvarmet av varmekabler på bad og peisovn på stue.

Varmekabler og peisovner er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Peisovn og pipe. Se punkt 4.2

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Rekkehuset har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Fordelingsskap plassert i sportsbod.

Anlegget fremstår i normalt god stand, hjemmelshavere melder ingen avvik. TG1

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med 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 lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 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 2017

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereeder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i innebod
Automatsikringer med jordfeilbryter
21 fordelingskurser.

Hjemmelshavere fremlegger samsvarserklæring utført av Bravida AS den 03.10.2017.

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

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

Det elektriske anlegget er kun forenklet visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har tørrsprekker, terrassebord har behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2
Det ble målt møtfall mot terrassedøren på markterrassen. TG2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206240072	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stein Henning Moløkken	Sissel Vestvold
Gateadresse	
Nedre Grindaveg 50	
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	1
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: 1206240072

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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.

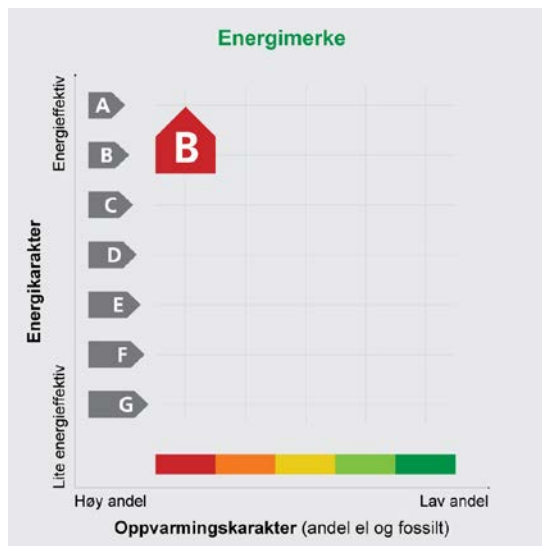
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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.

Adresse	Nedre Grindaveg 50
Postnr	2070
Sted	RÅHOLT
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	177
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300614178
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-816632
Dato	19.09.2017



Eier	ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS
Innmeldt av	Nordbohus AS v/ ALM (11.09.17)

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Nedre Grindaveg 50 - Nabolaget Amundrud/Sagmoen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Grindaveg Linje 432	9 min	0.7 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	14 min	1 km
Oslo Gardermoen	19 min	

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	18 min	1.4 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	6 min	2.7 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	9 min	0.7 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min	12.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min	

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	15 min
---------------	--------

«På bygda, men nært alt...»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

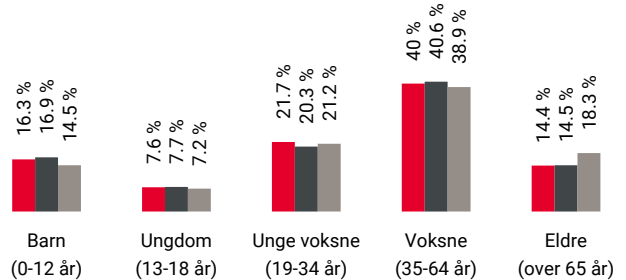
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	17 min	1.3 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	4 min	2.4 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år) 30 barn	5 min	2.6 km

Dagligvare

Spar Råholt Post i butikk, PostNord	10 min	0.8 km
Rema 1000 Råholt	14 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



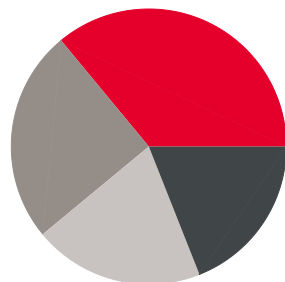
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Råholt ungdomsskole	7 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	0.6 km	
⚽ Råholthallen	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🚴 MOVA Eidsvoll	15 min	🚶
🚴 Fitnesspoint Råholt	16 min	🚶

Boligmasse

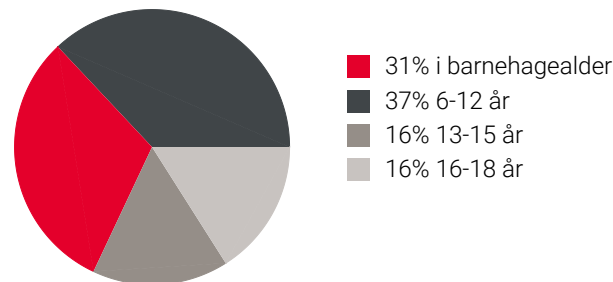


- 36% enebolig
- 19% rekkehus
- 25% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Eidsvoll	15 min	🚶
🏪 Apotek 1 Eidsvoll Verk	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

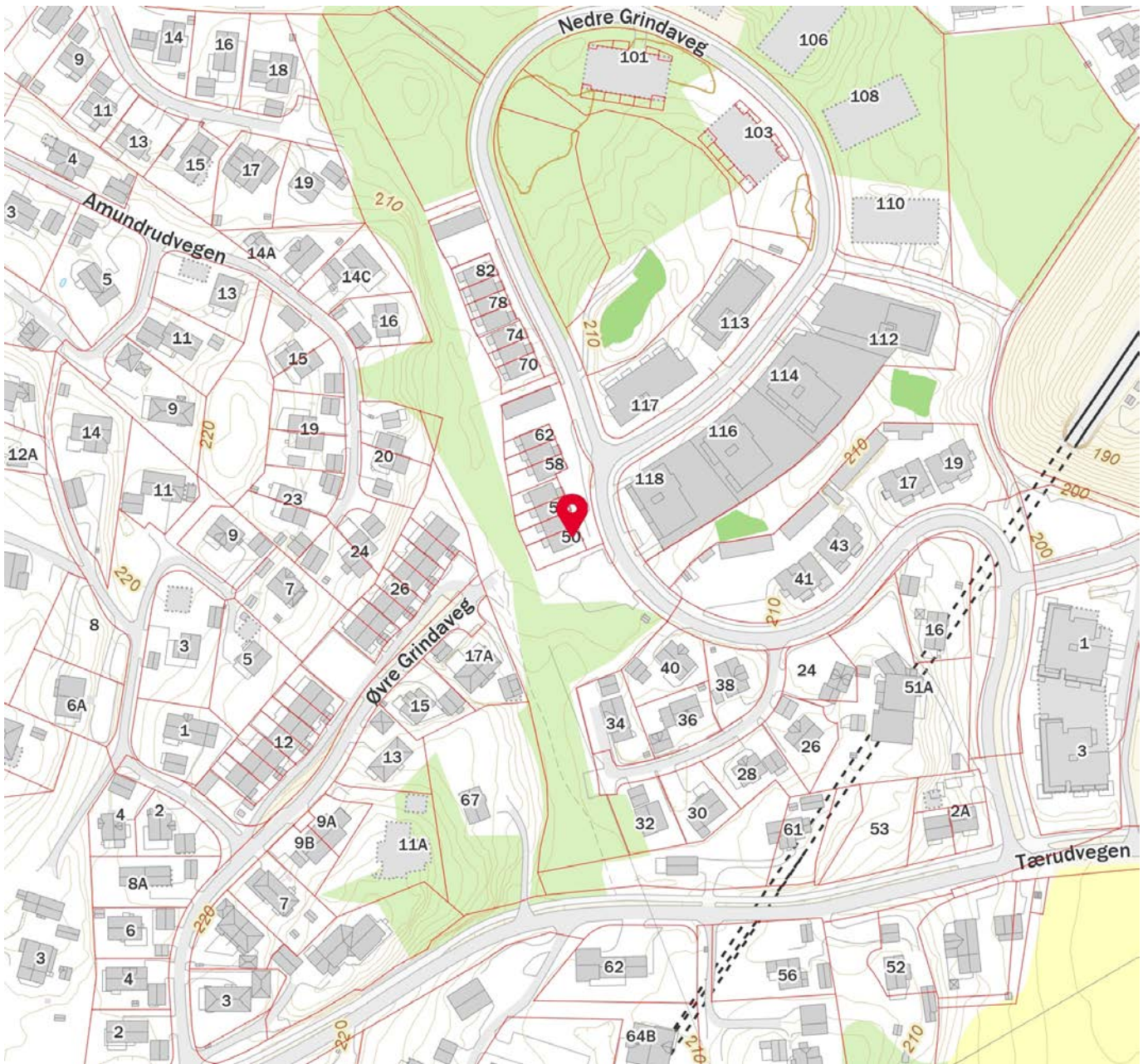
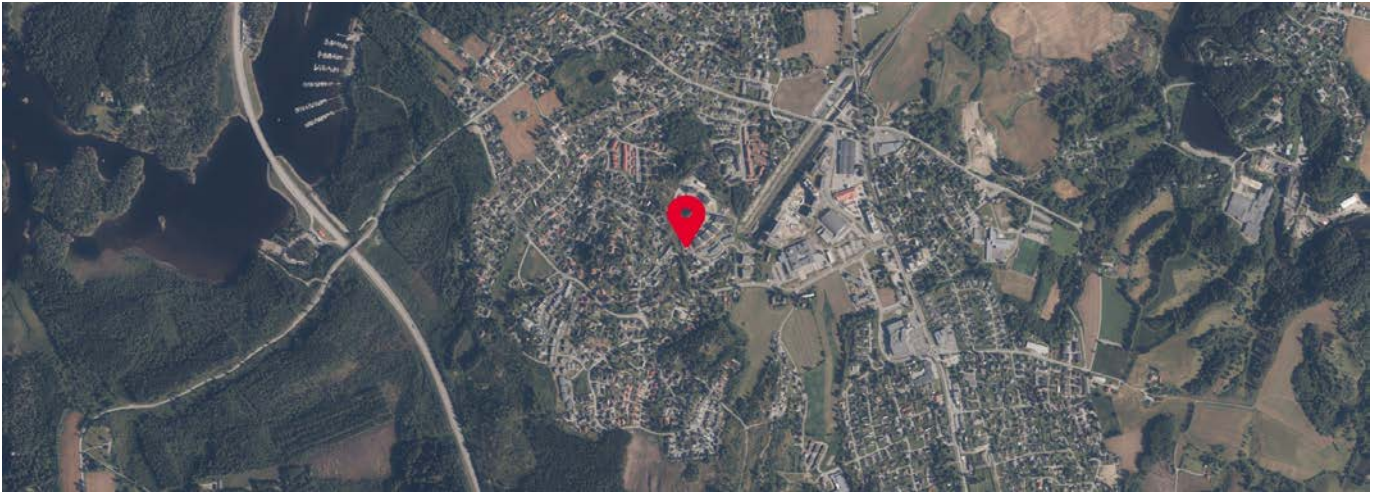


0% 43%

- Amundrud/Sagmoen
- Råholt
- Norge

Sivilstand

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



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 2024

Råholtåsen 6.3 Boligsameie
Nedre Grindaveg
2070 Råholt

Vår referanse:
1206240072

Vår saksbehandler:
Kristina Birkeland

Telefon:
63 96 00 00

Vår dato:
17.10.2024

Megleropplysninger på Nedre Grindaveg 50 - gnr. 129, bnr. 177, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Sissel Vestvold	Nedre Grindaveg 50, 2070 Råholt	01.07.1959
Stein Henning Moløkken	Nedre Grindaveg 50, 2070 Råholt	02.01.1962

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

Navn på					
Styreleder	Navn Lars-Henrik Kristiansen	Tlf. 95164406	E-post. ihk_93@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 129	Bnr. 177	Snr. 1	Kommune Eidsvoll Kommune	
Sameiets org.nr:	919 750 480		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Eika Forsikring - 5783145				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedtekter			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Se vedtekter		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 163 413,- per 31.12.23	Kr 20 426,- per 31.12.23		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2500,-	Er det restanse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr 5000,-*	
Forfallsdato:	01. hver mnd eller 1 hvert kvartal	Fellesutgiftene inkluderer: Internett, regnskap, vedlikehold, forsikringer, brøyting			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 4600,-	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 2175	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: * restanser gjelder fellesutgifter for november og desember som ikke har forfalt ennå.			

For Råholtåsen 6.3 Boligsameie

Jaren 18.10.24

 Sted, dato

Kjærsti Wilhelmsen

 Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post kristina.birkeland@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
 for Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Kristina Birkeland
 Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no

VEDTEKTER

For

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte den 20.09.2017

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Råholtåsen 6.3 - Boligsameie. Sameiet består av i alt 7 seksjoner på Gnr 129, Bnr 177 i Eidsvoll kommune.

Eierbrøken er beregnet ut i fra det samlede antall seksjoner. Til hver seksjon følger tilleggsareal for garasjeplass og utearealer. Til hver seksjon følger et eksklusivt/privat uteareal. Arealet gir eieren av seksjonen bruksrettighet. Arealet inngår som en del av sameiets fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta Sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av boligsameiets eiendom i Eidsvoll kommune.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett

Sameiet består av alle eiere til de 7 bruksenhetene i sameiet.

Sameierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til de formål de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres igjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene

Sameieren plikter å utøve sin råderett i overensstemmelse med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt i sameiet.

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a-kontobeløp om forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

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

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. Vedlikehold, vedlikeholdsfond

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til felles bunnledning og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Sameiemøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

I tillegg til fast felleskostnad, så plikter hver enkelt sameier å innbetale et ekstraordinært beløp stort kr 3000,- til sameiets felles konto ved innflytting. Dette er ment som et tiltak for å sikre betalingsevnen til sameiet, selv med få beboere innflyttet.

§ 5. Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere, utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 6. Styret

Sameiets styre består av ~~minimum~~ tre representanter og ett varamedlem fra eierseksjonene. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Ved partall antall medlemmer i styret, så har styreleder dobbeltstemme.

§ 7. Styremøter, styrets oppgaver

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret fatter kun vedtak når et samlet styre er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 8. Sameiemøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/3 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiemøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likelcdes har sameiernes ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være til stede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiemøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

§ 9. Innkalling, saker som skal behandles på sameiemøtet

Innkalling til det ordinære sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 14 og høyest 28 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste for møtet. Sameiemøtet skal ledes av styreleder dersom ikke sameiemøtet velger en annen møteleder.

Ordinært sameiemøte skal minst behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning.
- Regnskap for foregående år.
- Forslag til budsjett.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt eventuell godtgjørelse til disse.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiemøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10. Sameiemøtets vedtak

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiemøtet til vedtak om:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiemøte. Se for øvrig kapittel VIII, § 44 i lov om eierseksjoner.

§ 12. Forretningsførsel

Sameiemøtet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instruks, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt besørger eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret. Se for øvrig kapittel VIII, § 45 i lov om eierseksjoner.

§ 13. Pålegg om salg, fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§ 14. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen kan i sameiemøte som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

Husordensregler

Råholtåsen 6.3 - boligsameie

1.1 Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd inne på boområdet, avføring må tas opp/fjernes. Eierne må hindre at dyrene er til sjenanse for andre beboere (hindre bjeffing, uling, markering og lignende). Katteeiere må sørge for at kattene er til minst mulig sjenanse for andre beboere, dvs. prøve å hindre at kattene markerer på dørmatter og lignende evt. med å få katten kastret dersom det er hannkatt.

1.2 Ro

Det skal være nattero på hverdager mellom kl. 23.00 – 06.00 og på søndag og helligdager mellom kl. 23.00 – 09.00. Med dette menes oppussingsarbeider eller annet som kan virke sjenerende for omgivelsene. Fritatt for regelen er snørydding for sameiet/boområdet, men vedkommende bør være bevisstgjort å vise hensyn til beboere og ikke lage unødvendig støy. Ved festligheter som regnes å vare utover kl. 23.00 skal beboere i de tilstøtende boliger varsles på forhånd.

1.3 Orden

Alle beboere plikter å holde orden utenfor sine respektive seksjoner samt på sameiets fellesareal.

1.4 Parkering

Parkering på oppmerkede plasser er forbeholdt privatbiler for beboere i sameiet eller sameiets gjester. Andre nyttekjøretøy, campingbiler/bobiler, større varebiler, tilhengere og lastebiler er ikke tillatt på parkeringsplassene. Parkering skal ikke være til hinder eller sjenanse for beboere i sameiet.

1.5 Behandling av skader

Oppstår det skader på en seksjon plikter seksjonseier å informere styret.

Mener seksjonseier at skadene er sameiets ansvar å utbedre, må det følges følgende fremgangplan:

- Seksjonseier informerer styret om skadene.
- Seksjonseier bestiller og betaler for en tilstandsrapport / prisoverslag over skaden av en autorisert fagmann.
- Hva som er sameiets ansvar avgjøres i hvert enkelt tilfelle.
- Innendørs er seksjonseiers ansvar og utendørs er sameiets ansvar.
- Skader som begrunnes i ikke utført vedlikeholdsarbeid belastes seksjonseier.
- Ventilasjon er seksjonseiers ansvar.
- Elektrisitet er en vurderings sak
- Slitasje belastes seksjonseier

Regnskapsrapport

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie



Pr. desember 2023

Utarbeidet av: Frisikt Økonomi & Rådgivning AS

Kommentar

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

Pr. desember 2023

Kommentar

Resultatrapporten viser et overskudd på 43083,- for 2023.

Det har vært lavere vedlikeholdskostnader for 2023, ellers har de andre kostandene holdt seg ganske likt som 2022.

Det er generelt grei flyt i innbetalinger av felleskostnadene. Jeg sliter litt med å få tak i Lasse Askøy, da han har en del utstående per dags dato. Dersom jeg ikke får tak i han, er neste steg å sende over til inkasso. Hører fra deg angående dette.

Tall fra regnskapet

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

Pr. desember 2023

Omsetningstall	INN	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DES	Akkumulert
Omsetning i år	0	59 375	1 000	7 470	52 500	0	0	52 500	0	0	52 500	0	0	225 345
Omsetning hittil i år	0	59 375	60 375	67 845	120 345	120 345	120 345	172 845	172 845	172 845	225 345	225 345	225 345	
Omsetning i fjor	0	52 500	0	0	52 500	0	4 600	57 100	4 600	0	52 500	0	0	223 800
Omsetning hittil i fjor	0	52 500	52 500	52 500	105 000	105 000	109 600	166 700	171 300	171 300	223 800	223 800	223 800	
Resultattall														
Resultat i år	0	49 998	- 38 384	1 588	43 395	- 15 528	- 50 604	42 899	- 6 099	- 6 091	37 874	- 6 343	- 9 624	43 084
Resultat hittil i år	0	49 998	11 615	13 203	56 599	41 071	- 9 533	33 967	27 268	21 177	59 051	52 708	43 084	
Resultat i fjor	0	29 585	- 32 251	- 9 779	1 666	- 11 093	- 18 841	48 238	- 16 996	- 3 592	24 216	- 5 620	- 5 534	0
Resultat hittil i fjor	0	29 585	- 2 666	- 12 445	- 10 779	- 21 872	- 40 712	7 525	- 9 470	- 13 062	11 154	5 534	0	
Egenkapitalutvikling														
Aksjekapital i år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital inkl. over-/underskudd i år/ i fjor	96 620	146 619	108 235	109 823	153 219	137 691	87 087	129 987	123 888	117 797	155 671	149 328	139 704	
50 % av aksjekapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vardling om tappt aksjekapital														
Likviditetstall														
Sum omløpsmidler eks. varebeholdning	104 128	150 320	121 181	109 823	155 700	142 766	127 546	129 987	123 888	117 797	160 114	149 328	142 986	
Kortsiktig gjeld	7 508	3 701	12 948	0	2 481	5 075	40 459	0	0	0	4 443	0	3 282	
Likviditetsreserve i år	96 620	146 619	108 235	109 823	153 219	137 691	87 087	129 987	123 888	117 797	155 671	149 328	139 704	
Bank														
Bankbeholdning i år	63 718	84 755	67 962	58 250	63 972	63 384	68 010	52 796	51 542	57 797	36 566	30 875	52 129	
Bankbeholdning i fjor	146 841	156 728	126 935	119 567	132 372	77 256	60 871	84 508	84 119	72 921	66 236	53 761	63 718	
Andre regnskapstall														
Lønnskostnader i år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lønnskostnader i fjor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kundefordringer i år	19 300	46 800	36 800	37 500	80 000	70 000	52 500	72 500	70 000	60 000	95 000	92 500	67 500	
Kundefordringer i fjor	- 15 600	11 900	9 400	- 8 100	19 400	16 900	- 600	27 500	25 000	15 000	42 500	29 300	19 300	
Leverandørgjeld i år	7 508	3 701	12 948	0	2 481	5 075	40 459	0	0	0	4 443	0	3 282	
Leverandørgjeld i fjor	3 750	0	7 500	0	46 250	7 369	0	3 500	45 753	28 147	22 400	0	7 508	
Hjelpestall														
Varebeholdning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum omløpsmidler	104 128	150 320	121 181	109 823	155 700	142 766	127 546	129 987	123 888	117 797	160 114	149 328	142 986	
Lønnskostnader i år akkumulert	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lønnskostnader i fjor akkumulert	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Resultatregnskap

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

Pr. desember 2023

Tittel	Virkelig			Regnskap i fjor			Avvik	
	Denne	Hittil i år	%	Denne	Hittil i fjor	%	Denne	Hittil i år
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER								
Driftsinntekter								
Salgsinntekt								
3100 Felleskostnader	0	225 345	100,0 %	0	210 000	93,8 %	0	15 345
3180 Eierskiftegebyr	0	0	0,0 %	0	13 800	6,2 %	0	- 13 800
Sum Salgsinntekt	0	225 345	100,0 %	0	223 800	100,0 %	0	1 545
Sum Driftsinntekter	0	225 345	100,0 %	0	223 800	100,0 %	0	1 545
Driftskostnader								
Annen driftskostnad								
6320 Renovasjon, vann, avløp o l	0	4 361	1,9 %	0	0	0,0 %	0	4 361
6370 Snøbrøyting	0	24 279	10,8 %	0	21 438	9,6 %	0	2 841
6550 Driftsmateriale	0	0	0,0 %	0	655	0,3 %	0	- 655
6553 Programvare årlig vedl.hold	0	743	0,3 %	0	0	0,0 %	0	743
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	36 797	16,3 %	0	106 896	47,8 %	0	- 70 099
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	9 122	4,0 %	0	0	0,0 %	0	9 122
6705 Regnskapshonorar	3 282	26 386	11,7 %	3 701	24 926	11,1 %	- 419	1 460
6860 Møte, kurs, oppdatering o l	0	0	0,0 %	314	314	0,1 %	- 314	- 314
6907 Viken Fiber	3 703	43 806	19,4 %	3 493	42 357	18,9 %	210	1 449
7400 Kontingent, fradragsberettiget	0	6 996	3,1 %	0	3 500	1,6 %	0	3 496
7500 Forsikringspremie	2 595	28 896	12,8 %	2 346	26 101	11,7 %	250	2 795
7740 Øredifferanser ved avstemming	0	0	0,0 %	0	1	0,0 %	0	0
7770 Bank- og kortgebyr	44	840	0,4 %	43	853	0,4 %	0	- 13
7790 Annen kostnad, fradragberettiget	0	0	0,0 %	0	0	0,0 %	0	0
Sum Annen driftskostnad	9 624	182 226	80,9 %	9 897	227 040	101,4 %	- 273	- 44 814
Sum Driftskostnader	9 624	182 226	80,9 %	9 897	227 040	101,4 %	- 273	- 44 814
Driftsresultat	- 9 624	43 119	19,1 %	- 9 897	- 3 240	-1,4 %	273	46 359
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER								
Finanskostnader								
8151 Rentekostnad banklån	0	0	0,0 %	- 108	1 015	0,5 %	108	- 1 015
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	0	35	0,0 %	0	0	0,0 %	0	35
Sum Finanskostnader	0	35	0,0 %	- 108	1 015	0,5 %	108	- 980
Sum netto finansposter	0	- 35	0,0 %	108	- 1 015	-0,5 %	- 108	980
Ordinært resultat før skattekostnad	- 9 624	43 084	19,1 %	- 9 789	- 4 255	-1,9 %	165	47 339
Ordinært resultat	- 9 624	43 084	19,1 %	- 9 789	- 4 255	-1,9 %	165	47 339
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER								
Ekstraordinære poster								
8800 Arsresultat	0	0	0,0 %	- 4 255	- 4 255	-1,9 %	4 255	4 255
Sum Ekstraordinære poster	0	0	0,0 %	- 4 255	- 4 255	-1,9 %	4 255	4 255
Arsresultat	- 9 624	43 084	19,1 %	- 5 534	0	0,0 %	- 4 090	43 084

Resultatregnskap pr måned

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

Pr. desember 2023

Titel	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Totalt
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER													
Driftsinntekter													
Salgsinntekt													
3100 Felleskostnader	59 375	1 000	7 470	52 500	0	0	52 500	0	0	52 500	0	0	225 345
Sum Salgsinntekt	59 375	1 000	7 470	52 500	0	0	52 500	0	0	52 500	0	0	225 345
Sum Driftsinntekter	59 375	1 000	7 470	52 500	0	0	52 500	0	0	52 500	0	0	225 345
Driftskostnader													
Annen driftskostnad													
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l	0	0	0	0	4 361	0	0	0	0	0	0	0	4 361
6370 Snøbrøyting	0	23 750	0	529	0	0	0	0	0	0	0	0	24 279
6553 Programvare årlig vedl.hold	0	0	0	371	0	0	0	0	0	371	0	0	743
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	0	0	0	36 797	0	0	0	0	0	0	36 797
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	0	5 075	4 047	0	0	0	0	0	0	9 122
6705 Regnekapshonorar	0	9 453	0	2 109	0	3 662	0	0	0	7 880	0	3 282	26 386
6907 Viken Fiber	3 493	3 493	3 493	3 703	3 703	3 703	3 703	3 703	3 703	3 703	3 703	3 703	43 806
7400 Kontingent, fradragsberettiget	3 498	0	0	0	0	0	3 498	0	0	0	0	0	6 996
7500 Forsikringspremie	2 346	2 346	2 346	2 346	2 346	2 346	2 346	2 346	2 346	2 595	2 595	2 595	28 996
7740 Øredifferanser ved avstemming	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7770 Bank- og kortgebyr	40	342	43	46	44	49	54	51	42	42	45	44	840
Sum Annen driftskostnad	9 377	39 384	5 882	9 105	15 528	50 604	9 601	6 099	6 091	14 591	6 343	9 624	182 226
Sum Driftskostnader	9 377	39 384	5 882	9 105	15 528	50 604	9 601	6 099	6 091	14 591	6 343	9 624	182 226
Driftsresultat	49 998	- 38 384	1 588	43 395	- 15 528	- 50 604	42 899	- 6 099	- 6 091	37 909	- 6 343	- 9 624	43 119
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER													
Finansinntekter													
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	0	0	35
Sum Finansinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	0	0	35
Sum netto finansposter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	- 35	0	0	-35
Ordinært resultat før skattekostnad	49 998	- 38 384	1 588	43 395	- 15 528	- 50 604	42 899	- 6 099	- 6 091	37 874	- 6 343	- 9 624	43 084
Ordinært resultat	49 998	- 38 384	1 588	43 395	- 15 528	- 50 604	42 899	- 6 099	- 6 091	37 874	- 6 343	- 9 624	43 084

Resultatregnskap pr måned

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

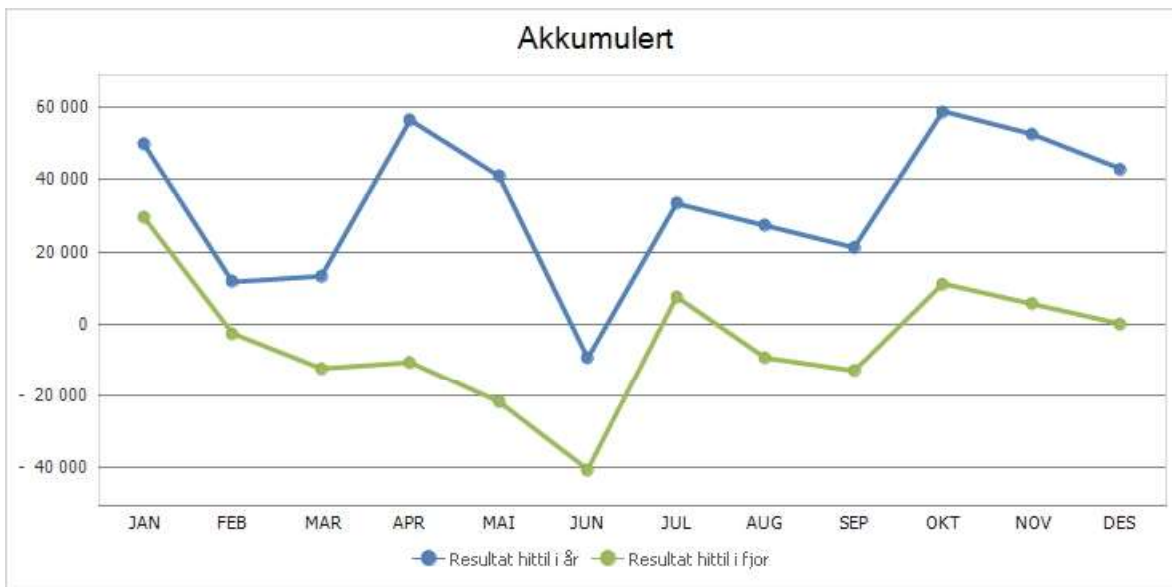
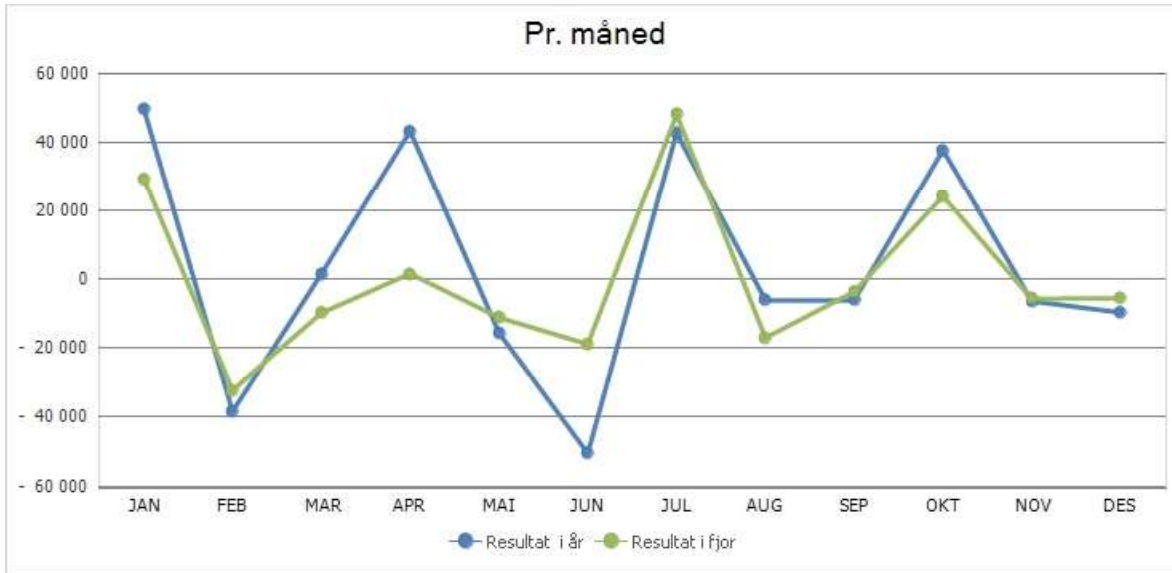
Pr. desember 2023

Tittel	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Totalt
Arsresultat	49 998	- 38 384	1 588	43 395	- 15 528	- 50 604	42 899	- 6 099	- 6 091	37 874	- 6 343	- 9 624	43 084

Resultatutvikling

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

Pr. desember 2023

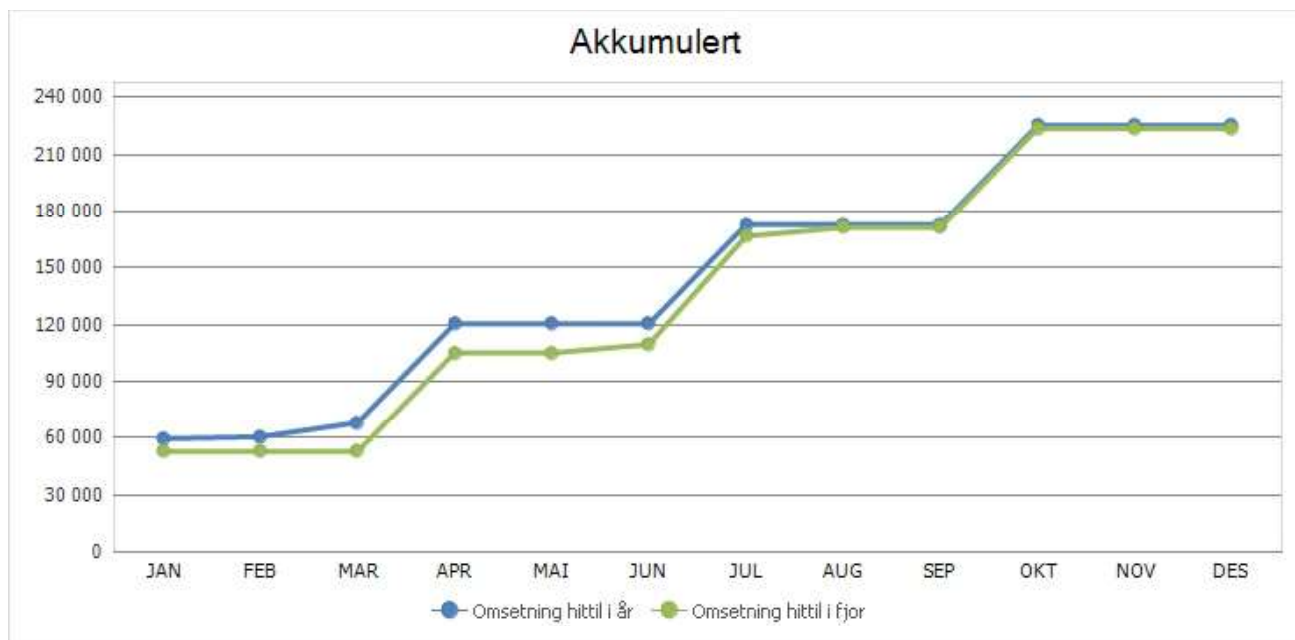
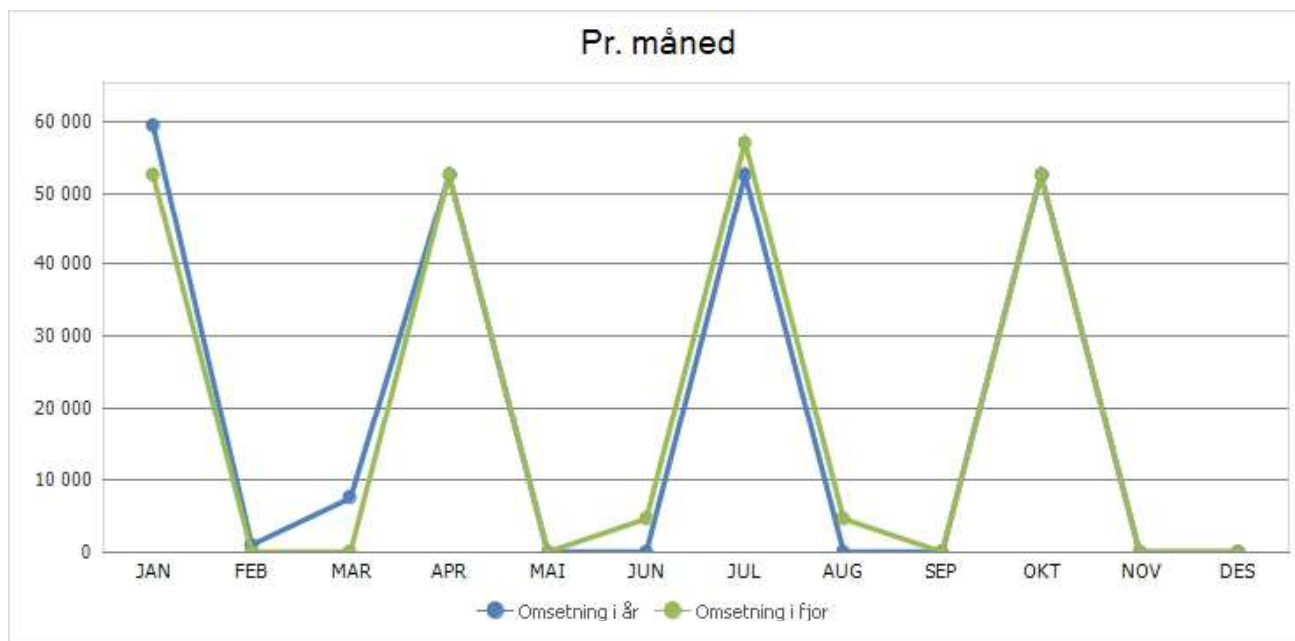


Kommentarer:

Omsetningsutvikling

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

Pr. desember 2023

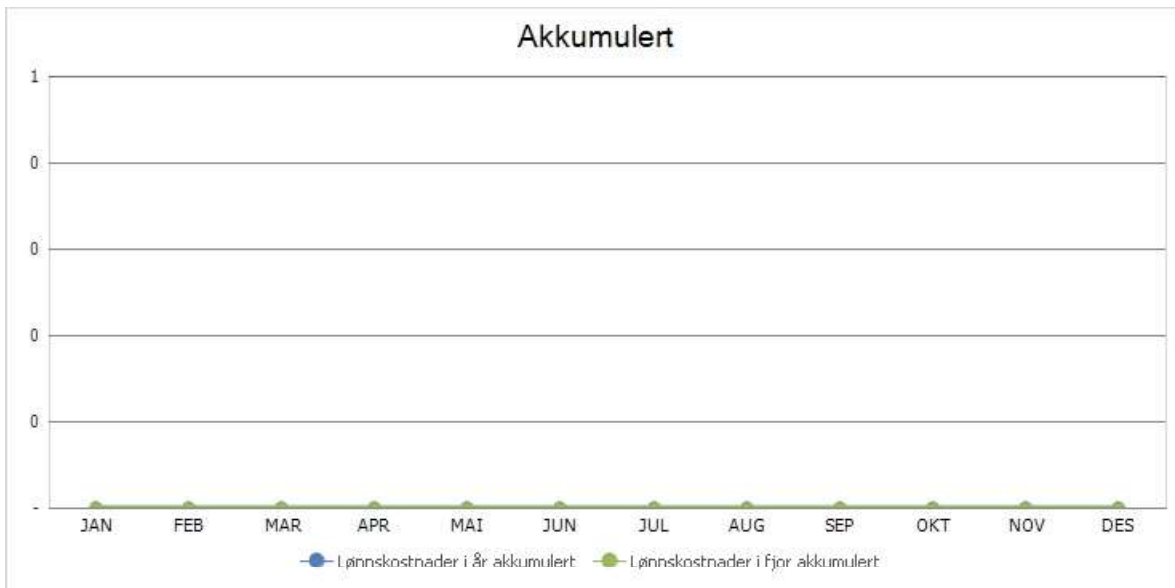
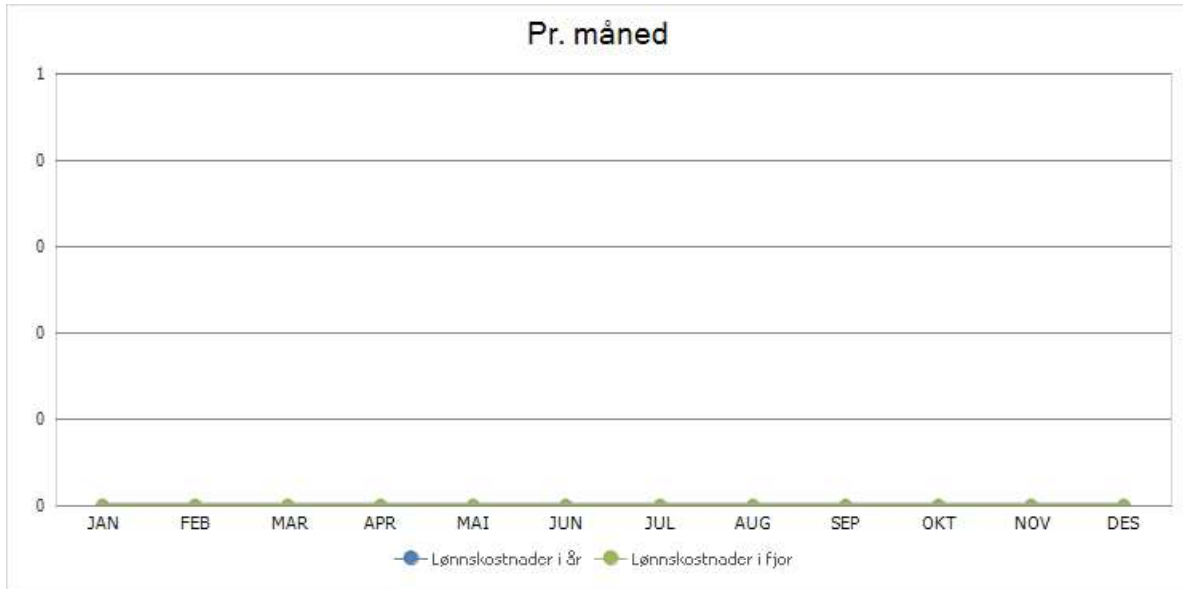


Kommentarer:

Utvikling lønnskostnader

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

Pr. desember 2023



Kommentarer:

Balanse

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

Pr. desember 2023

Tittel	Hittil i år	%	Hittil i fjor	%	Endring
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Sum Anleggsmidler	0	0,0 %	0	0,0 %	0
Omløpsmidler					
Fordringer					
1500 Kundefordringer	67 500	-47,2 %	19 300	-18,5 %	48 200
1743 Forskuddsbetalt forsikring	23 357	-16,3 %	21 110	-20,3 %	2 247
Sum Fordringer	90 857	-63,5 %	40 410	-38,8 %	50 447
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
1920 Bankinnskudd 1503 97 63157	52 129	-36,5 %	63 718	-61,2 %	- 11 589
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende	52 129	-36,5 %	63 718	-61%	- 11 589
Sum Omløpsmidler	142 986	-100,0 %	104 128	-100,0 %	38 858
SUM EIENDELER	142 986	-100,0 %	104 128	-100,0 %	38 858
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Annen egenkapital					
2050 Annen egenkapital	96 620	-67,6 %	96 620	-92,8 %	0
Sum Annen egenkapital	96 620	-67,6 %	96 620	-92,8 %	0
*** Udisponert resultat i år ***	0	0,0 %	0	0,0 %	0
Sum Egenkapital	96 620	-67,6 %	96 620	-92,8 %	0
Gjeld					
Leverandørgjeld					
2400 Leverandørgjeld	3 282	-2,3 %	7 508	-7,2 %	- 4 226
Sum Leverandørgjeld	3 282	-2,3 %	7 508	-7%	- 4 226
Sum Gjeld	3 282	2,3 %	7 508	7,2 %	- 4 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	99 902	-69,9 %	104 128	-100,0 %	- 4 226

Balanse pr måned

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

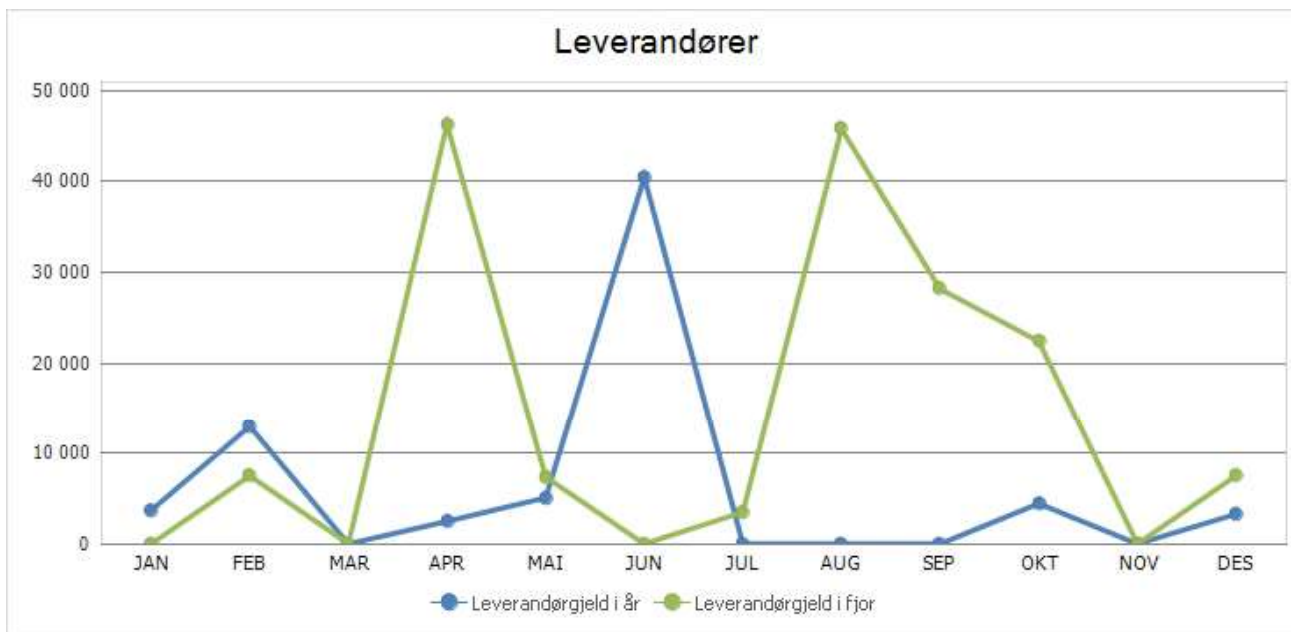
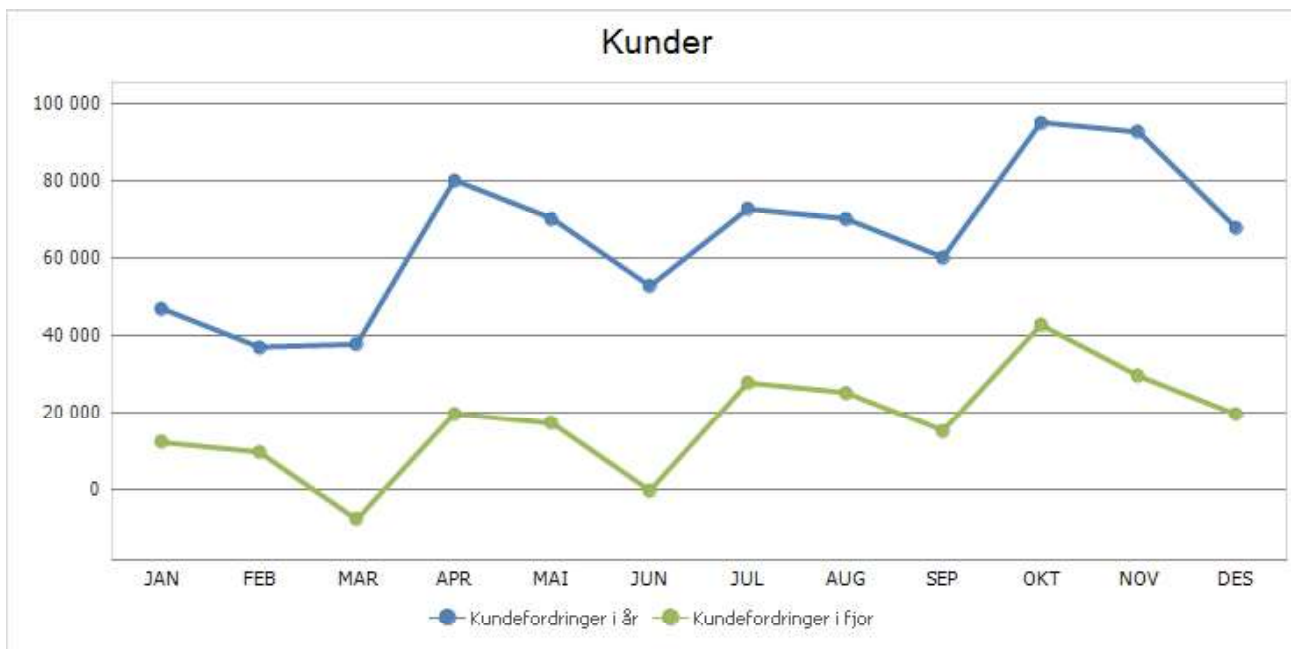
Pr. desember 2023

Tittel	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember
EIENDELER												
Anleggsmidler												
Sum Anleggsmidler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omløpsmidler												
Fordringer												
1500 Kundefordringer	46 800	36 800	37 500	80 000	70 000	52 500	72 500	70 000	60 000	95 000	92 500	67 500
1743 Forskuddsbetalte forsikring	18 765	16 419	14 073	11 728	9 382	7 037	4 691	2 346	0	28 548	25 953	23 357
Sum Fordringer	65 565	53 219	51 573	91 728	79 382	59 537	77 191	72 346	60 000	123 548	118 453	90 857
Bankinnskudd, kontanter og lignende												
1920 Bankinnskudd 1503 97 63157	84 755	67 962	58 250	63 972	63 384	68 010	52 796	51 542	57 797	36 566	30 875	52 129
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende	84 755	67 962	58 250	63 972	63 384	68 010	52 796	51 542	57 797	36 566	30 875	52 129
Sum Omløpsmidler	150 320	121 181	109 823	155 700	142 766	127 546	129 987	123 888	117 797	160 114	149 328	142 986
SUM EIENDELER	150 320	121 181	109 823	155 700	142 766	127 546	129 987	123 888	117 797	160 114	149 328	142 986
EGENKAPITAL OG GJELD												
Egenkapital												
Annen egenkapital												
2050 Annen egenkapital	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620
Sum Annen egenkapital	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620	96 620
*** Udisponert resultat i år ***	49 998	11 615	13 203	56 599	41 071	- 9 533	33 367	27 268	21 177	59 051	52 708	0
Sum Egenkapital	146 619	108 235	109 823	153 219	137 691	87 087	129 987	123 888	117 797	155 671	149 328	96 620
Gjeld												
Leverandørgjeld												
2400 Leverandørgjeld	3 701	12 946	0	2 481	5 075	40 459	0	0	0	4 443	0	3 282
Sum Leverandørgjeld	3 701	12 946	0	2 481	5 075	40 459	0	0	0	4 443	0	3 282
Sum Gjeld	3 701	12 946	0	2 481	5 075	40 459	0	0	0	4 443	0	3 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	150 320	121 181	109 823	155 700	142 766	127 546	129 987	123 888	117 797	160 114	149 328	99 902

Kunder og leverandører

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

Pr. desember 2023



Kommentarer:



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 17.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	129	Bruksnr.	177	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Nedre Grindaveg 50, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	7 028,36 kr
Eiendomsskatt	7 896,50 kr
Feiing	406,00 kr
Renovasjon	3 707,00 kr
Vann	3 591,40 kr
Sum	22 629,26 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

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

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	240,00 kr
Forskudd vanngelyr	81 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	2 754,00 kr	2 065,50 kr
Forskudd avløpsgebyr	81 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	3 807,00 kr	2 855,25 kr
Eiendomsskatt - bolig	2589000 prom	2,80 kr	1/1	0 %	7 249,00 kr	5 436,75 kr
				Sum	24 960,40 kr	18 226,08 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 17.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	129	Bruksnr.	177	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Nedre Grindaveg 50, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8SEN0120134736	581	23.10.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	79

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 129/177/0/1
Adresse: Nedre Grindaveg 50
Dato: 17.10.2024
Målestokk: 1:1000



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. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	Vannledning
Overvannsledning	Kum	Hydrant	Spillvannsledning
Avløp felles	Sluk		

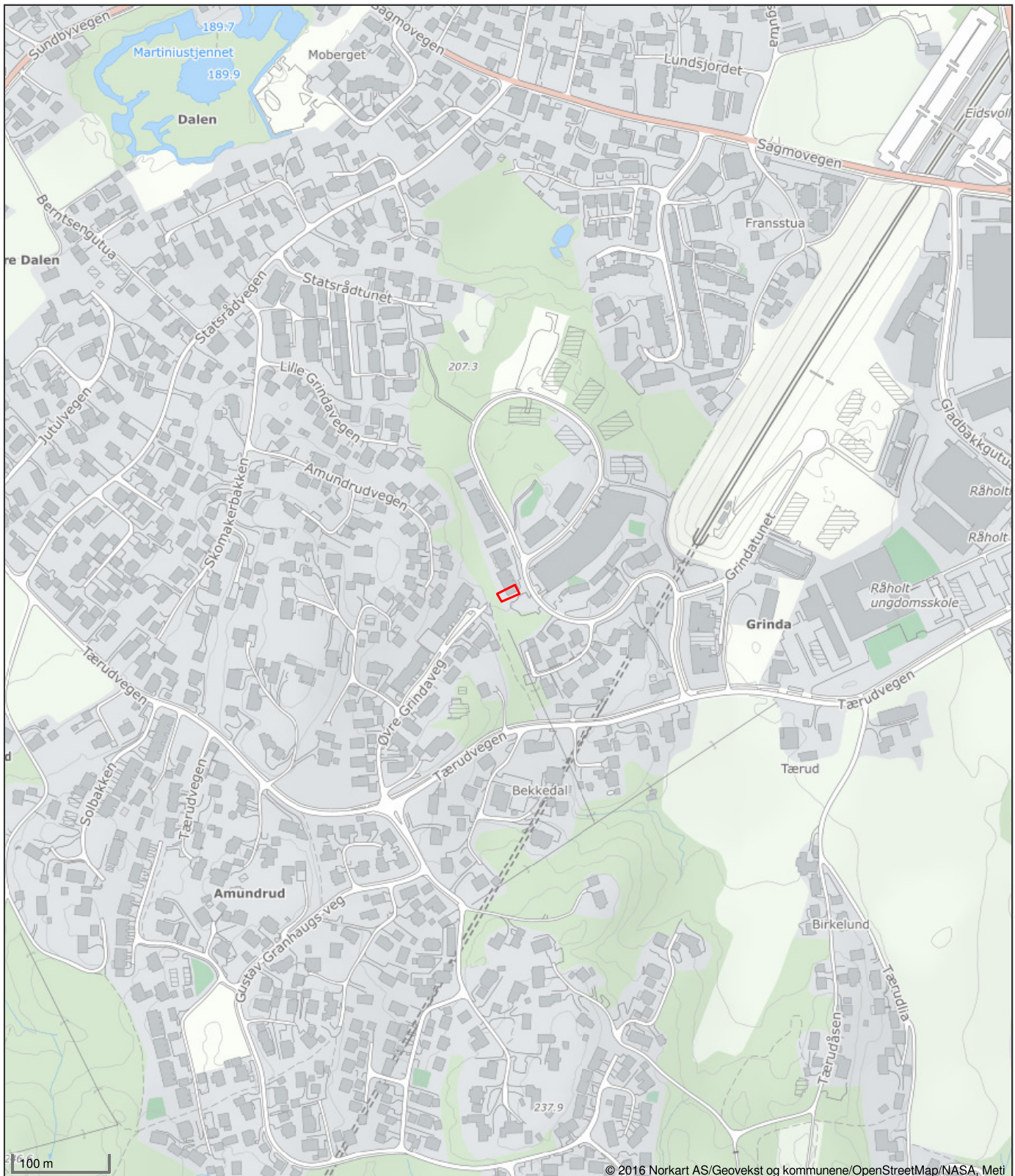


©Norkart 2024

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



Oversiktskart for eiendom 3240 - 129/177//1

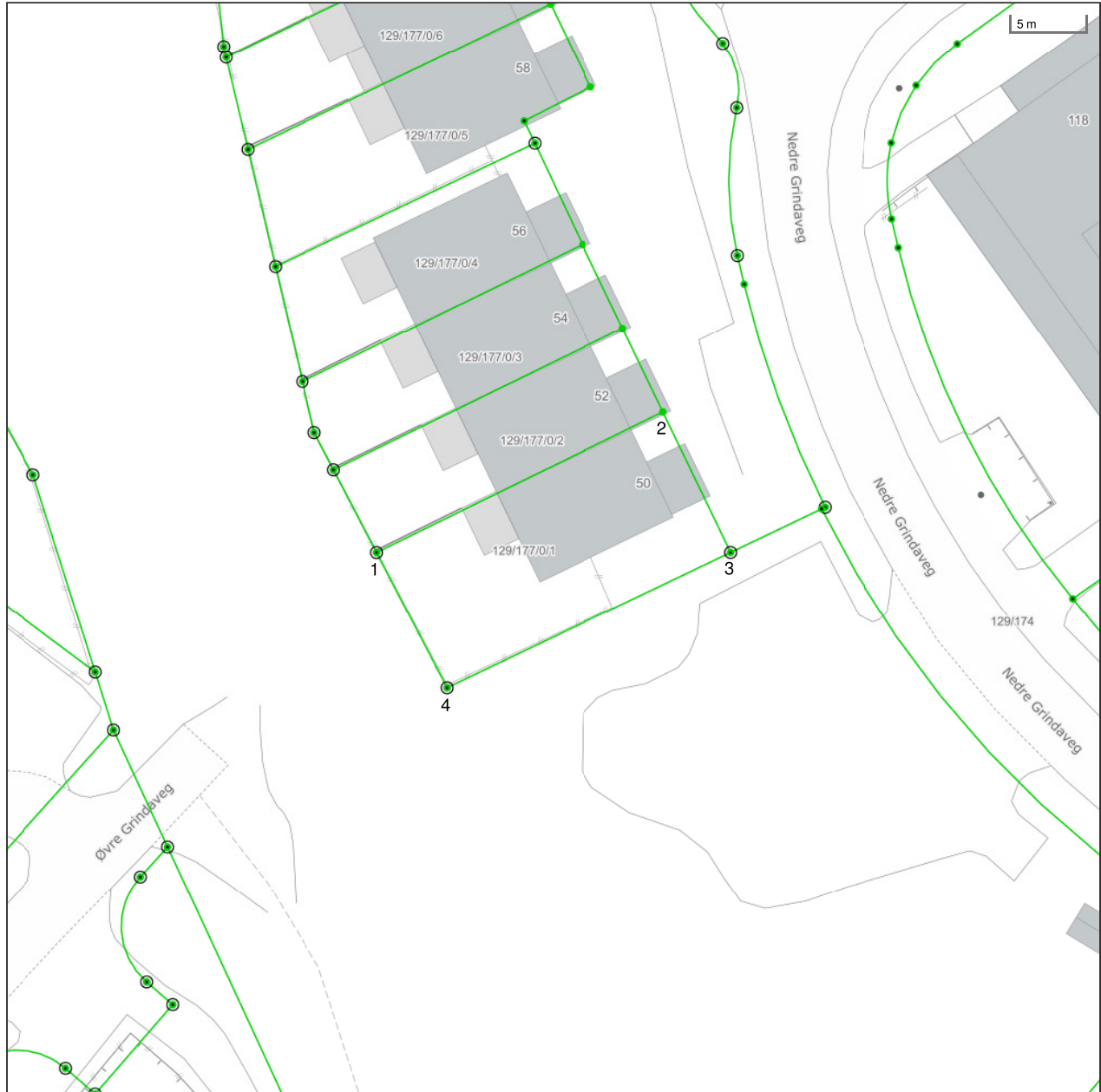


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendomskart for eiendom 3240 - 129/177//1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	223,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6684915,42	Øst	619469,34
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6684915,93	619460,57	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,35		
2	6684926,05	619479,65	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	21,60		
3	6684916,72	619484,54	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,53		
4	6684906,91	619465,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,29		

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		840,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6684944,05	Øst	619474,01
Grensepunkter						Grenselinjer (m)			
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6684934,89	619484,86	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,10	68,72		
2	6684936,81	619484,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,99			
3	6684946,78	619483,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,06	21,28		
4	6684951,12	619482,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,64	5,41		
5	6684959,91	619477,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,63	26,77		
6	6684974,09	619471,23	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,32			
7	6684981,39	619468	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,98	128,51		
8	6684970,16	619446,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,49			
9	6684955,63	619448,26	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,67			
10	6684964,53	619465,31	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,23			
11	6684958,96	619468,22	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,28			
12	6684953,4	619471,13	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,28			
13	6684947,86	619474,03	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,25			
14	6684945,42	619469,59	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,07			
15	6684943,94	619470,37	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,67			
16	6684937,21	619473,82	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,56			
17	6684931,63	619476,73	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,29			
18	6684926,05	619479,65	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,30			
19	6684916,72	619484,54	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,53			
20	6684919,86	619490,59	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,82			
21	6684919,98	619490,83	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,27			



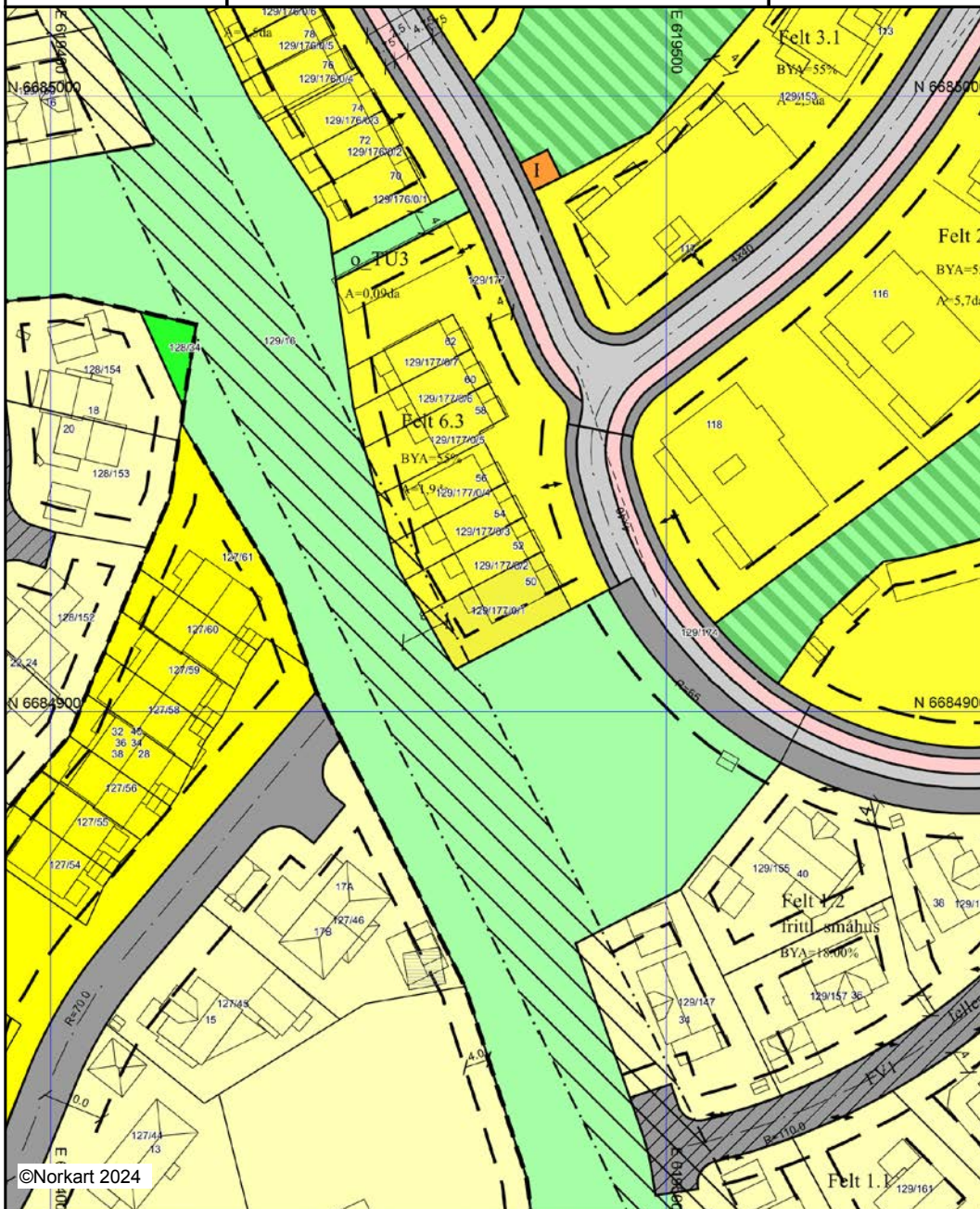
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/177/0/1
Adresse: Nedre Grindaveg 50
Utskriftsdato: 17.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbygg
- Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Turdrag
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



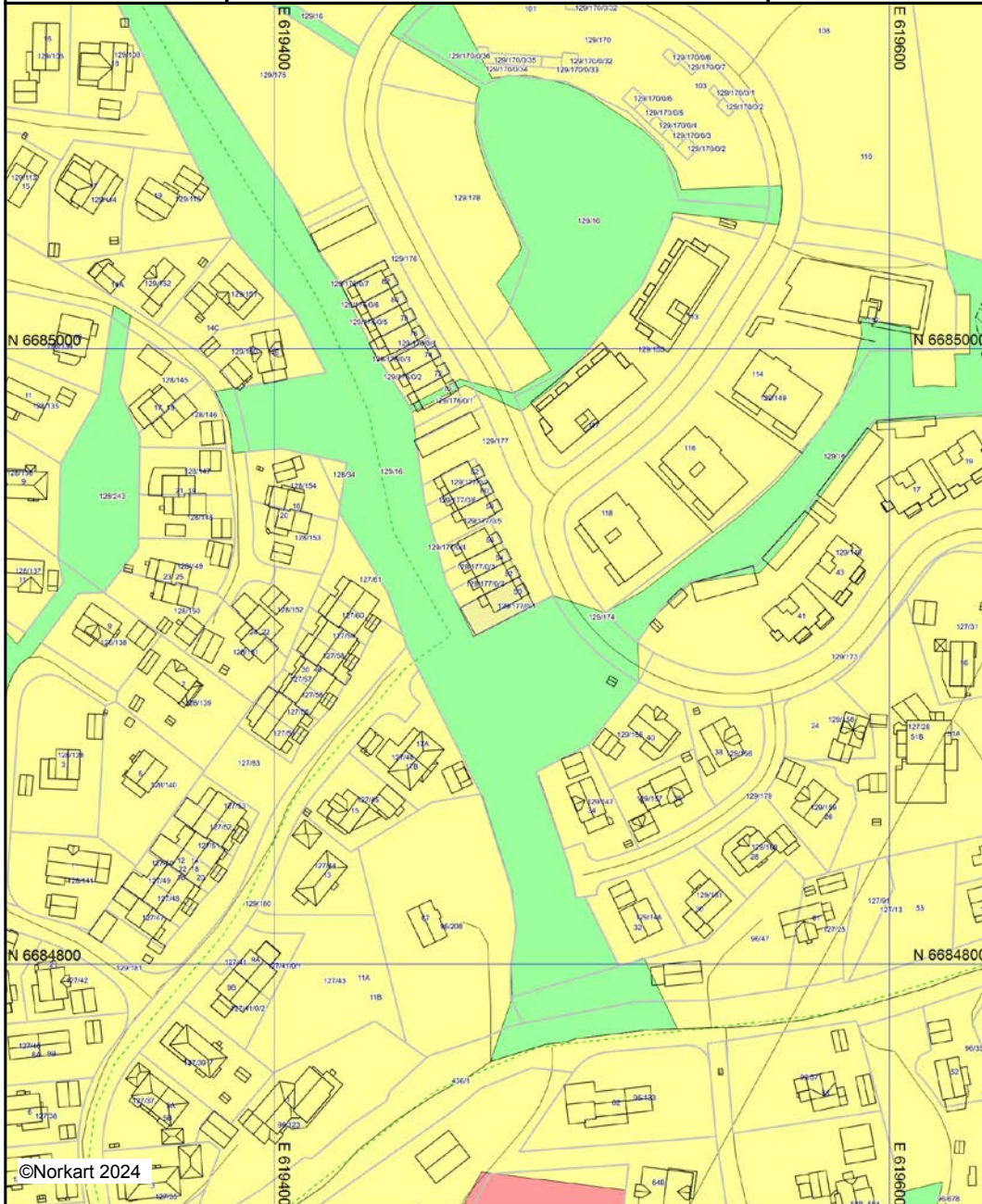
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/177/0/1
Adresse: Nedre Grindaveg 50
Utskriftsdato: 17.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 17.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	129	Bruksnr.	177	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Nedre Grindaveg 50, 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://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 1 939 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn a_B
	Delareal 1 939 m ² BestemmelseOmrådenavn Grønn grense KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023715300						
Navn	Grinda						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	10.06.2014						
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023715300/Dokumenter/023715300.pdf						
Lovmerknad	ME omfatter det meste av planen, derfor henvisning til PBL av 2008						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>93 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Høyspenningsanlegg</td> </tr> </table>	Delareal	93 m ²	Formål	Høyspenningsanlegg		
Delareal	93 m ²						
Formål	Høyspenningsanlegg						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 939 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>BKS 6.3</td> </tr> </table>	Delareal	1 939 m ²	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Feltnavn	BKS 6.3
Delareal	1 939 m ²						
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse						
Feltnavn	BKS 6.3						

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 endret reguleringsplan for

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

Delfelt 2-6

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

1.0 Generelt, reguleringsformål:

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

2. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse:

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

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

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

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

4. Grønnstruktur:

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

5. Fellesbestemmelser:

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



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

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

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

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

1.0 Generelt, reguleringsformål:

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området er vist med reguleringsgrense på planen.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - Byggeområde for boliger
 - områder for åpen småhusbebyggelse (Felt 1, 5, 7)
 - områder for konsentrert småhusbebyggelse (Felt 2, 3, 4, 6)
 - Offentlige trafikkområder
 - kjøreveg (V1-V2)
 - gang- og sykkelveg
 - fortau
 - annet vegareal
 - Fellesområder
 - felles avkjørsel (FV1-FV5)
 - fellesareal (felles 1-felles3)
 - felles parkering m/garasjer (P1-P9)
 - Friområde
 - Turveg/annet friområde (fri 1)
 - Fareområde
 - Høyspentlinje
 - Transformatorstasjon
 - Blandet formål
 - Bolig over jernbanetunnel (BJT1)
- 1.3 I de enkelte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon herunder gang-/sykkelveger, skolekapasitet barnehager m.v. er etablert.
- 1.4 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbyggeprogram og utbyggingsavtaler, jfr. plan- og bygningslovens § 26.
- 1.5 Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende- og/eller regulerte byggeområder innenfor flystøysonene skal nødvendig støytiltak iverksettes samtidig med utbyggingen for å sikre akseptabelt støynivå inne. Hjemmel for dette er bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 26 og 68 med tilhørende byggeforskrift og NS 8175
- 1.6 Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.
- 1.7 Rekkefølgebestemmelse:
Krysset Fv501/Tærudvegen skal være opparbeidet i h.h.t. byggeplan godkjent av Statens vegvesen, Region Øst før brukstillatelse gis i planområdet.

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

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

Tabell 4:

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

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

3. Byggeområde for boliger

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

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

Tabell 4:

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

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

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

4. Offentlig trafikkområde

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

5. Fellesområder:

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

6. Friområde

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

7. Fareområde

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

8. Kombinert formål

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

9. Fellesbestemmelser:

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



Eidsvoll kommune
byggesak

Deres ref:
Vår ref.: 2016/4142/MCH
Dato: 16.05.2018
Saksbehandler: Morten Christiansen

EMC BYGGESAK EMIL MYTTING
Postboks 1012
2305 HAMAR

Ferdigattest for to rekkehus og fellesgarasje - Grinda felt 6.3 - Gbnr. 129/177 - Nedre Grindaveg 50, 52, 54, 56, 58, 60 og 62

Ferdigattest gis i medhold av Plan- og bygningsloven § 21-10 og byggeforskrift (SAK10) § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for to rekkehus med til sammen 7 boenheter og fellesgarasjen.

Kommunen har den 03.09.17 mottatt søknad om ferdigattest. Tillatelse til tiltak ble gitt den 31.01.17. Midlertidig brukstillatelse ble utstedt 21.09.17 pga. avdekket avvik for plassering av fellesgarasje. Søknad om dispensasjon for plassering av garasje 0,5 m utenfor eiendomsgrense mot regulerte friområde ble innvilget 16.05.18.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt 03.09.17.

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk, tilfredstiller kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 10 kapittel 3.

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

Tilsyn

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

Klageadgang

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

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

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

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

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

Med hilsen

Endre Sandland
Konstituert avdelingsleder, Byggesak

Morten Christiansen
avd.ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottakere:
I-BOLIG AS Balder alle 2 2060 GARDERMOEN

Interne kopimottakere:
Arne Müller Kommunalteknikk
Benny Gustafsson Kommunalteknikk

Begjæring om ¹⁾ oppdeling i eierseksjoner reseksjonering


Rekvirentens navn NORDBOHUS ROMERIKE AS	Plass for tinglyingsstempel
Adresse BALDER ALLE 2	
Postnr. Poststed 2060 GARDERMOEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 976746996	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0237	EIDSVOLL	129	177		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
913011015	ØRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3	B	1	BG	15				27				39				51			
4	B	1	BG	16				28				40				52			
5	B	1	BG	17				29				41				53			
6	B	1	BG	18				30				42				54			
7	B	1	BG	19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								7	= nevner:	7									

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
 Eidsvoll kommune 28 JUNI 2017	

Dato 27/6-2017	Rekvirentens underskrift Tom Arild Johansen	Sbh: 708	Kopi:
		Saksnr.: 17/2423	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:


- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <i>Gardløen</i> <i>27/6-2017</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING</i> <i>[Signature]</i> TOM A. JOHANSEN <i>[Signature]</i> BJORN MARTIN AKRE	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---	---	--

Dato <i>27/6-2017</i>	Rekvirentens underskrift <i>[Signature]</i> TOMARILD JOHANSEN <i>[Signature]</i> BJORN MARTIN AKRE
--------------------------	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
129	177		1-7	Eidsvoll
Dato		Stempel og underskrift		
5/9-17				

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
27. 17	
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1996/10-2005 RF TOM ARILD JOHANSEN BJORN MARTIN AKRE	



TEGNFORKLARING

Formål:

- Private tomter
- Nye boliger
- Garageplasser
- Fellesarealer

Linjesymboler / Punktsymboler:

- Tomtegrens
- Byggegrens
- Målepunkt

Tittel:

**Delingsplan etter
beliggenhetskontroll
Råholtåsen
Felt 6.3.**

Nordbohus Romerike AS

2070 Råholt

Prosjektnr.:
16-943

Tegningsnr.:
DP-003

Type tegning:
Felt 6.3.

Godkjent:

Filnavn:
943-Hovedfil
Råholtåsen delfelt 6.2
6.3.pln

Dato:
20.06.2017

Målestokk:
A3 - 1:500

Kontroll

Sign.:
js

Kontroll:

Gnr./Bnr.:
129/177

Revisjon nr.:

Koordinatpunkter angitt på kartet

Punkter er angitt for felt 6.3

Utvendig bindingsverk for husplassering

Garasjehjørner

Punkter for tomtegrenser til rekkehus

Til dette kartet hører koordinatliste for felt 6.3

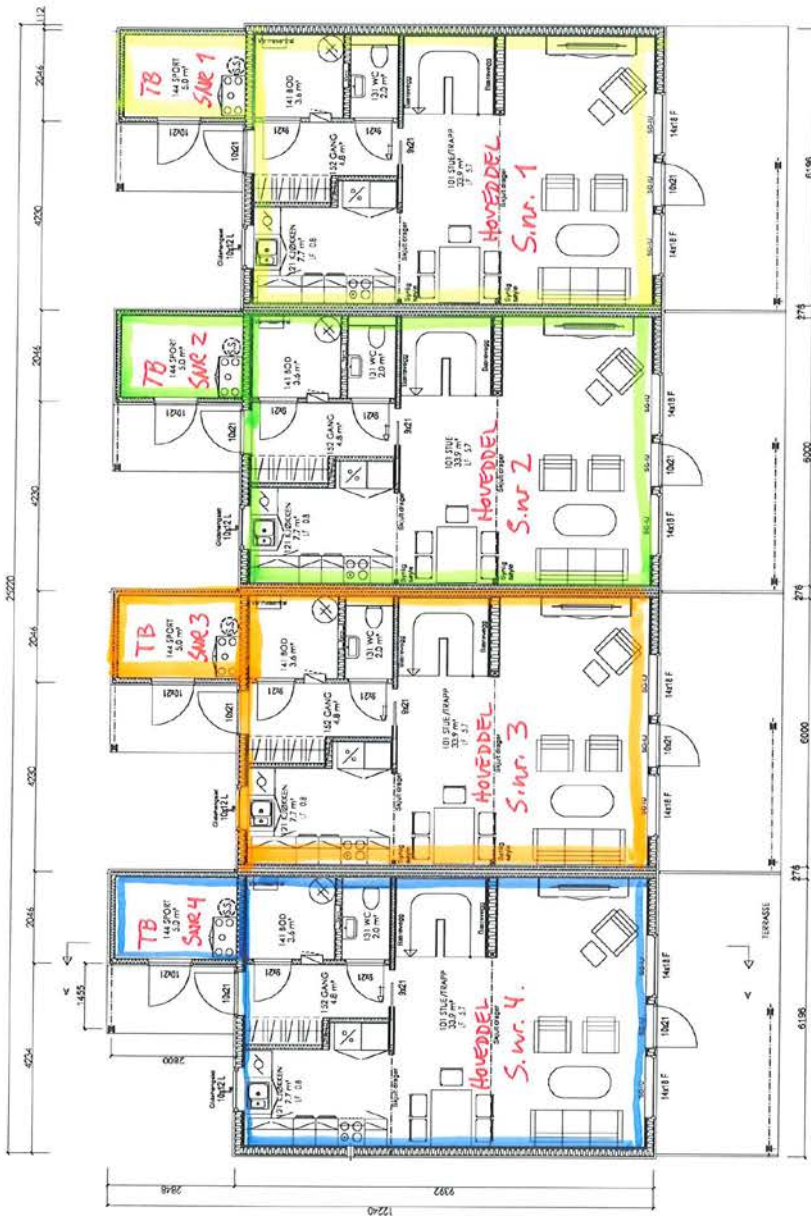
Felt 6.3. H1-4 og H5-7

Felt 6.3. Ga-d

Felt 6.3. 1a - 7d

- for angitte punkter (.xl)

ROMERIKE ARKITEKTER
ARKITEKTUR REGULERING DESIGN



1. ETASJE

Per leilighet:

AREAL	BRA	P-Rom
Bleilighet		
Underetasj/Kjeller		
Hovedetasj/etg.	53.6	49.4
Loft/pan/2 etg.	53.6	53.6
Garasje/Carport/lyv bod	5.0	
Apent overb. areal	11.3	
SUM Hovedleilighet	123.5	103.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde		
Bebygg areal, BYA	314.9	Totalt
Diverse		

Kombiboks plasseres av ventilasjonsleverandør

Målsetting på utside stenderverkmur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

SG-U Sikkerhetsglass innside/utside

SG-I Sikkerhetsglass innside

SG-U Sikkerhetsglass utside

Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barresikring

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.

Samsvar med arbeids tegninger
Fasadeendringer og overvåk vedranda
Endret iht. mail datert 10.08.2016

Rev. n.r.: Rev.

Tiltskshaver : NH Romerike AS

Byggeplass : Råholtåsen /5,3

Kommune : Eidsvoll

Målestokk: 1:100 DAK av: AGS

Date: 09.06.16

Kontr.: TKN

Hustype

REKKEHUS 4-mannsbolig

MAK 16.12.16
REV 14.10.16
AGS 18.08.16
Tegn. / Dato

Kontr.:

Nr. A01+

Arkv.: 17626

Date: 09.06.16

Kontr.: TKN

Hustype

REKKEHUS 4-mannsbolig

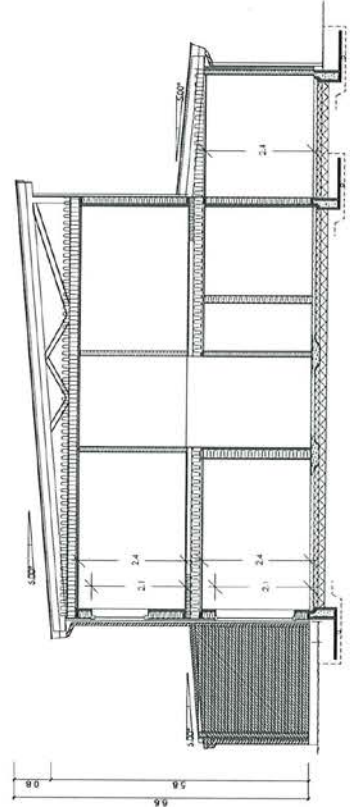
Arktekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.





2. ETASJE



SNITT A-A

Samsvar med arbeidstegninger
 Saksbehandler og overordnede
 Endret iht. mail datert 10.08.2016
 Rev. nr.: Rev.:
 Dato: 09.06.16

Tiltakshaver : NH Romerike AS
 Byggeplass : Råholtåsen 6,2/6,3
 Kommune : Eidsvoll

Målestokk: 1:100 DAK av. AGS Dato: 09.06.16 Kontr.: TKN

Tegning
 PLAN/SNITT

Arkitekt: Denne tegning tilhører Norcibus AS. Etterfigning kfr. lov om endringskr. av 12.5.1981

MAB 16.12.16
 BEK 14.10.16
 AGS 08.08.16
 Tegn. Dato: 09.06.16

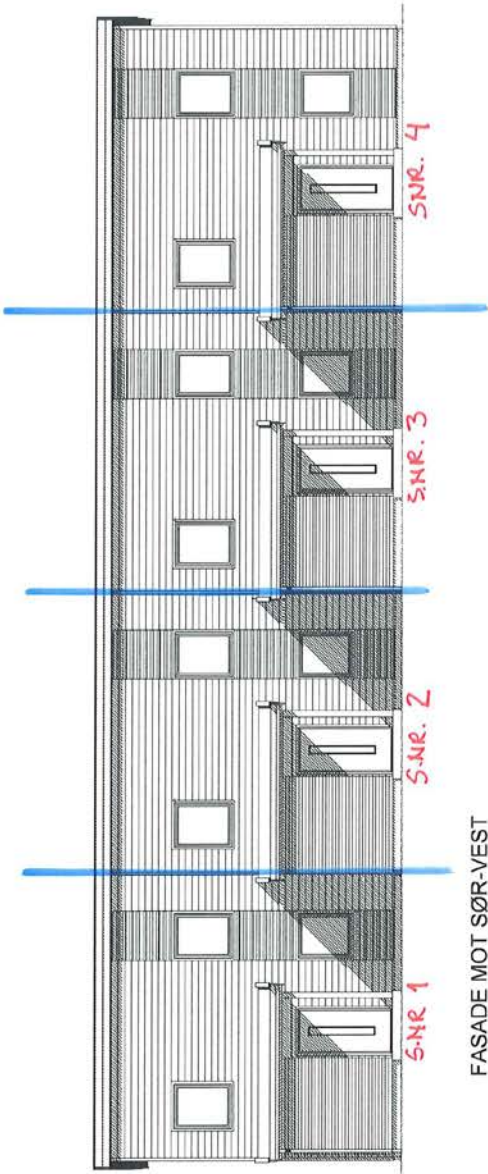
Nr. A02+

Arkivnr.: 17626

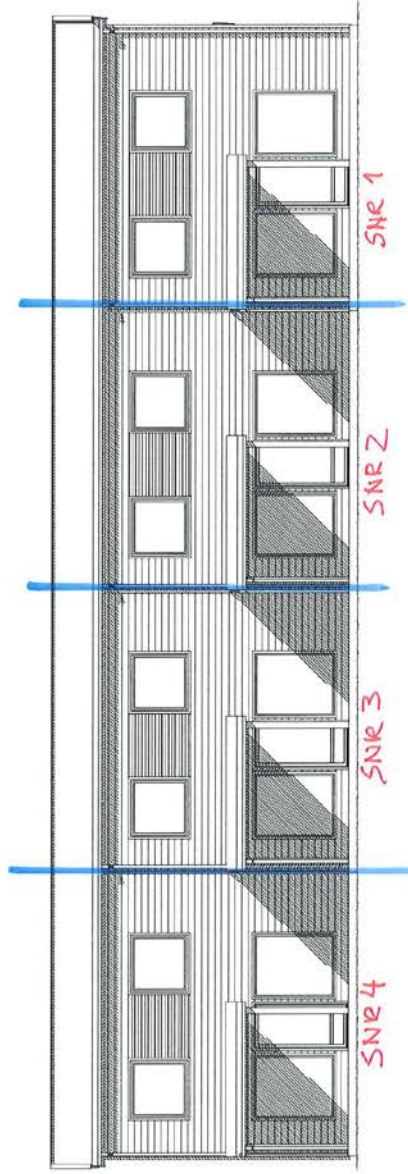
Husstype
 REKKEHUS 4-mannsbolig



side 4/9



FASADE MOT SØR-VEST



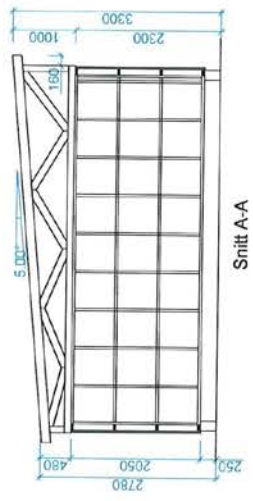
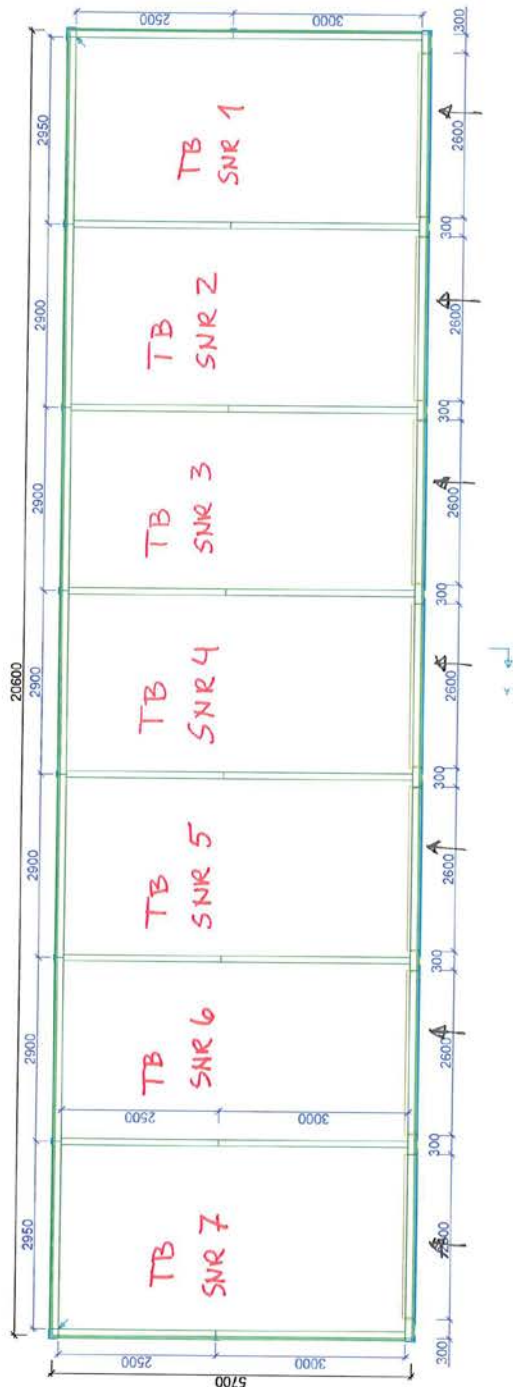
FASADE MOT NORD-ØST

D Samsvar med arbejds tegninger
 A Byggeskisse
 Rev. n.: 1
 Rev.:
 Eneget (lit. mail datert 10.08.2016)

MAB 16.12.16
 BEG 16.12.16
 AGS 18.08.16
 Teg. / Dato. Kontr.:

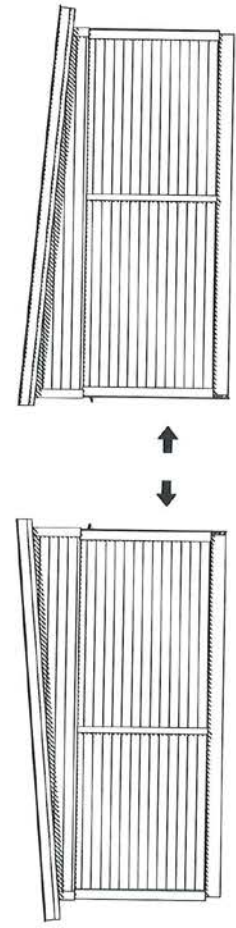
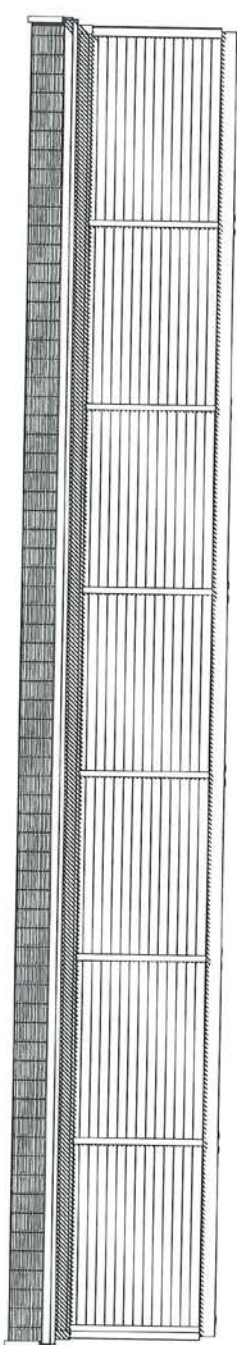
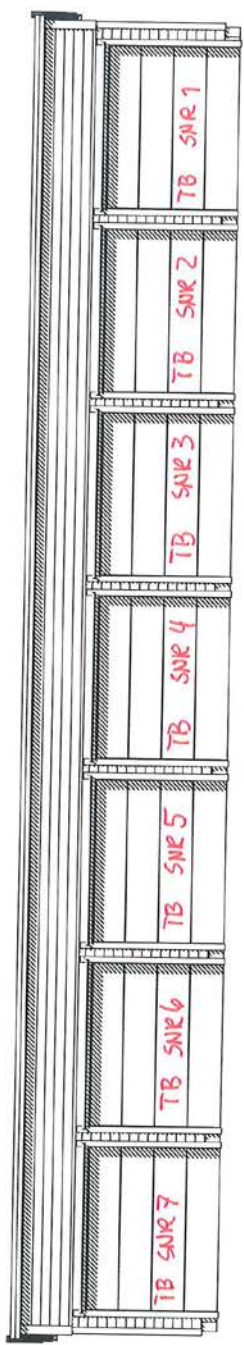
Tiltakshaver : NH Rømerike AS	Nr. A05+
Byggeplass : Råholtåsen 6,3	Arkivnr.: 17626
Kommune : Eidsvoll	Dato: 09.06.16
Målestokk: 1:100 DAK av: AGS	Kontr.: TKN
Tegning FASADER	Hustype REKKEHUS 4-mannsbolig
Arkitekt: Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligging kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	

Side 8/9



igland GARASJEN		Tilskrivning: Nordbohus v/ Torgeir Strøm	
BYA= 117,42		Kunde: 821175	Konstruksjon: DH
BRA= 112,2		Ordernr/budnr: 123402	Dato: 28.04.17
Gnr:	Bnr:	Takvinkel: 5°	Tegningnr: re-11514
Målestokk: 1:100		Modell: Justøy	
Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggermelding ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsaksjoner kan ellett fremføres.			
Tlf: +37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no			

Side 9/9



igland GARASJEN		Tilaksnaver: Nordbohus v/ Torgeir Strøm	
BYA= 117,42		Kunde nr: 821175	Konstriflaget: DH
BRA= 112,2		Ordrenr/budsnr: 123402	Dato: 28.04.17
Målestokk: 1:100		Takvinkel: 5°	Tegninger: re-11512
Bnr: Justøy		Tegninger: re-11512	
<small>Tegningen er igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggeledning ved kjøp av garasje fra igland Garasjen AS og må ikke overføres til andre. Eventuelle erstatningsansvar kan ellers fremføres. Tlf: 37 25 70 70 E-post: post@garasjen.no</small>			



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602196486
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 964950113

Navn
 EIDSVOLL KOMMUNE

Adresse
 Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 913011015

Navn
 ØVRE ROMERIKE BOLIGUTVIKLING AS

Bruksenhet
 Adresse
 Balder alle 2, 2060 GARDERMOEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0237	129	177

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0237	129	177	0	1	1/7	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	129	177	0	2	1/7	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	129	177	0	3	1/7	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	129	177	0	4	1/7	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	129	177	0	5	1/7	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	129	177	0	6	1/7	Boligseksjon	Ja	Ja
0237	129	177	0	7	1/7	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Heidi Mørk

VEDTEKTER

For

Råholtåsen 6.3 - Boligsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte den xx

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Råholtåsen 6.3 - Boligsameie. Sameiet består av i alt 7 seksjoner på Gnr 129, Bnr 177 i Eidsvoll kommune.

Eierbrøken er beregnet ut i fra det samlede antall seksjoner. Til hver seksjon følger tilleggsareal for garasjeplass og utearealer. Til hver seksjon følger et eksklusivt/privat uteareal. Arealet gir eieren av seksjonen bruksrettighet. Arealet inngår som en del av sameiets fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta Sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av boligsameiets eiendom i Eidsvoll kommune.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett

Sameiet består av alle eiere til de 7 bruksenhetene i sameiet.

Sameierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til de formål de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres igjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene

Sameieren plikter å utøve sin råderett i overensstemmelse med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt i sameiet.

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a-kontobeløp om forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

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

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

§ 4. Vedlikehold, vedlikeholdsfond

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til felles bunnledning og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Sameiemøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

I tillegg til fast felleskostnad, så plikter hver enkelt sameier å innbetale et ekstraordinært beløp stort kr 2500,- til sameiets felles konto ved innflytting. Dette er ment som et tiltak for å sikre betalingsevnen til sameiet, selv med få beboere innflyttet.

§ 5. Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere, utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 6. Styret

Sameiets styre består av minimum tre representanter og ett varamedlem fra eierseksjonene. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Ved partall antall medlemmer i styret, så har styreleder dobbeltstemme.

§ 7. Styremøter, styrets oppgaver

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret fatter kun vedtak når et samlet styre er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 8. Sameiemøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/3 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiemøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameiernes ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være til stede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiemøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

§ 9. Innkalling, saker som skal behandles på sameiemøtet

Innkalling til det ordinære sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 14 og høyest 28 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Sameiemøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiemøtet velger en annen møteleder.

Ordinært sameiemøte skal minst behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning.
- Regnskap for foregående år.
- Forslag til budsjett.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt eventuell godtgjørelse til disse.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiemøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10. Sameiemøtets vedtak

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiemøtet til vedtak om:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til resekjsjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiemøte. Se for øvrig kapittel VIII, § 44 i lov om eierseksjoner.

§ 12. Forretningsførsel

Sameiemøtet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instruksjer, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt besørger eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret. Se for øvrig kapittel VIII, § 45 i lov om eierseksjoner.

§ 13. Pålegg om salg, fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

§ 14. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen kan i sameiemøte som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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**
Retten 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: Nedre Grindaveg 50
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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