



aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmedlerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmedling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmedling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 7 234,-
Omkostn.: Kr 129 440,-
Total ink omk.: Kr 4 736 674,-
Felleskostn.: Kr 4 830,-
Selger: Karoline Irene Jakobsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total: 87/92 m²
Tomtstr.: 3487.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 36
Snr. 30

Oppdragsnr.: 1111240116

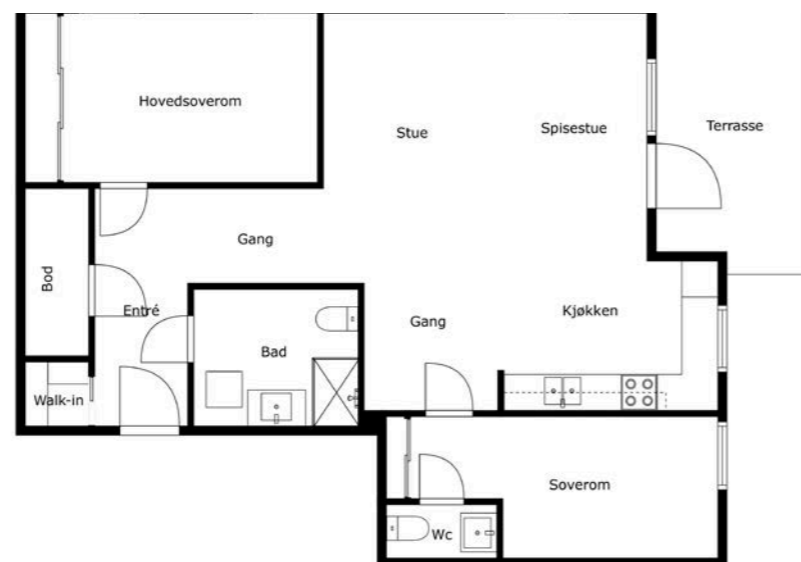
3-roms selveierleilighet i 1. etg fra 2020 | Meget god standard | Parkeringsplass m/el lader

Mosseveien 7B er en svært velholdt og stilren selveierleilighet bygget i 2020. Hjørneleiligheten ligger i byggets 1. etasje, med trappefri og enkel adkomst. Like utenfor inngangsdøren er det heis som fører til garasjekjelleren, der en har egen parkering med el-bil lader og egen bod på 5 kvm.

Leiligheten er lys, moderne og innehar en god standard. Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom (el på bad). Dette skaper en lun og jevn temperatur året rundt, nåværende eier opplyser om lave strømutfgifter. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer, terrasse på 10 kvm og fliset bad.

Leiligheten ligger i et stille og rolig sameie og det er lydtett mellom etasjene. Sameiet har vaktmestertjenester i form av snømåking, strøing og gressklipping.

Gangavstand til flybuss og togstasjon.



FOTO

Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	24
Om eiendommen	27
Egenerklæring	38
Forbrukerinformasjon	141
Budskjema	142





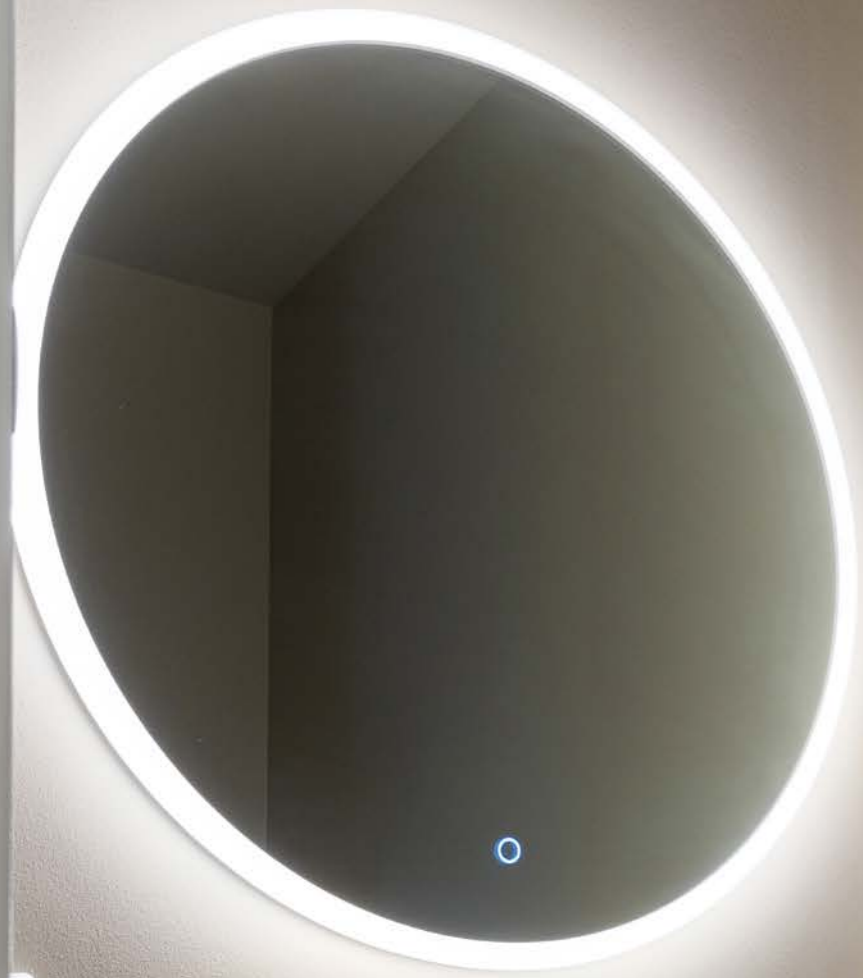


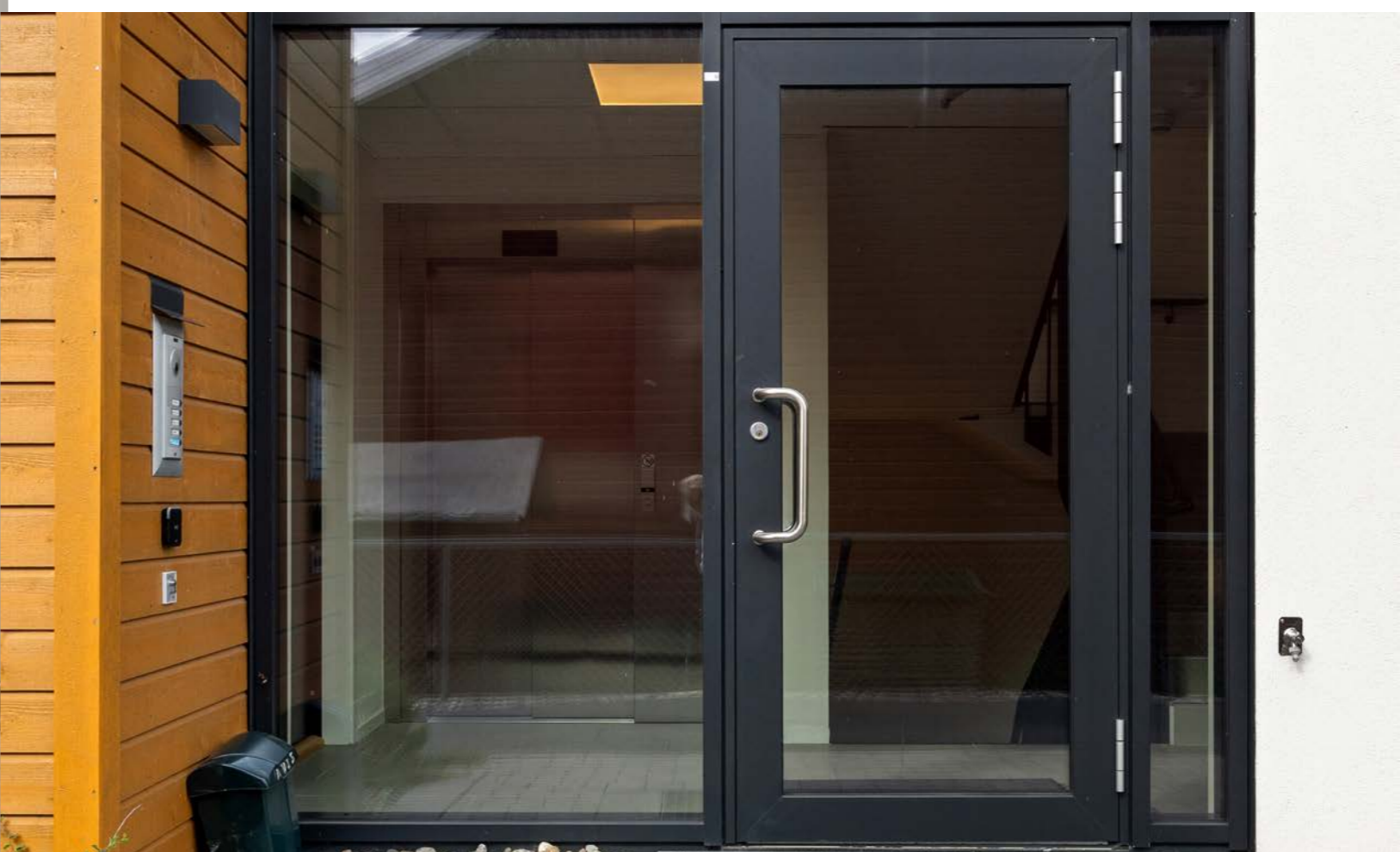












Plantegning

1. etasje

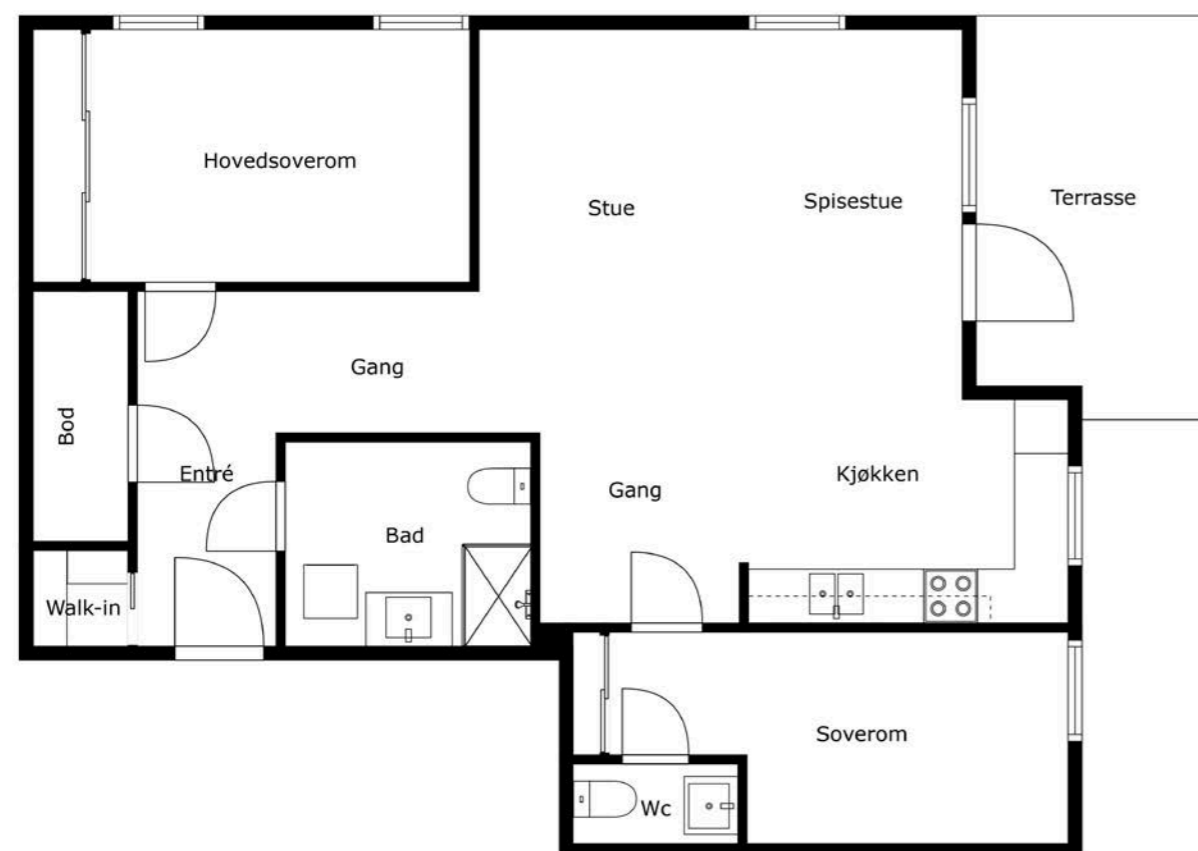


FOTO
etaten

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom, wc-rom, to soverom, garderobe, bod og gang/entré

BRA-e: 5 m² Bod i fellesareal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3487.8 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets felles tomt er pent opparbeidet med gressplen, busker, bed, samt diverse lekeapparater. Hellelagte gangarealer og arealer med felles sittegrupper. Asfalterte parkeringsplasser. Tomten har gode sol- og lysforhold.

Beliggenhet

Leilighet beliggende i sentrum av Karlshus i Råde kommune. På Karlshus finner du butikker, spisesteder og bakeri, barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er videre nærhet til blant annet badeplasser og båthavn, hvorav den mest populære

badestranden er på Saltholmen. Området har gode pendlermuligheter med buss eller tog til blant annet Oslo. Råde stasjon ligger rett utenfor Karlshus. Med bil tar det ca. 60 minutter til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

På tomten er det fire mindre leilighetskomplekser. I Nærområde er hovedsakelig eneboliger.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Vegger i bindingsverk konstruksjon og betong med overflater av liggende kledning og murpuss. Taktekingen er av antatt pappshingel. Takrenner og nedløpsrør av stål.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja. Det er montert hurtiglader på leilighetens tilhørende parkeringsplass.
25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- Ja. Det er en mindre sak mot utbygger da det er

vann inntrenging i en av de andre blokkene.

se vedlagt egenerklærings skjema for ytterligere informasjon.

Innhold

1. etasje: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, wc-rom, to soverom, garderobe, bod og gang/entré

Standard

Mosseveien 7B er en svært velholdt og stilren selveierleilighet bygget i 2020. Hjørneleiligheten ligger i byggets 1. etasje, med trappefri og enkel adkomst. Like utenfor inngangsdøren er det heis som fører til garasjekjelleren, der en har egen parkering med el-bil lader og egen bod på 5 kvm.

Leiligheten er lys, moderne og innehar en god standard. Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom (foruten om badene som har elektriske varmekabler). Dette skaper en lun og jevn temperatur året rundt, nåværende eier opplyser om lave strømutfgifter. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer, terrasse på 10 kvm og fliset bad/vaskerom.

Stue og kjøkken i åpen løsning med store vindusarealer som gir rommene rikelig med naturlig lys. Den åpne løsningen skaper en god atmosfære.

Leiligheten har to soverom. Er det imidlertid nok med ett soverom, vil man kunne la soverom nr. 2. være gjesterom eller eget kontor.

Leiligheten ligger i et stille og rolig sameie og det er lydtett mellom etasjene. Sameiet har vaktmestertjenester i form av snømåking, strøing og gressklipping.

Den pent opparbeidede, felles tomten har asfalterte gangstier og steinlagt, fin beplantning og lekeapparater.

Det er kun få minutter til E6 som tar deg mot Oslo og Sverige. Flybussen til Oslo Lufthavn går like utenfor. Det er gangavstand til alle fasilitetene i Karlshus, og togstasjonen er bare en kort spasertur unna.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten:

3-roms selveierleilighet med meget god standard, opprinnelig oppført i 2020. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen sportsbod i felles kjeller på 5kvm. Parkeringsplass til én bil i felles garasjekjeller.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate belagt med epoxy. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskapp og

oppvaskmaskin.

SPESIALROM

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

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, samt forhold som ikke undersøkt.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig dører: Mindre skader på dørblad til ytterdør.

- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Sisternen kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Sisternen kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Parkering

Seksjonen har bruksrett til en parkeringsplass i garasjeanlegg.

Det er 3 HC plasser i garasjeanlegget. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass (se vedlagte vedtekter for utfyllende informasjon).

Forsikringsselskap

Klp Skadeforsikring AS

Polisenummer

14463272

Radonmåling

Utbygger opplyser om at det ikke lagt radonsperre på bakgrunn av at det er garasje kjeller med utlufting. TG1.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheden), BRA-e (arealet utenfor boenheden(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheden), 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 eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad/vaskerom.
Vannbåren gulvvarme i øvrige rom
(ukjent om det er i bod og garderobe).

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 600 000

Info kommunale avgifter

For utenom eiendomsskatt inngår kommunale avgifter i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 5 276

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 033 970

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 929 084

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

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

88/2460

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, TV/ bredbånd, kommunale avgifter, strøm, renhold, regnskap, revisjon samt serviceavtaler teknisk anlegg og generelt vedlikehold knyttet opp til sameiet.

For vedlikehold av garasjeanlegg og sportsboder betaler seksjonseier kr. 150,- pr mnd for hver garasjeplass som seksjonen har bruksrett til.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4830

Andel Fellesgjeld

Kr 7 234

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke bare omfatter langsiktig fellesgjeld, men også kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av festeavgift, forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m.

Andel fellesformue

Kr 17 710

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Karlshus Park Råde Boligsameie

Organisasjonsnummer

924463473

Om sameiet

Karlshus park Råde Boligsameie består av 33 enheter og ligger i Råde kommune.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et positivt årsresultat i 2023 på kr 120.245,-

Det er gjennomført vedlikehold for kr 97.605,- i 2023. Det er vedtatt at ytterligere kr 150.000,- er øremerket vedlikeholdsfond.

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

Vedtekter/husordensregler

Utdrag fra vedtekter:

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiet fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Alle installasjoner/utstyr på fellesareal, inkludert fasader, krever forhåndssøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/ endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, jfr. forrige avsnitt, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjonen installasjonen tilhører.

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Regnskapssentralen AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 36, seksjonsnummer 30 i Råde kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3112/53/36/30:

10.05.1946 - Dokumentnr: 951 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3112 Gnr:53 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1946 - Dokumentnr: 952 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3112 Gnr:53 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2004 - Dokumentnr: 9766 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3112 Gnr:53 Bnr:35
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3112 Gnr:53 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag: Ved denne er erklæring bekreftes at eier av gnr 53 bnr 35 har midlertidig vegrett over 53/36 som vist på vedlagt skisse datert 26.06.03.
Dersom offentlige- eller andre tiltak på 53/36 medfører at nevnte avkjørsel ikke lenger kan benyttes kan ikke eier av 53/35 påberope seg rett til å flytte sin avkjørsel til andre steder på 53/36. Da må avkjørselen stenges.
Dersom vegrett bortfaller skal eier av 53/35 ikke ha kompensasjon eller dekket kostnader ved opparbeidelse av ny avkjørsel for sin eiendom.
Tinglysningskostnader ved denne avtale skal deles av eier av 53/35.

13.07.2021 - Dokumentnr: 864058 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Råde Kommune
Org.nr: 940 802 652
Bestemmelse om deponering av snø
Rett til drift og vedlikehold av areal og ledningsnett
Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag: Råde kommune gis med dette evigvarende rett til deponering av snø på tiliggende arealer, eiet av 53/36 i Råde kommune, i forbindelse med snørydding av G1 over 53/36. Se bilag 1 hvor G1 er markert med skravur.

Råde kommune gis samtidig evigvarende rett til drift og vedlikehold av G1 og av kommunalt ledningsnett på 53/36 i Råde kommune.
Kommunen forplikter å drifte og vedlikeholde G1 hensiktsmessig og til det beste for innbyggerne i Karlshus og boligene på stedet.

26.11.2019 - Dokumentnr: 1412207 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/2460

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.03.2020 som omhandler nybygg 4 boligblokker.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.03.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan, navn:
202002-Råde kommune.
Formål: Bolig.
Periode: 2023-2037

Reguleringsplan, navn:
2015 - Mosseveien 7-9 m.fl.
Formål: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse.
Vedtaksdato: 11.05.2017

Områdeanalyse:

Aktsomhetsområde for kvikkleie: Ja.
Risiko for skred på eiendommen: Ingen.
Konsekvens ved skred: Ingen.

Middels til lav aktsomhetsgrad for radon på eiendommen. (Utbygger opplyser om at det ikke lagt radonsperre på bakgrunn av at det er garasje kjeller med utlufting. TG1)

Støysoner:

Veg: Gul sone.
Lufthavn: Gul sone.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/ bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere

informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

115 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 600 000,00))

129 440,- (Omkostninger totalt)

4 729 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 129 440

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i

norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kommunale opplysninger kr 5 500,-, markedspakke kr 24 950,-, opplysninger forretningsfører kr 2 950,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 12 950,- oppgjørshonorar kr 8 700,- og visninger kr 2 800,- pr stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Utleggene omfatter tingl.gebyr pantedok med urådighet og utskrift av heftelser/servitutter pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

23.10.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240116	
Selger 1 navn	
Karoline Irene Jakobsen	
Gateadresse	
Mosseveien 7B	
Poststed	Postnr
RÅDE	1640
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Klp
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KIJ

1

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

Initialer selger: KIJ

2

Document reference: 111240116

Document reference: 111240116

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

Document reference: 111240116

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111240116

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Jakonsen	7a163b98c72ba443144dffef 6453d047b24bbb1a	22.08.2024 17:39:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240116

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

Tilstandsrapport

- Selveierleilighet
- Mosseveien 7 B, 1640 RÅDE
- RÅDE kommune
- gnr. 53, bnr. 36, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 19.08.2024 Rapportdato: 23.08.2024 Oppdragsnr.: 13784-3252 Referansenummer: RF2071

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

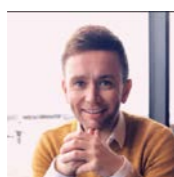
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931



Mosseveien 7 B, 1640 RÅDE
Gnr 53 - Bnr 36
3112 RÅDE

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 13784-3252

Befaringsdato: 19.08.2024

Side: 3 av 15



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2020. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen sportsbod i felles kjeller på 5 kvm. Parkeringsplass til én bil i felles garasjekjeller.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

INNSENDIG

På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Elektriske varmekabler på bad/vaskerom. Vannbåren gulvvarme i øvrige rom (ukjent om det er i bod og garderobe).

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate belagt med epoxy. Integrert komfyr, platetopp, kjøll/frysenskap og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

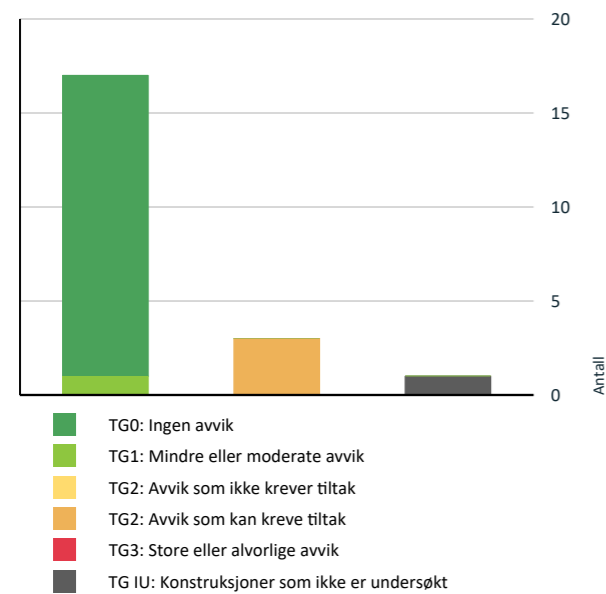
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Råde kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med utvendig aluminiumsbeslag og isolerglass, fra byggeår.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Terrasse i tre med utvendig aluminiumsbeslag og isolerglass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

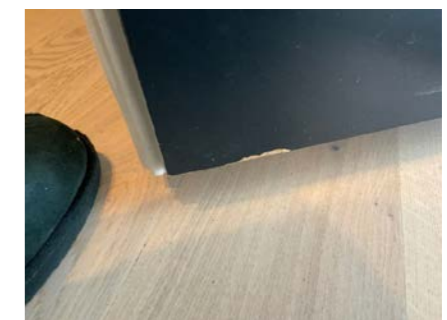
- Det er påvist andre avvik:

Mindre skader på dørblad til ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.



TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til terrasse på 10 kvm.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivå laser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 0 Radon

Utbygger opplyser om at det ikke lagt radonsperre på bakgrunn av at det er garasje kjeller med utlufting. TG1.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

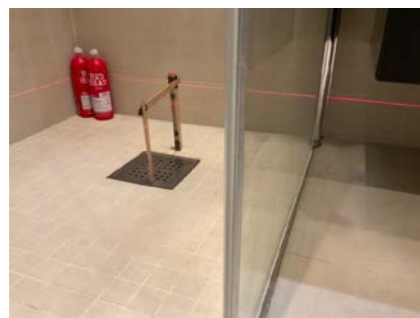
TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 45 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra byggeår.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Sisternen kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate belagt med epoxy. Integreert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med veggfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Sisternen kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.



TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom foruten våtrom (ukjent om det er i bod og garderobe).



TG 0 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. 10 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Nyere el-anlegg fortsatt med garanti.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslerer er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

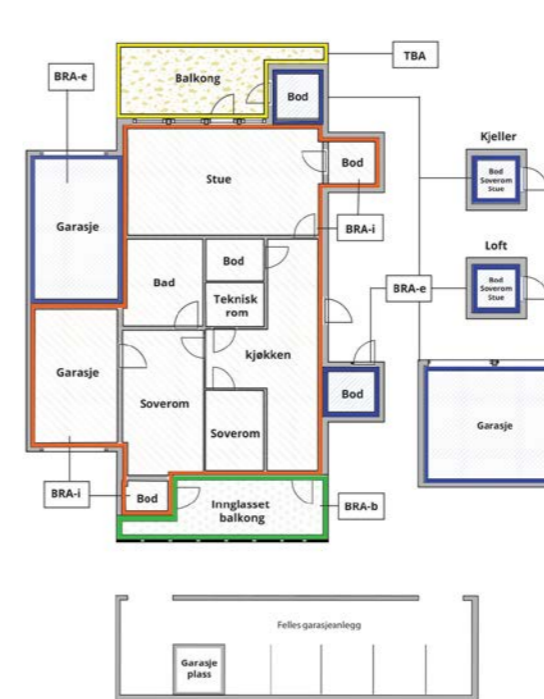
Hva er måleverdig areal?

Areal et i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	87			87	10
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	87	5			10
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Garderobe, Bod, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Stue/kjøkken		
Bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Råde kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	83	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Karoline Irene Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	53	36		30	3488 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Mosseveien 7 B

Hjemmelshaver

Karoline Irene Jakobsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i sentrum av Karlshus i Råde kommune. På Karlshus finner du butikker, spisesteder og bakeri, barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er videre nærhet til blant annet badeplasser og båthavn, hvorav den mest populære badestranden er på Saltholmen. Området har gode pendlermuligheter med buss eller tog til blant annet Oslo. Råde stasjon ligger rett utenfor Karlshus. Med bil tar det ca. 60 minutter til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiets felles tomt er pent opparbeidet med gressplen, busker, bed, samt diverse lekeapparater. Hellelagte gangarealer og arealer med felles sittegrupper. Asfalterte parkeringsplasser. Tomten har gode sol- og lysforhold.

Byggemåte

Bygningen har betonggrunnmur og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Vegger i bindingsverk konstruksjon og betong med overflater av liggende kledning og murpuss. Taktekkingen er av antatt pappshingel. Takrenner og nedløpsrør av stål.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.**

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

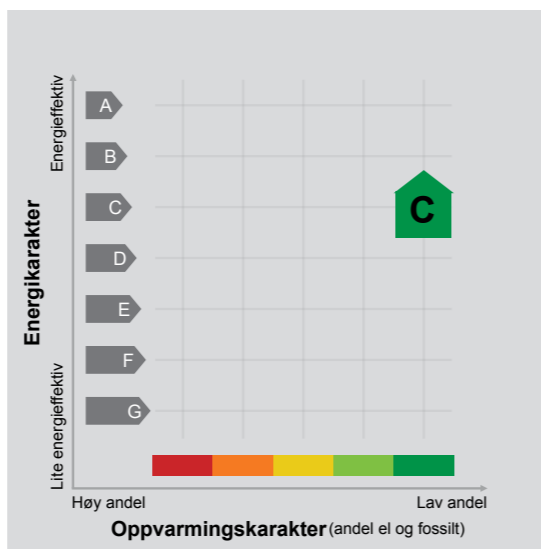
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RF2071>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Adresse	Mosseveien 7B
Postnummer	1640
Sted	RADE
Kommunenavn	Råde
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300643549
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-14446
Dato	23.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Referat årsmøte Karlshus Park Råde boligsameie

Møtedato: 21.3.2024 kl 18.00

Møtested: Bønnenes hus Råde

Agenda:

1. Kontinuering
 - a. Valg av møteleder: Eilert Henriksen
 - b. Registrering av frammøte og godkjenning av fullmakter: Oppmøte 16 stk, ingen fullmakter
 - c. Valg av referent: Morten Wold
 - d. Valg av en person til å skrive under protokollen sammen med møteleder: Dag Hansen
2. Godkjenning av regnskap og styrets årsmelding for 2023:
Godkjent
3. Godkjenning av regnskapet for 2023
Godkjent
4. Godkjenning av honorar til styret kr 31.500.
Godkjent
5. Budsjett og fellesutgifter for 2024
Godkjent
6. Valg av 4 representanter og 1 vararepresentant til styret.

Styreleder: Eilert Henriksen (gjenvolgt for 2 år)

Styremedlem: Morten Wold- ikke på valg

Styremedlem: Karoline Jakobsen (valgt for 2 år)

Styremedlem: Olav Sigvald Brennesvik (Gjenvolgt for 2 år)

Styremedlem: Shu Liang (gjenvolgt for 1 år)

Vararepresentant: Åge Lilleng (gjenvolgt for 1 år)

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

KARLSHUS PARK RÅDE BOLIGSAMEIE

Møtedato: 21.3.2024 kl 18.00

Møtested: Bøndernes Hus Råde

Agenda:

1. Konstituering
 - a. Godkjenning av innkalling
 - b. Godkjenning av dagsorden
 - c. Valg av møteleder
 - d. Valg av referent
 - e. Valg av protokollvitner
 - f. Registrering av fremmøte og godkjenning av fullmakter
2. Godkjenning av styrets årsmelding for 2023
3. Godkjenning av regnskap for 2023
4. Godkjenning av honorar til styret
5. Budsjett og fellesutgifter for 2024
6. Valg av styreleder, 3 styremedlemmer og 1 vararepresentant.

Vel møtt!

Karlshus Park Råde Boligsameie

Eilert Henriksen

Årsregnskap 2023 for Karlshus Park Råde Boligsa

	Note	2023	2022
Resultatregnskap			
3605 Felleskosnader		1 600 070	
Andre driftsinntekter		1 600 070	
Sum driftsinntekter		1 600 070	1 452 148
5000 Lønn til ansatte		23 600	24 000
5092 Feriepenger		2 986	2 858
5093 Feriepenger over 60 år		0	322
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer		30 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift		7 558	7 614
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger		421	423
5900 Gaver til ansatte, fradragsberettiget		0	399
5990 Annen personalkostnad		0	-180
Lønnskostnad	1,2	64 565	65 436
6300 Leie lokaler		600	0
6320 Vann, avløp o.l.		175 045	159 422
6321 Avregning kommunale avgifter 2022		38 969	0
6340 Lys, varme		450 295	500 066
6360 Renhold lokaler		54 179	41 763
6540 Inventar		2 372	0
6552 Programvare		2 658	1 074
6590 Annet driftsmateriale		941	3 148
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		97 605	104 032
6601 Vedl.hold og alarm heis		106 416	134 242
6602 Brannalarm		36 137	37 526
6603 Ventilasjonsanlegg		16 090	16 108
6630 Rep. og vedl.hold uteareal		2 200	68 003
6631 Snømåking og sandstrøing		25 238	17 231
6690 Reparasjon og vedlikehold annet		0	10 000
6701 Revisjonshonorar		30 453	16 750
6705 Regnskapshonorar		62 745	68 965
6810 Data/EDB-kostnad		29 678	9 998
6816 Tv/ Internett		185 742	167 392
6940 Porto		0	377
7420 Gave, fradragsberettiget		0	519
7500 Forsikringspremie		92 138	73 825
7700 Styremøter/sameiemøter		1 560	893
7710 Årsmøte		0	650
7770 Bank- og kortgebyrer		4 200	5 641
7771 Øreavrunding		3	0
7798 Annen kostnad fradragsberettiget		-6	300
Andre driftskostnader	3	1 415 260	1 437 924
Sum driftskostnader		1 479 825	1 503 360
Driftsresultat		120 245	-51 212

Årsregnskap 2023 for Karlshus Park Råde Boligsa

	Note	2023	2022
Årsresultat			
8960 Overføringer annen egenkapital		120 245	
Overført annen egenkapital		120 245	-51 212
Sum disponert		120 245	-51 212

Årsregnskap 2023 for Karlshus Park Råde Boligsa

BankID Signing
Eilert Henriksen
2024-03-06

BankID Signing
Olav Sigvald Brennesvik
2024-03-06

BankID Signing
Morten Wold
2024-03-06

BankID Signing
Shu Liang
2024-03-06

BankID Signing
Åge Lilleng
2024-03-06

BankID Signing
Thor Reidar Marthinussen
2024-03-06

	Note	2023	
Eiendeler			
Fordringer			
1500 Kundefordringer		18 557	0
1501 Kundefordringer		10 202	2 678
Kundefordringer		28 759	2 678
1579 Andre kortsiktige fordringer		43 943	29 468
1743 Forskuddsbetalt forsikring		23 539	21 003
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader		79 115	78 511
Andre fordringer		146 597	128 981
Sum fordringer	4	175 356	131 659
Bank	5		
1920 Bankinnskudd 15063631288		434 657	454 368
1950 Skattetrekk 15064922421		13 817	13 817
Bankinnskudd, kontanter o.l.		448 474	468 185
Sum omløpsmidler		623 830	599 844
Sum eiendeler		623 830	599 844

Årsregnskap 2023 for Karlshus Park Råde Boligsa

BankID Signing
Eilert Henriksen
2024-03-06

BankID Signing
Olav Sigvald Brennesvik
2024-03-06

BankID Signing
Morten Wold
2024-03-06

BankID Signing
Shu Liang
2024-03-06

BankID Signing
Åge Lilleng
2024-03-06

BankID Signing
Thor Reidar Marthinussen
2024-03-06

	Note	2023	
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
2030 Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Overkursfond		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
2050 Annen egenkapital		289 543	169 298
Annen egenkapital		289 543	169 298
Sum opptjent egenkapital		289 543	169 298
Sum egenkapital	6	424 543	304 298
2400 Leverandørgjeld		61 680	150 127
Leverandørgjeld		61 680	150 127
2600 Forskuddstrekk		540	540
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		564	564
2780 Påløpt arbeidsgiveravgift på påløpt lønn		416	423
Skyldige offentlige avgifter		1 520	1 527
2940 Skyldige feriepenger		2 950	3 000
2960 Annen påløpt kostnad		133 137	140 891
Annen kortsiktig gjeld		136 087	143 891
Sum kortsiktig gjeld		199 287	295 545
Sum gjeld		199 287	295 545
Sum egenkapital og gjeld		623 830	599 844

BankID Signing
Eilert Henriksen
2024-03-06

BankID Signing
Olav Sigvald Brennesvik
2024-03-06

BankID Signing
Morten Wold
2024-03-06

.....

BankID Signing
Shu Liang
2024-03-06

BankID Signing
Åge Lilleng
2024-03-06

BankID Signing
Thor Reidar Marthinussen
2024-03-06

BankID Signing
Eilert Henriksen
2024-03-06

BankID Signing
Olav Sigvald Brennesvik
2024-03-06

BankID Signing
Morten Wold
2024-03-06

BankID Signing
Shu Liang
2024-03-06

BankID Signing
Åge Lilleng
2024-03-06

BankID Signing
Thor Reidar Marthinussen
2024-03-06

Note 2023

Råde, 31.01.2024
Karlshus Park Råde Boligsameie

Eilert Henriksen
Styrets leder

Morten Wold
Styremedlem

Shu Liang
Styremedlem

Olav Sigvald Brennesvik
Styremedlem

Thor Reidar Marthinussen
Styremedlem

Karlshus Park Råde boligsameie – Noter 2023

Karlshus park Råde Boligsameie består av 33 enheter og ligger i Råde kommune.

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter er utført.

Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av første periode 2024.

Note 1 – Lønn

Det er tatt ut lønn på kr 24.000. Antall årsverk 0,05.

Note 2 – Styrehonorar

Det er i 2023 utbetalt styrehonorarer på kr 30.000.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret utgjør kr 30.453, - for pliktig revisjon for regnskapsåret 2022 og 2023.

Note 4 - Vedlikehold

Det er gjennomført vedlikehold for kr 97.605 i 2023. Det er vedtatt at ytterligere kr 150.000 er øremerket vedlikeholdsfond.

Karlshus Park Råde boligsameie – Noter 2023

Karlshus park Råde Boligsameie består av 33 enheter og ligger i Råde kommune.

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter er utført.

Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av første periode 2024.

Note 1 – Lønn

Det er tatt ut lønn på kr 24.000. Antall årsverk 0,05.

Note 2 – Styrehonorar

Det er i 2023 utbetalt styrehonorarer på kr 30.000.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret utgjør kr 30.453, - for pliktig revisjon for regnskapsåret 2022 og 2023.

Note 4 - Vedlikehold

Det er gjennomført vedlikehold for kr 97.605 i 2023. Det er vedtatt at ytterligere kr 150.000 er øremerket vedlikeholdsfond.

Karlshus Park Råde Boligsameie

Styrets årsmelding for 2023

Karlshus Park Råde Boligsameie har til formål å ivareta seksjonseierne interesser, og administrasjon av eiendommen som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Eilert Henriksen

Nestleder, Morten Wold

Styremedlem, Shu Liang

Styremedlem, Olav Sigvald Brennesvik

Styremedlem, Thor Marthiniussen

Varamedlem, Åge Lilleng

Forretningsfører:

Regnskapssentralen AS, Moss.

Årsregnskap 2023.

Inntektene i selskapet var på kr 1 600 070. Årets overskudd ble kr 120 245. Styret mener dette er tilfredsstillende og at resultatet i sameiet over tid ikke vil gi vesentlige overskudd eller underskudd.

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.2023 var på kr 448 474. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Seksjonssameiet sine eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Saker som styret har jobbet med i 2023:

- Revidert HMSplan for sameiet, gjennomført HMS runde og risikovurdering. Gjennomført brannøvelse.
- Fulgt opp innkjøpsavtaler og vedlikeholdsavtaler med leverandører. Her inngår blant annet årlig kontroll av heiser, brannalarmsystem, sprinkleranlegg, varmesystem og låssystem. Tillegg kommer avtale avtaler om vask og brøyting.
- Behandlet vannskade i 9A. Her er det en vannskade som ingen finner årsaken til. Det medfører at hverken forsikringselskapet KLP eller Betongbygg tar ansvar for skaden.
- Behandlet diverse spørsmål og klager fra beboere.

27.2.2024

Styret i Karlshus Park Råde Boligsameie.

Budsjett 2024				
Konto	Regnskapet 2022	2023	Regulering	2024
3605 felleskostander	1 452 148,00	1 600 068,00	80 388,00	1 680 456,00
Felleskostnader inn	1 452 148,00	1 600 068,00		1 680 456,00
5000 Lønn	24 000,00	24 000,00	1 200,00	25 200,00
5330 Godkjørelse styre- og bedriftsforsamling	35 000,00	35 000,00	1 750,00	36 750,00
Div lønnskostander	6 217,00			
5990 Personalkostnader/gave	399,00			
6320 Vannavløp o.l	159 066,07	218 988,00	10 949,40	229 937,40
6340 Lys varme	500 066,07	457 944,14	22 897,21	480 841,35
6360 Renhold	41 763,00	54 179,00	2 708,95	56 887,95
6552 Programvare/andre driftsmaterialer	4 397,88			
*6600 Rep. Vedlikehold bygning	104 032,13	56 717,10	2 835,86	59 552,96
*6630 Vedlikehold uteområdet	68 003,25	15 000,00	750,00	15 750,00
*6601 Alarm Heis	134 242,16	122 029,00	6 101,45	128 130,45
6602 Brann alarm	37 525,70	37 000,00	1 850,00	38 850,00
6603 Ventilasjonsanlegg	16 108,00	16 100,00	805,00	16 905,00
6690 Rep.vedl annet	10 000,00			
6631 Snømåking	17 230,88	25 238,00	1 261,90	26 499,90
6700 Revisjon	16 750,00	17 000,00	850,00	17 850,00
6705 Honorar regnskap	68 965,13	58 000,00		49 500,00
6810 Data/edb kostnad	9 997,50	19 000,00	950,00	19 950,00
6816 Tv/internett	167 392,23	189 026,40	19 404,00	208 430,40
6940 Porto	376,50	1 000,00		1 000,00
7140 Kontingent		2 000,00		2 000,00
7420 Gave	519,00	1 000,00		1 000,00
7500 Forsikring	73 825,29	95 000,00	4 750,00	99 750,00
7700 Div kostnader årsmøte	1 543,00	3 300,00		3 300,00
7770 Bank og kortgebyr	5 640,50	4 200,00		4 200,00
7790 Annen kostnad	300,00	3 000,00		3 000,00
Vedlikeholdsfond		70 000,00		150 000,00
Sum kostnader	1 503 360,29	1 524 721,64		1 675 285,40
Overskydd-/Underskudd -	-51 212,29	75 346,36		5 170,60

Etter avtale

Valg av styremedlemmer til årsmøtet 2024

Styret foreslår følgende for årsmøtet:

Eilert Henriksen som styreleder gjenvalg
Morten Wold som styremedlem ikke på valg
Karoline Jakobsen som styremedlem ny for 2 år
Shu Liang som styremedlem gjenvalg for 1 år
Olav Brennesvik som styremedlem gjenvalg for 2 år
Åge Lilleng som vararepresentant gjenvalg for 1 år

ORDENSREGLER FOR KARLSHUS PARK SAMEIE RÅDE

1. Formål og omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksvifte med bryter i teknisk rom i leiligheten alltid skal stå på minimum trinn 1. Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkong og fellesrom/trapperom/gang ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- at gass eller andre brannfarlige væsker ikke oppbevares i garasjelegg eller i sportsbod i kjeller

Beboerne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler må plasseres på egnet sted, og slik at adkomst via trapper/rømningsveier ikke hindres.

Mat/foring til dyr/fugler skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal skje i parkeringskjeller. Kjøring til bygg C (Mosseveien 9 B) og D (Mosseveien 7 B) er kun tillatt ved særlige behov for nyttekjøring og for kortsiktig av og pålessing. Således er også parkering i de samme områder forbudt. Parkering utenfor oppmerkede plasser er forbudt.

Felles parkeringsplass er kun for korttidsparkering og til gjester av beboere i sameiet. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til vask av biler.

Utkjøring i vestende av tomten er ikke tillatt. Denne er kun til bruk for større biler som skal inn til Mosseveien 9 B, f.eks. brannbil, ambulanse, flytting/ flyttebil.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område. Styret kan lage egne regler for dyrehold.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at andre beboere ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Det henvises til Lov om eierseksjoner §37 og §38.

VEDTEKTER

for

KARLSHUS PARK RÅDE BOLIGSAMEIE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etableringen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Karlshus Park Råde Boligsameie.

Sameiets forretningskontor er i Råde Kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 33 boligseksjoner på eiendommen gnr. 53, bnr. 36 i Råde kommune.

Eierseksjon/seksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte utvendige boder, parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs), private uteplasser eller annet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, men med de begrensninger som er beskrevet i dette punkt.

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte..

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Alle installasjoner/utstyr på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/ending av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, jfr. forrige avsnitt, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Styret eller sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Parkering

4-1. Parkering i felles garasjeanlegg/garasjekjeller

Sameiet har felles underetasje med parkeringsplasser og sportsboder. Garasjeanlegget har ikke oppvarming. Arealer for sportsboder har oppvarming.

Eierseksjoner har blitt tildelt parkeringsplass i garasjeanlegget og sportsbod av utbygger ved kjøp av sin eierseksjon. Hver eierseksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass i garasjeanlegget. Sportsboder blir seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene og kan ikke selges alene, men bare selges sammen med boligseksjon.

Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt. Sameiet kan lage egne regler for utleie av garasjeplasser.

Det er 3 HC plasser i garasjeanlegget.

4-2 Parkeringsplass utomhus.

Parkeringsplasser utomhus er fellesareal og disponeres av sameiet i fellesskap og til gjesteparkering og HC-parkering.

4-3 Ladepunkt for el-bil.

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

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skal per vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven §35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor.

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Forretningsførsel
- Revisjon
- Styrehonorar
- Kabel-TV og bredbånd grunnpakke

- For vedlikehold av garasjeanlegg og sportsboder betaler seksjonseier kr. 150,- pr. mnd. for hver garasjeplass som seksjonen har bruksrett til.

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømförbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
- Dersom Råde kommune vedtar at vann- og kloakkavgift vil vann- og kloakkavgift ikke være en del av felleskostnadene, og skal betales av den enkelte seksjonseier.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Representasjon og fullmakt

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2, 1. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

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

å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller et nærstående sitt ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

Eiendomsnr: 3112 - 53/36/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	KARLSBORG
Beregnet areal	3487.8	Arealmerknad	
Beregnet areal inkl. fester og seksj.	3487.8		
Etablert dato	09.02.1946	Oppgitt areal	1998.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Forretning/Sentrum (V)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Ja	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Seksjoner

Eiendomsnr
3112 - 53/36/0/1
3112 - 53/36/0/2
3112 - 53/36/0/3
3112 - 53/36/0/4
3112 - 53/36/0/5
3112 - 53/36/0/6
3112 - 53/36/0/7
3112 - 53/36/0/8
3112 - 53/36/0/9
3112 - 53/36/0/10
3112 - 53/36/0/11
3112 - 53/36/0/12
3112 - 53/36/0/13
3112 - 53/36/0/14
3112 - 53/36/0/15
3112 - 53/36/0/16
3112 - 53/36/0/17
3112 - 53/36/0/18
3112 - 53/36/0/19
3112 - 53/36/0/20
3112 - 53/36/0/21
3112 - 53/36/0/22
3112 - 53/36/0/23
3112 - 53/36/0/24
3112 - 53/36/0/25
3112 - 53/36/0/26
3112 - 53/36/0/27
3112 - 53/36/0/28
3112 - 53/36/0/29
3112 - 53/36/0/30
3112 - 53/36/0/31
3112 - 53/36/0/32
3112 - 53/36/0/33

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1002 Mosseveien 7A	
Vegadresse	1002 Mosseveien 7B	
Vegadresse	1002 Mosseveien 9A	
Vegadresse	1002 Mosseveien 9B	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148278911		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	14.09.2017
148278938	1	Tilbygg (T)	Bygning revet/brent (BR)	14.09.2017

Eiendomsnr: 3112 - 53/36/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
148304033		Annen forretningsbygning (329)	Bygning revet/brent (BR)	14.09.2017

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr. dato	Matr. ført	Grunnlag	Tingl. status	Inv. vert (areal)	Berørte
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		Tinglyst (TI)	53/36/0/24, 53/36/0/9, 53/36/0/10, 53/36/0/11, 53/36/0/12, mm ...	
Oppmålingsforretning/grensejustering (OG)	Grensejustering	23.09.2021	23.09.2021			53/2 (197.9), 53/36 (-197.8)	53/35, 53/145, 53/405, 53/144
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetshaving for eksisterende eiendom	23.09.2021	23.09.2021				53/304, 53/2, 53/36, 53/35, 53/231
Omnummerering (ON)	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Tinglyst (TI)	53/36/0/1, 53/36/0/27, 53/36/0/10, 53/36/0/9, 53/36/0/30, mm ...	
Seksjonering (SE)	Seksjonering	01.11.2019	01.11.2019		Tinglyst (TI)	53/36/0/25, 53/36/0/3, 53/36/0/19, 53/36, 53/36/0/16, mm ...	
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetshaving for eksisterende eiendom	19.06.2017	19.06.2017				53/2, 53/35, 53/231, 53/405, 53/304, 53/36
Oppmålingsforretning (OP)	Kvalitetshaving for eksisterende eiendom	15.06.2017	15.06.2017				53/35, 53/304, 53/2, 53/231, 53/365, 53/36, 53/303, 53/145, 53/405, 53/144, 53/1, 53/298, 53/143, 53/34
Sammenslåing (SF)	Sammenslåing	07.11.2016	04.11.2016		Tinglyst (TI)	53/36 (1843.1), 53/37 (-1843.1)	
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	25.02.2011	25.02.2011				53/132, 53/144, 53/143, 53/145, 0/0, 53/146, 53/36
Skylddeling (SK)	Skylddeling	09.02.1946				53/1 (-1998.0), 53/36 (1998.0)	

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6580859.6	605961.1	0.0	Ja	3436.3		
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6580839.3	605976.6	0.0	Nei	51.5		

Vegadresse : 1002 Mosseveien 7B

Adressedata

Adressetilleggsnavn	
Kortnavn for adr.till.navn	
Kilde for adr.till.navn	
Eiendom	3112 - 53/36/0/0

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
300643549		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	

Kretser

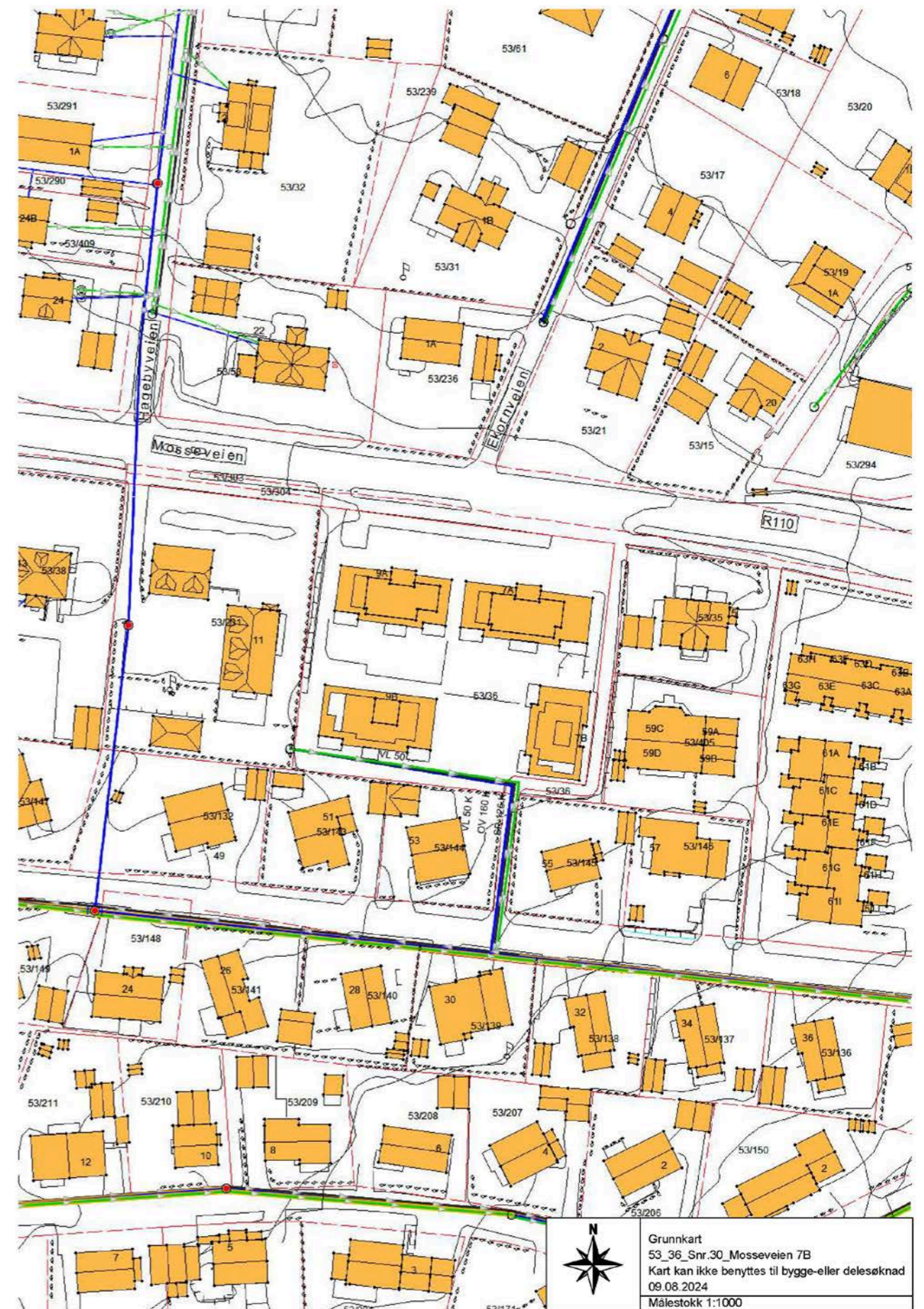
Kretstype	Kretsnr	Kretsnavn
Postnummerområde (P)	1640	RÅDE
Grunnkrets (G)	202	Skråtorp
Kirkesogn (K)	02040301	Råde (976986008)
Skolekrets (S)	3	KLOKKERGÅRDEN
Stemmekrets (V)	1	KARLSHUS
Tettsted (T)	193	Karlshus

Adressehistorikk

Historisk adresse	Oppdatert	Adresseversjon
135 1002 MOSSEVEIEN 7000B	15.09.2017	1
3017 1002 MOSSEVEIEN 7000B	01.01.2020	2
3017 1002 MOSSEVEIEN 7000B	01.01.2020	3
3017 1002 MOSSEVEIEN 7000B	01.01.2024	4
3112 1002 MOSSEVEIEN 7000B	01.01.2024	5

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6580851.2	605984.0	0.0	Nei



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR:

Mosseveien 7-9 m.fl., Karlshus sentrum - Råde kommune

Gnr. 53 Bnr. 36, 37, 143, 144, 145 mfl.

DETALJREGULERING jfr. pbl §12-3

Oppstart av planarbeidet fremlagt for kommunen	13.04.2015
Kunngjøring av igangsetting av reguleringsarbeidet	29.10.2015
Reguleringsplankart datert	21.06.2016
1. gangs behandling i plan- og miljøutvalget	19.09.2016
Offentlig ettersyn	25.09 – 30.10.2016
2. gangs behandling i plan- og miljøutvalget	15.11.2016
Plangodkjenning i kommunestyre	20.11.2016

Reguleringsbestemmelser datert 21.06.2016

Sist revidert:

Gjeldende reguleringsplaner som blir berørt

- Reguleringsplan for Karlshus sentrum, 18.10.1995
- Reguleringsplan for del av Råde sentrum, 25.07.1958, rev 25.11.2005

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart datert 21.06.2016, PlanID 0135 2015 02

§2 FORMÅL (Jfr. pbl § 12-5.)

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, nr 1

Boligbebyggelse, BB1
 Frittliggende boligbebyggelse, BF1 -2
 Uteoppholdsareal/lekeplass, U1
 Annet uteoppholdsareal
 Renovasjonsanlegg, R1

Samferdselsanlegg (pbl. §12-5, nr. 2)

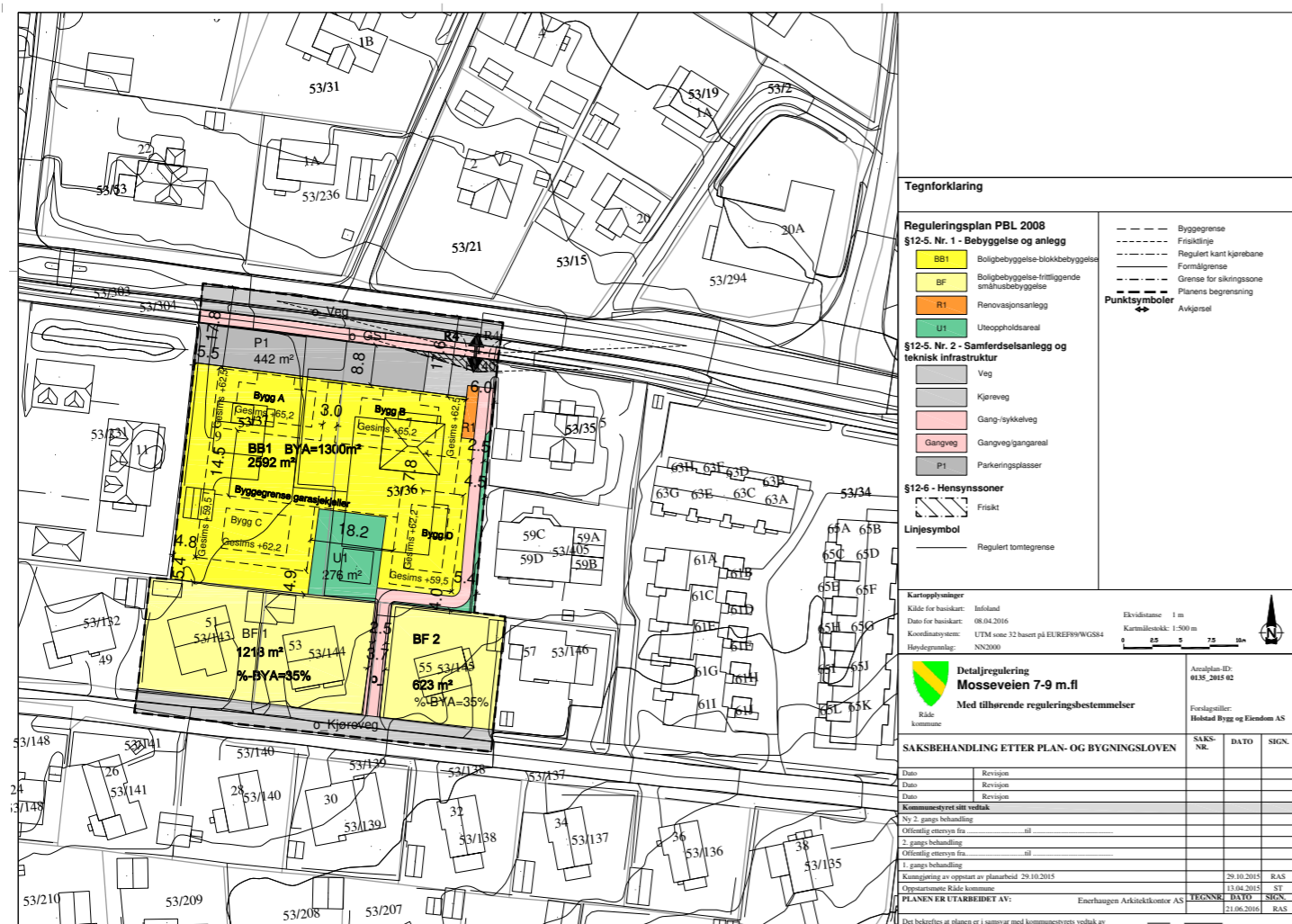
Veg (offentlig)
 Kjørevei,
 Gang-/sykkelvei GS1
 Gangforbindelse G1-G2
 Parkeringsplasser P1

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Ved utbygging skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurs-tenkning samt lokal håndtering av takvann og overvann ved fordrøyning/infiltrasjon på egen tomt.

3.2 Universell utforming
 Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygg A og B, oppholdsareal og gangforbindelser. For bygg C og D skal det sikres universell tilgjengelighet for boliger i 1. etasje. Leiligheter under 45 m2 kan unntas fra krav om UU.
 Gangforbindelser skal legges til rette med stigningsforhold som ikke overstiger 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart kan mindre partier tillates med stigning på inntil 1:12.

3.3 Støy og luftforurensning
 Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442/2012 og



NS 8175 blir tilfredsstilt hva gjelder boligene og uteoppholdsareal. Utforming av bebyggelse og tiltak for støyavskjerming skal utføres slik at alle boenheter har tilgang til private uteoppholdsareal på terreng/takterrasse med støynivå mindre enn $L_{den}=55$ dB, samt at innendørs oppholdsareal og soverom tilfredsstiller kravene i teknisk forskrift / NS 8175 klasse C.

Boenheter som har fasader med støynivå over anbefalte grenseverdiene skal være gjennomgående og ha en stille side. Alle boliger skal minimum ha ett soverom, balkong og 50% av oppholdsrom/stue mot stille side, hvor støynivå utenfor vindu er $L_{den}=55$ dB eller lavere. Oppholdsrom eller boenheter hvor ett eller flere rom kun har vinduer i fasader med støybelastning over $L_{den}=65$ dB ved mest støybelastede vindu, skal ha solbeskyttelse, kjøling, balansert ventilasjon e.l. slik at innetemperaturen er behagelig uten at vinduer åpnes.

Luftinntak skal legges over tak eller mot avskjermet side.

Felles uteoppholdsareal for lek og opphold (U1) skal tilfredsstille støynivå lavere enn $L_{den}=55$ dB.

Evt. støyavskjerming mot Mosseveien samt andre tiltak mot støy skal utformes med vekt på estetisk kvalitet. Støyskjerm kan tillates oppført med høyde inntil 2,5 m.

3.4 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50, (kulturminneloven) §8.

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

4.1 Boligbebyggelse, BB 1

4.1.1 Plassering og arealbruk

Innenfor regulerte byggegrenser tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt underjordisk anlegg for parkering og boder. Balkonger tillates utkraget 1,0 meter utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere enn 4,0 m fra nabogrense.

Mindre frittstående boder, installasjoner/anlegg, overbygd sykkelparkering, avfallsanlegg, mv. tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Overbygde frittliggende mindre anlegg kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense.

4.1.2 Grad av utnytting og høyder

Tillatt grad av utnytting for BB1 skal ikke overstige $BYA = 1300$ m²

Garasjekjeller under terreng/bebyggelse skal ikke regnes med i grad av utnytting, tilsvarende gjelder del av nedkjøringsrampe under terreng.

Maksimal gesimshøyde er +65,2 for bygning A og B, og +62,2 for bygning C og D. Byggehøyde for bygning A-B og C-D skal derimot ikke overstige henholdsvis 12,0 m og 9,2 m over gjennomsnittlig planert opparbeidet terreng.

Trapperom/heis og mindre tekniske installasjoner kan tillates oppført inntil 1,0 meter over regulert maksimal gesims-/byggehøyde.

4.1.3 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes slik at de samlet fremstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Fasader skal gis en oppbrutt

karakter ved bruk av sprang eller varierende fasademateriale. Takflatene skal utformes som flatt tak eller svakt skrånende pulttak. Deler av fasader skal ha innslag av trepanel. Fasade mot Mosseveien skal gis et formspråk som sikrer en enhetlig og god estetisk utforming mot veien.

Bygg A og B tillates oppført i 4 etasjer over underjordisk garasjeplan. Øvre etasje skal ligge tilbaketrukket og maksimalt utgjøre 60% av underliggende etasjeplan. Med unntak av heis/trapperom skal øvre etasje ligge minimum 1,5 m inntrukket i forhold til ytre fasadeliv mot Mosseveien, og 7,0 m inntrukket i forhold til fasadeliv mot Mosseveien 5 og 11.

Bygg C og D tillates oppført i 3 etasjer over terreng/kjeller. Øvre etasje skal ligge tilbaketrukket og maksimalt utgjøre 50% av underliggende etasjeplan. Øvre etasjeplan skal ligge minimum 1,5 m inntrukket i forhold til underliggende fasade mot inngangsparti og minimum 4,0 m inntrukket i forhold til gavlfasader.

Takflater rundt inntrukket etasjeplan kan benyttes som takterrasser, hvor rekkverk skal ligge minimum 1,0 m inntrukket i forhold til underliggende fasadeliv.

Avstand mellom bygg A og B skal minimum være 3,0 meter.

Alle boligene skal ha tilgang til avskjermet privat uteplass/balkong/takterrasse med gode lys- og solforhold. Størrelse på balkonger kan variere fra 6-15 m². Maksimal dybde på balkonger er 2,5 m, og samlet bredde skal ikke overstige 75 % av tiliggende fasade.

Balkongrekkverk og evt. leskjermer skal ha enhetlig utforming. Ved innglassing av balkonger skal det benyttes et enhetlig system for alle boligene, som ivaretar det arkitektonisk uttrykket til bebyggelsen.

Mindre frittstående installasjoner/overbygde byggverk for sykkelparkering, sportsboder mv skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.

Avskjerming over 2,0 m tillates kun der det er påkrevd pga. trafikkstøy.

Illustrasjonsplan datert 21.06.2016 og illustrasjoner, perspektiver og snitt vedlagt planforslaget er retningsgivende i forhold til utforming av bebyggelsen, materialbruk, mv ved videre detaljprosjektering og søknad om rammetillatelse. Større avvik skal dokumenteres og begrunnes ved innsendelse av rammesøknad.

4.1.4 Utforming av ubebygde areal

Ubebygde areal, uteoppholdsareal, grøntområder og randsoner mot naboeiendommer/ gategrunn skal gis en tiltalende parkmessig opparbeidelse. Minste uteoppholdsareal (MUA) pr bolig er 50 m², hvor min. 25 m² pr boenhet skal inngå som del av sammenhengende fellesareal for lek og opphold på terreng. Arealer opparbeidet til gangforbindelser, grøntområder/vegetasjon mv. kan inkluderes i krav til MUA. Tilsvarende gjelder også overbygde private arealer på terreng samt inntil 10 m² av private balkonger og takterrasser.

Fellesareal lek og opphold skal ha en sentral og avskjermet beliggenhet, trafikkikker atkomst, samt ha sol på minst 50 % av arealet kl 15.00 ved jevndøgn. Ubebygde arealer skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, hva gjelder dekker, beplantning og møblering, og kan tilrettelegges som interne gangforbindelser, felles og private uteoppholdsareal, grøntområder, lek/opphold, mv.

Det skal benyttes ensartet gate-/utebelysning i tilknytning til uteoppholdsareal og gangforbindelser.

4.1.5 Utomhusplan

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal angi en samlet utbygging av området, og vise bebyggelsens plassering og utforming i plan med høydeangivelse gesims og inngangsparti, avkjørsel, innkjøring til garasjeanlegg, biloppstilling på terreng, gangforbindelser, eksisterende og fremtidig terreng høyde, plassering av terrengforstøtninger, gjerder/avskjerming, utforming/opparbeidelse av felles oppholds-/lekeareal og grøntområder/randsoner mot vei, plassering av evt. frittliggende overbygg/anlegg for sykkelparkering og renovasjon.

Illustrasjonsplan datert 21.06.2016 skal være retningsgivende for detaljprosjektering og utforming av utomhusplan ved innsendelse av søknad om rammetillatelse.

4.1.6 Parkering

Parkering skal etableres på egen grunn. Krav til parkeringsdekning er 1,3 biloppstillingsplasser pr bolig, hvor minimum 1,0 p-plass pr boenhet skal legges i tilknytning til garasjeanlegg under terreng/bebyggelsen. Innenfor P1 tillates det etablert 10 p-plasser på terreng som felles-/gjesteplasser.

Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal utformes for forflytningshemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til inngang/heis. Minst 25% av biloppstillingsplassene skal etableres med uttak for motorvarmer/ladning.

Parkeringskrav for sykler er 1,5 pr bolig. Minimum 50% av plassene skal være overdekket og minimum 10 sykkelplasser skal etableres med uttak for ladning. Areal for overdekket sykkelparkering skal innpasses i tilknytning til felles uteoppholdsareal eller i tilknytning til garasjeanlegg. Sykkelparkering skal søkes plassert i nærheten av inngangsparti.

4.2 Frittliggende boligbebyggelse, FB 1

Innenfor viste byggegrenser tillates oppført boligbebyggelse i 2 etasjer med tilhørende anlegg.

Tillatt grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 35% av tomtearealet for den enkelte boligtomt. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med 18 m² pr. plass.

Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige hhv 6 m og 8 m. Garasje/uthus tillates oppført i 1 etasje, hvor maksimal gesims- og mønehøyde ikke skal overstige hhv 3 m og 5 m. Gesims- og mønehøyde skal beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal anlegges minst 2 biloppstillingsplasser pr bolig. Garasje/uthus skal ikke overstige 50 m² bebygd areal.

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.

Forslag til plassering av garasje skal vedlegges søknad om rammetillatelse for bolighuset, selv om det på søknadstidspunktet ikke er aktuelt å bygge garasjen.

4.3 Uteoppholdsareal/lekeplass, U1

I tilknytning til område U1 skal det opparbeides en nærlekeplass på 100-150 m² tilpasset de minste. Lekearealet skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet lekeutstyr. Brukbarhet for alle skal vektlegges ved utforming og opparbeidelse.

4.4 Renovasjonsanlegg, R1

Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres i tilknytning til R1 og avskjermes med beplantning. Det skal benyttes lukket anlegg.

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

5.1 Vei (offentlig)

Byggeplaner og detaljprosjektering for evt. tiltak som berører rv 110 skal forelegges Statens vegvesen for godkjenning før det gis igangsettelsestillatelse. Tiltak knyttet til avkjørsler mot offentlig veg skal følge Håndbok 017 – Veg og gateutforming hva gjelder utforming, siktkrav, frisiktsoner, mv.

5.2 Kjørevei

Felles avkjørsel for Mosseveien 5, 7 og 9 skal utformes med bredde på 5,0 meter. Rampe til garasjekjeller skal ikke være brattere enn 1:8. Avkjørsel/kjørevei skal dimensjoneres for renovasjonsbiler og ha tilfredsstillende snumulighet på egen tomt.

5.3 Gang- og sykkelvei (offentlig)

Gang- og sykkelvei langs Mosseveien skal være gjennomgående, hvor fellesavkjørsel til Mosseveien 5, 7 og 9 utformes med nedsenket kantstein.

5.4 Gangforbindelse

Gangforbindelse mellom Mosseveien og Skogveien skal opparbeides med bredde 2,0 - 2,5 m, og være åpen for allmenn ferdsel. Gangforbindelse tillates ikke avstengt med låsbar port eller annet som hindrer allmenn ferdsel.

5.6 Parkeringsplass, P1

Arealer innenfor regulert byggegrense mot Rv 110 tillates benyttet til biloppstillingsplasser, boligatkomst, beplantning og evt. støvavskjerming. Parkeringsområde skal anlegges med snumulighet på egen tomt, og gis en god estetisk utforming hvor beplantning skal benyttes som avskjerming/oppdeling av området mot rv110 og naboer. Langs fortau mot Mosseveien skal det etableres et grøntbelte med beplantning/hekk på min bredde 1,0.

§6 Hensynssone - frisiktssone

Innenfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vei's planum. Enkelt-elementer kan ikke ha større diameter enn 0,15 m.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før det gis rammetillatelse skal det innsendes dokumentasjon på gjennomførte undersøkelser hva gjelder støy, radonstråling samt forurensning av grunn. Dokumentasjon med redegjørelse av påkrevde og utførte tiltak skal vedlegges ved søknad om igangsettelsestillatelse.
- Fellesareal for lek og opphold skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan før boligene kan tas i bruk, alternativt først påfølgende vår dersom boligene tas i bruk om vinteren.
- Areal mot tilliggende gategrunn/fortau skal opparbeides parkmessig og ferdigstillelse før det gis brukstillatelse for boligene. Tilsvarende gjelder også sanering av avkjørsel til Mosseveien 9 og gategrunn/fortau som er blitt skadet under anleggsarbeidene.
- Påkrevd støvavskjerming-/tiltak for fasader mot Mosseveien skal være ivaretatt før boliger med støynivå over grenseverdier kan tas i bruk.
- Dokumentasjon vedr. lokal håndtering av takvann og overvann på egen tomt skal innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3112-53/36/0/30, Mosseveien 7B, 1640 RÅDE

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	29.07.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	29.07.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	29.07.2024	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen
 Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

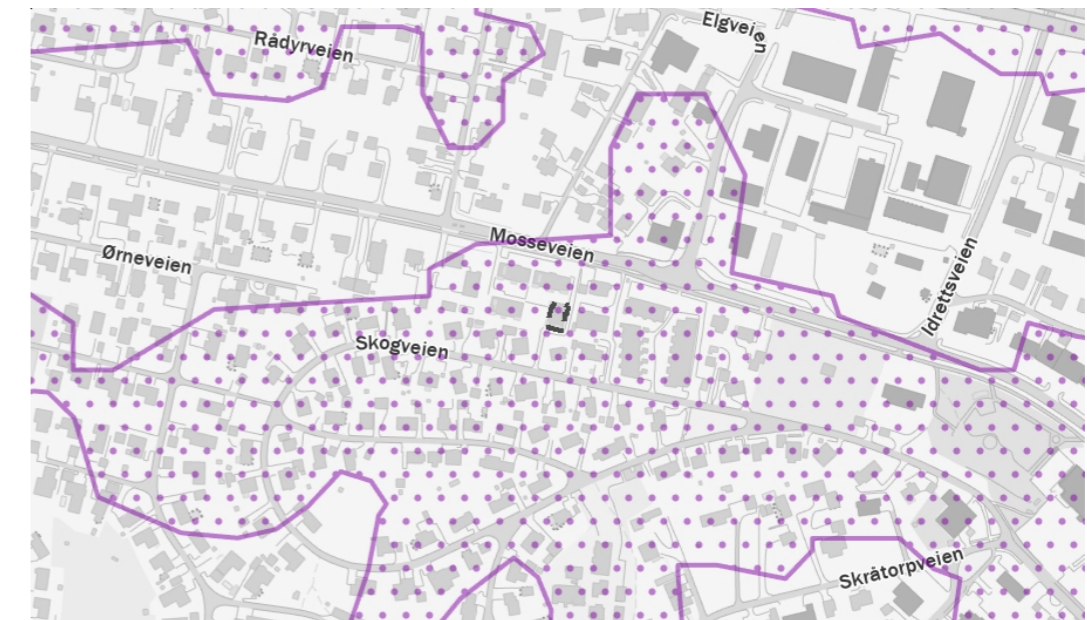
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	5.4 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	137.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	6.9 km
Flomfaresoner	29.07.2024	Ikke funnet	0.6 km
Forurenset grunn	29.07.2024	Ikke funnet	0.75 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.07.2024	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	29.07.2024	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	29.07.2024	Ikke funnet	94.4 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	1.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

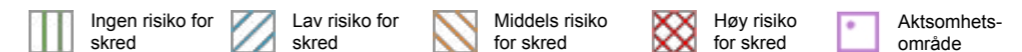
Kvikkleire

Sist sjekket: 29.07.2024

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

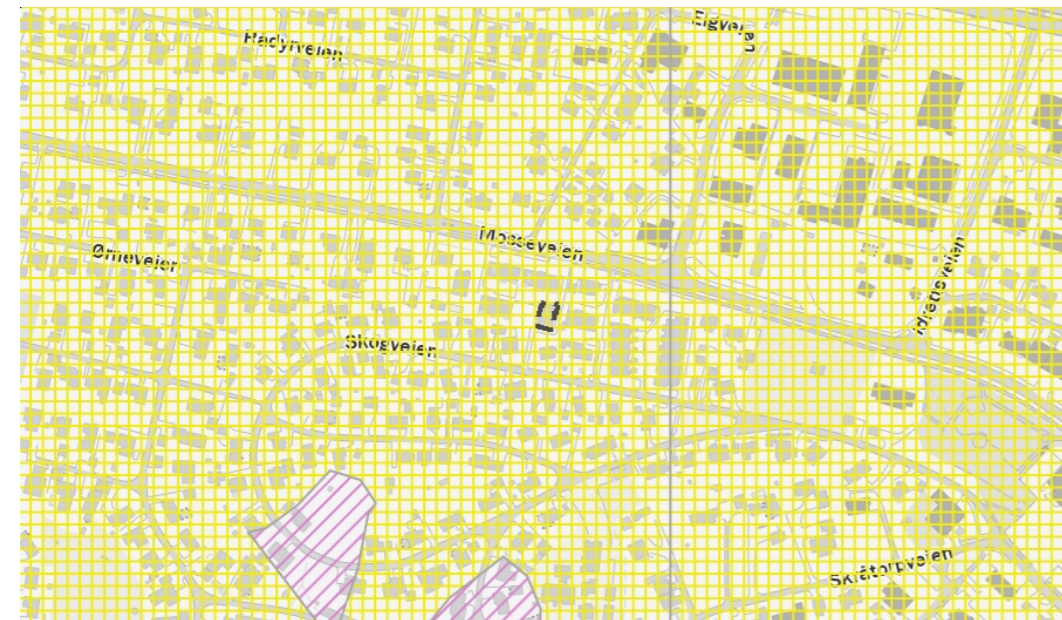
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	29.07.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

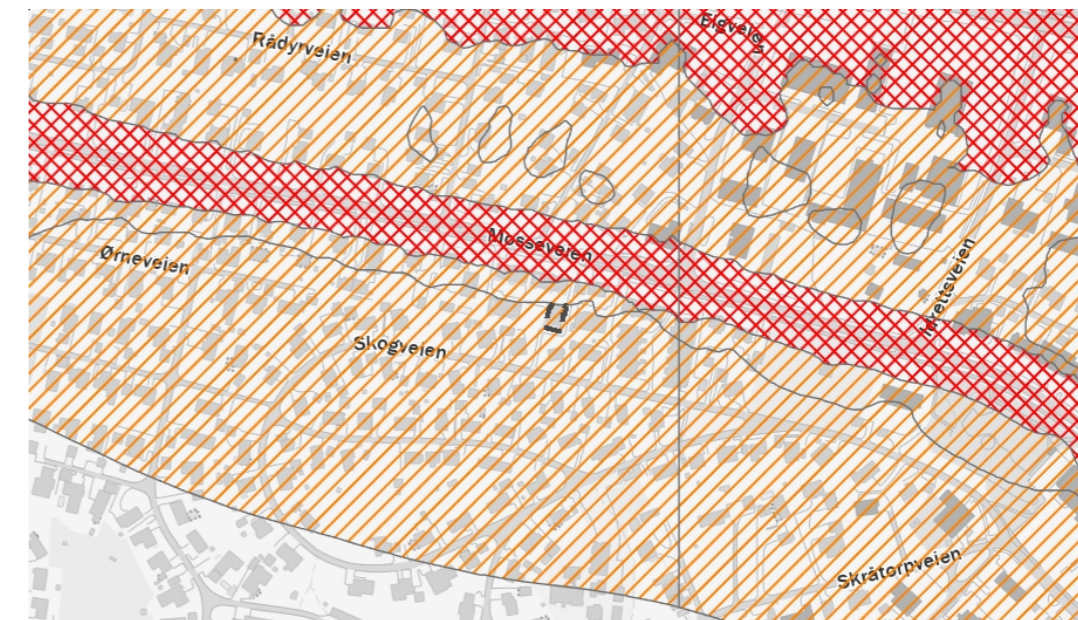
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	29.07.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
--	--------------	--	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (L_{den}>65dB) og gul (L_{den}>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (L_{den}>68 dB) og gul (L_{den}>58dB) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det fratådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

	Råde kommune		
	Besøksadresse:	Skråtorpveien 2B	
	Postadresse:	Skråtorpveien 2B	
	Postnr./-sted:	1640 Råde	
	Telefon:	69 29 50 00	
	postmottak@rade.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:09.08.2024

Eiendomsinformasjon

Gårdsnr:	53	Bruksnr:	36	Festenr:		Seksjonsnr:	30
Adresse:	Mosseveien 7B, 1640 Råde						
Eiendommens areal:	3487,80 m ²		Arealkilde:	Målebrev			
Tilleggs areal	m ²			Målebrev			

Alt i henhold til opplysninger fra matrikkelen

Kommentar: Matrikelbrev og arealet gjelder for hele eiendommen gnr.53, bnr.36. Eieren av Seksjons nr.30, Mosseveien 7B er med å eie andel av felles areal av gnr.53, bnr.36.

	Råde kommune		
	Besøksadresse:	Skråtorpveien 2B	
	Postadresse:	Skråtorpveien 2B	
	Postnr./-sted:	1640 Råde	
	Telefon:	69 29 50 00	
	postmottak@rade.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER


Dato: 09.08.2024

Atkomst til eiendommen

Adresse: Mosseveien 7B, 1640 Råde gnr.53 bnr.36 Snr.30

Vei	Off.vei <input checked="" type="checkbox"/>	Priv.vei <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------	--	--------------------------------------	--------------------------

Kommentar: Atkomst veien ligger på offentlig eiendom gnr.535 bnr.1

	Råde kommune		
	Besøksadresse:	Rådhuset	
	Postadresse:	Posttuttak	
	Postnr./-sted:	1640 Råde	
	Telefon:	69 29 50 00	
Telefaks:	69 29 50 01		
	postmottak@rade.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 15.08.2024

Gårdsnr:	53	Bruksnr:	36	Festenr:		Seksjonsnr:	30
Adresse:	Mosseveien 7b, 1640 Råde						

0200 Bygningsdata fra GAB


Bebyggelsens type:	Bebyggelsens areal BRA :	Bygningsår:
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	86 m ²	2018
	m ²	
	m ²	
	m ²	

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret.

Kommentar:

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse: (papirkopi av denne sendes da)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:		

	Råde kommune		
	Besøksadresse:	Rådhuset	
	Postadresse:	Posttuttak	
	Postnr./-sted:	1640 Råde	
	Telefon:	69 29 50 00	
Telefaks:	69 29 50 01		
	postmottak@rade.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	2015 02 - Mosseveien 7-9 m.fl.	Bolig-blokk bebyggelse	11.05.2017
Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>	202002 - Råde kommune	Bolig	Periode: 2023-2037
Uregulert <input type="checkbox"/>			
Reguleringsbestemmelser <input type="checkbox"/>			
Kommentarer til eksisterende planer:			

Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: Nei:

Kommentar :

Vedlegg sendt pr. post:

Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>
Reguleringsbestemmelser	<input type="checkbox"/>
Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
Andre I tilfelle hvilke?	<input type="checkbox"/>

ARK AMA AS

Dato: 21.04.2020
Vår ref.: 17/1494 - 68/053/036/ HIBR
Deres ref.:
Sentralb.: 69 29 50 00
Saksbh.: Hilde Berge
hilde.berge@rade.kommune.no

Ferdigattest - nybygg boliger - Mosseveien 7/9

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, Kommunestyret sak 002/17.

Styre, utvalg, komité m.m.	Saksnr.
Delegert vedtak Samfunnsutvalget	109/20

Ferdigattest - gbnr. 053/036 – Mosseveien 7/9

Vi viser til søknad om ferdigattest for nybygg av 4 boligblokker mottatt 16.04.2020.

Eiendom: gbnr 053/036
Byggets art: 4 boligblokker
Tiltakets art: Nybygg
Antall pipeløp: 0

Saksbeskrivelse:

Det erklæres av ARK AMA AS at arbeidet er ferdig og det søkes nå om ferdigattest for tiltaket i tråd med tidligere innvilget rammetillatelse datert 14.09.2017 og senere søknader om igangsettingstilatelser. I følge søknad om ferdigattest datert 16.03.2020 er det ikke registrert mangler.

I henhold til innsendt gjennomføringsplan om at tiltaket er fullført i tråd med innvilget byggetillatelse, vurderes det til at det ikke skulle foreligge momenter som tilsier at ferdigattest ikke kan utstedes.

Virksomhetsleders vedtak etter fullmakt:

Råde kommune gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10 i henhold til innsendt dokumentasjon mottatt 16.03.2020. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

Postadresse:
Skråtorpveien 2A
1640 Råde

Besøksadresse:
Skråtorpveien 2B 1640 RÅDE

Hjemmeside:
www.rade.kommune.no

Org.nr
940802652

Kontonr:
10140720661

Gebyr:

Søknadspålyktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura sendes:
Betongbygg Eiendom AS

Beskrivelse	Antall	Beløp
Ferdigattest	1	1.071,00

Med hilsen

Geir Flote
Teknisk sjef

Hilde Berge
Saksbehandler

hilde.berge@rade.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Bashir Sharifi			
Betongbygg Eiendom AS			
Eiendomskontoret	Skråtorpveien 2 A	1640	RÅDE
Movar Iks	Kjellerødveien 30	1580	RYGGE
Shabana Malik			



Orientering om klageadgang

Klageorgan Enkeltvedtak fattet av Råde kommune kan påklages til Fylkesmannen i Østfold v/juridisk avdeling, jf. forvaltningsloven § 28. Klagen skal sendes Råde kommune, Skråtorpveien 2 a, 1640 Råde, eller på epost til postmottak@rade.kommune.no.

Klagefrist Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom frem, jf. Forvaltningsloven § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer for sent, kan Råde kommune se bort fra klagen. Det kan søkes om å få forlenget fristen, men da må man oppgi årsaken til dette, jf. forvaltningsloven §§ 29 og 31.

Klagens innhold Klagen må inneholde følgende, jf. forvaltningsloven § 32:

- hvilket vedtak det klages over
 - den eller de endringer som ønskes
 - eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- I tillegg bør man nevne de grunner klagen støtter seg til. Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket Selv om det er klageadgang på et vedtak, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Førsteinstanden, klageinstansen eller annet overordnet organ, kan beslutte at vedtak likevel ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Man kan søke om å få utsatt gjennomføringen av et vedtak til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning av klagen), jf. forvaltningsloven § 42. Begrunnet søknad sendes til den etaten som er førsteinstans for vedtaket. En avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages.

Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning Med visse begrensninger har en part rett til å se dokumentene i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19. Parten må i tilfelle ta kontakt med Råde kommune. Man vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken En part kan kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, jf. forvaltningsloven § 36. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Klageinstansen eller partens advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Klage til sivilombudsmannen Hvis man mener å ha vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltning, kan man klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Kommunens saksnr.
17/1494

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2



Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	53	36					RÅDE
Adresse					Postnr.	Poststed	
Mosseveien 7 og 9					1640	RÅDE	

Ferdigattest	
Tilfredsstillert tiltaket kravene til ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspåklagte endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall		
Sluttrapport av	Dato 31.03.2020	vedlegges søknaden
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.		Vedlegg nr. K - 1

Varmesystem				
Energiforsyning		Varmefordeling		Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input checked="" type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input type="checkbox"/> Luftoppvarming	
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radioator	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input checked="" type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Annet	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner		
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme				

Erklæring	
<input checked="" type="checkbox"/>	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggherrens eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrifter	
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-4)
Foretak ARK AMA AS	Navn
Kontaktperson Anders Crogård	Kontaktperson
Telefon 69890911	Telefon
Mobiltelefon 48280013	Mobiltelefon
E-post ac@arkama.no	E-post
Dato 16.04.2020	Dato
Underskrift 	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver ANDERS CROGÅRD	Gjentas med blokkbokstaver



Arkama AS v/Anders Crogård

Dato: 12.03.2020
Vår ref.: 17/1494 - 66/053/036/ HIBR
Deres ref.:
Sentralb.: 69 29 50 00
Saksbh.: Hilde Berge
hilde.berge@rade.kommune.no

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, Kommunestyret sak 002/17.

Styre, utvalg, komité m.m.	Saksnr.
Delegert vedtak Samfunnsutvalget	078/20

Midlertidig brukstillatelse - gbnr. 053/036 – Mosseveien 7/9

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for nybygg 4 boligblokker mottatt 11.03.2020.

Eiendom: gbnr: 53/36 seksjon nr. 1 - 33
Byggets art: 4 boligblokker
Tiltakets art: Nybygg
Antall pipeløp: 0

Saksbeskrivelse:

I følge søknad om midlertidig brukstillatelse datert 10.03.2020 er det registrert mindre vesentlige mangler:

- Utomhusarbeider beplanting.
- Oppstart og innregulering av ventilasjon i bygg D (arbeider utføres i uke 12).

Gjenstående arbeid må være fullført innen 20.03.2020.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Ny sluttkontroll skal utføres, og sluttdokumentasjon og søknad om ferdigattest skal sendes Råde kommune før det kan gis ferdigattest.

Virksomhetsleders vedtak etter fullmakt:**Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf plan- og**

Postadresse: Skråtorpveien 2A, 1640 Råde
Besøksadresse: Skråtorpveien 2B 1640 RÅDE
Hjemmeside: www.rade.kommune.no
Org.nr: 940802652
Kontonr: 10140720661

bygningsloven § 21-10 tredje ledd.**Gebyr**

Søknadspåtlitige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura sendes: Betongbygg Eiendom AS

Beskrivelse	Antall	Beløp
Midlertidig brukstillatelse	1	1.071,00

Med hilsen

Geir Flote
Teknisk sjef

Hilde Berge
Saksbehandler

hilde.berge@rade.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

Vedlegg G1 - Gjennomføringsplan Versjon 4
Vedlegg Q1 - Karlshus_plassering
Vedlegg Q1 - Karlshus_plassering

Kopi til:

Betongbygg Eiendom AS
Eiendomskontoret Skråtorpveien 2 A 1640 RÅDE
Movar Iks Kjellerødveien 30 1580 RYGGE
Shabana Malik
Bashir Sharifi



Kommunens saksnr.
17/1494



Søknad om midlertidig brukstillatelse

Pbl § 21-10, SAK10 § 8-1

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	53	36					RÅDE
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	Mosseveien 7 og 9			1640	RÅDE		

Dato for søknad om ferdiggattest: 31.05.2020

Midlertidig brukstillatelse søkes for	
<input checked="" type="checkbox"/> Hele tiltaket	Hvis det søkes for deler av tiltaket, beskriv hvilken del det søkes for nå
<input type="checkbox"/> Deler av tiltaket	

Gjenstående arbeider frem mot ferdiggattest
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for. Utomhusarbeider, beplantning. Samt oppstart og innregulering av ventilasjon i bygg D - (arbeider utføres i uke 12.)
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager
Har tiltaket pr i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor
Følgende arbeider vil bli utført innen: Dato 20.03.2020
Type arbeider Montering og testing av brann og nødlys
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato 03.04.2020

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
	Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Gjennomføringsplan	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
	Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Andre vedlegg	Q	1 - 4	<input type="checkbox"/>

Underskrifter	
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)
Foretak ARK AMA AS	Navn
Kontaktperson Anders Crogård	Kontaktperson
Telefon 69890911	Telefon
Mobiltelefon 48280013	Mobiltelefon
E-post ac@arkama.no	E-post
Dato 10.03.2020	Dato
Underskrift <i>Anders Crogård</i>	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver ANDERS CROGÅRD	Gjentas med blokkbokstaver



Råde kommune

Adresse Postuttak, Rådhuset, 1640
Telefon

Utskriftsdato: 15.08.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Råde kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3112 Gårdsnr.: 53 Bruksnr.: 36 Seksjonsnr.: 30

Adresse: Mosseveien 7B, 1640 RÅDE

Referanse: 1111240116

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Eiendomsskatt		5 276,00

Kommentar
For øvrige gebyr kontakt Karlshus Park Råde boligsameie

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK ROTEGÅRD RØNNING
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240116
Vår referanse: 3549459/24616317
Bestilling: C3 2024-08-12 (4) 127

Dato
12.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 1412207 Embete: 200 Registrert: 26.11.2019 Rettsstiftelse: SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3112 RÅDE	53	36	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpnummer for forretning: 602603902
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 940802652
Navn: RÅDE KOMMUNE
Adresse: Skråtorpveien 2A, 1640 RÅDE

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 943539111
Navn: Betongbygg Eiendom AS
Bruksenhet: Postboks 90, 1713 GRÅLUM

Matrikkelen(he) som er seksjonert

Knr: 0135
Gnr: 53
Bnr: 36

Nye seksjoner	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
	0135	53	36	0	1	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	2	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	3	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	4	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	5	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	6	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	7	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	8	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	9	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	10	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	11	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	12	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	13	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	14	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	15	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	16	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	17	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	18	Boligseksjon	Ja	Nei
	0135	53	36	0	19	Boligseksjon	Ja	Nei




Doknr: 1412207 Tinglyst: 26.11.2019
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering


Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Råde kommune	SKRÅTORPUN. 2A, 1640 RÅDE	KRISTIAN SANKE

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Betongbygg Eiendom AS	943539111	post@betongbygg.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Pb 90	1713	Grålum	69102160

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0135	Råde kommune	53	36	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
943539111	Betongbygg Eiendom AS	1/1
		

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksi seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal			Tilleggsareal					
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krøver oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krøver oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	74	B	13	B	34	B	25	B	82	B	37			49
2	B	49	B	14	B	64	B	26	B	52	B	38			50
3	B	73	B	15	B	105	B	27	B	82	B	39			51
4	B	87	B	16	B	48	B	28	B	99	B	40			52
5	B	49	B	17	B	93	B	29	B	88	B	41			53
6	B	73	B	18	B	105	B	30	B	88	B	42			54
7	B	87	B	19	B	48	B	31	B	88	B	43			55
8	B	49	B	20	B	93	B	32	B	88	B	44			56
9	B	73	B	21	B	99	B	33	B	75	B	45			57
10	B	92	B	22	B	82	B	34				46			58
11	B	73	B	23	B	52	B	35				47			59
12	B	34	B	24	B	82	B	36				48			60
Sum tellere:		2465		2460	Nevner =		2465	2460							

Dato	Innsenderens underskrift
16.10.2019	

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



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
0135	53	36	0	20	93 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	21	99 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	22	82 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	23	52 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	24	82 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	25	82 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	26	52 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	27	82 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	28	99 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	29	88 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	30	88 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	31	88 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	32	88 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei
0135	53	36	0	33	75 / 2460	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

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

g) rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) det er fastsatt vedtekter.

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 16.10.2019
Innsenderens underskrift: *[Signature]*

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samlebrok (teller)			Tilleggsareal									
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon.	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.	B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brok (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brok (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brok (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brok (teller)	Tilleggsareal	
61				85				109				133			157	
62				86				110				134			158	
63				87				111				135			159	
64				88				112				136			160	
65				89				113				137			161	
66				90				114				138			162	
67				91				115				139			163	
68				92				116				140			164	
69				93				117				141			165	
70				94				118				142			166	
71				95				119				143			167	
72				96				120				144			168	
73				97				121				145			169	
74				98				122				146			170	
75				99				123				147			171	
76				100				124				148			172	
77				101				125				149			173	
78				102				126				150			174	
79				103				127				151			175	
80				104				128				152			176	
81				105				129				153			177	
82				106				130				154			178	
83				107				131				155			179	
84				108				132				156			180	
Sum tellere:					Nevner =											

Dato: 16.10.2019
Innsenderens underskrift: *[Signature]*

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetsene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetsens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetsene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg 16.10.2019	<i>Arne Chr. Skard</i>	Arne Chr. Skard

11. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

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

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

Kommunensnr. 0135	Kommunens navn RÅDE	Gårdsnr. 53	Bruksnr. 36	Festestr.
Dato 31/10-19	Underskrift <i>Arne Chr. Skard</i>	Stempel RÅDE KOMMUNE VIRKSOMHET TEKNISK SKRÅTORPVEIEN 2 A 1640 RÅDE TLF.: 69 29 50 00		

Dato 16.10.2019 | Innsenderens underskrift *Arne Chr. Skard*

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

VEDLEGG A

SITUASJONSKART

Gnr/fbnr: 53/36

Adresse: Skråtorpveien 7 og 9

Målestokk: 1:500

Dato: 16.10.2017

Saksbehandler: *Arne Chr. Skard*

RÅDE KOMMUNE

Emneopprettelse

Kulturminneformidling

Statistikk

Spilteplan

Overvåking

Situasjonsplan

Holstad Bygg og Eiendom AS

Mossveien 7-9, 1640 Råde

Dato: 11.08.2017

Skala: 1:500

Prosjekt: A-100.1

Entenheten: A-100.1

Entenhetshaver: Entenheten AS

Rot kopi bekreftes

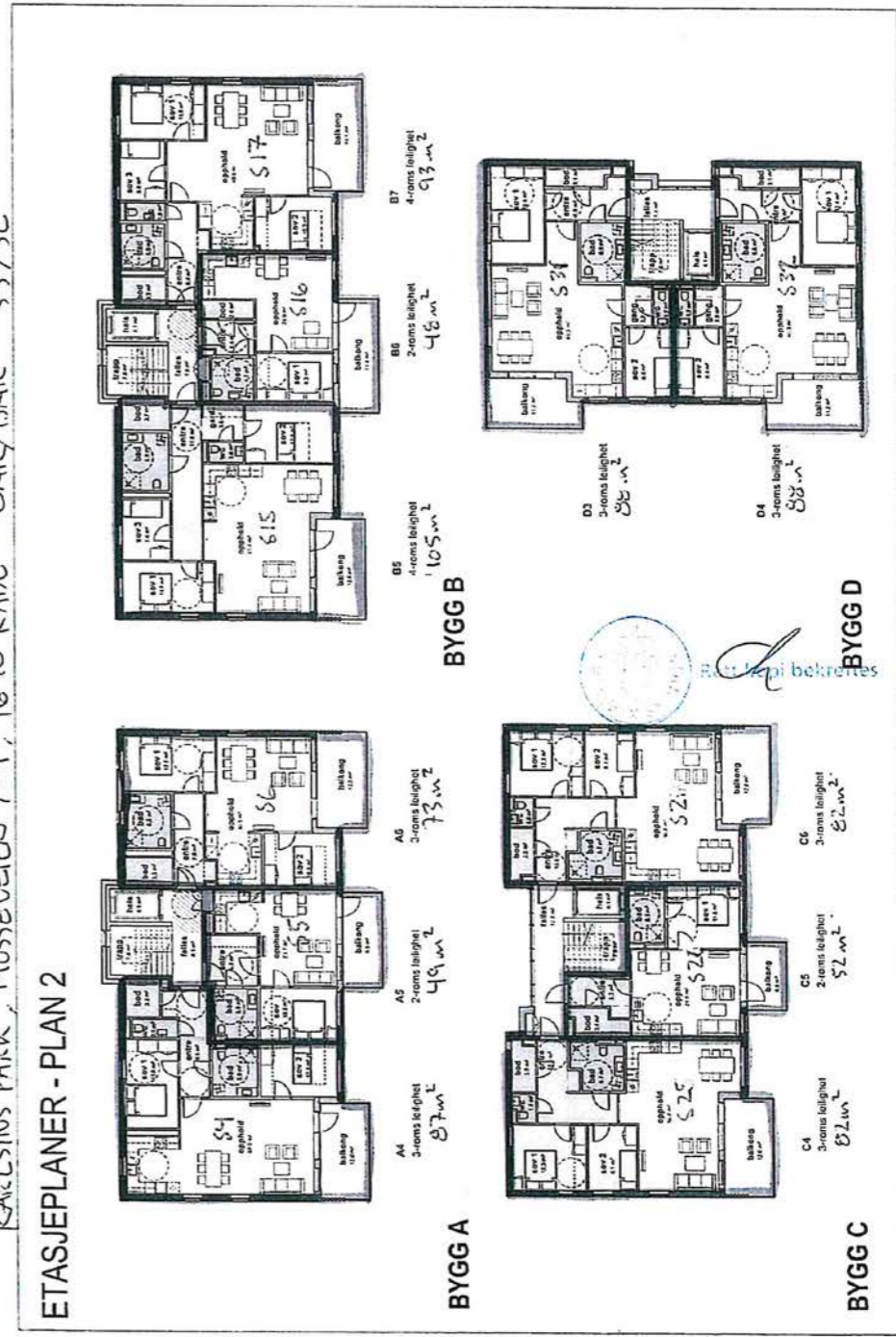
Arne Chr. Skard

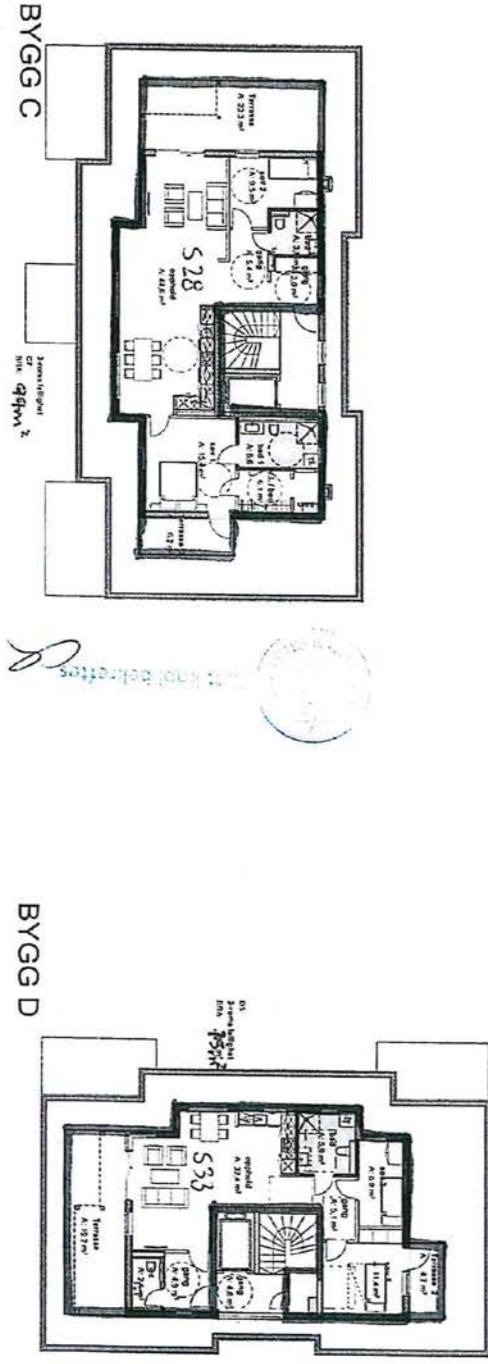
Heri Situasjonskart kan ikke brukes som juridisk dokument, men som opplysning i den utstrekning det er opplyst om målestokk og koordinatavvik. Dette gjelder også når kartet er utarbeidet av Kartverket. Kartet er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er tilgjengelig for datoen for utarbeidelse. Det tas forbehold om eventuelle feil i kartet. Kartet er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er tilgjengelig for datoen for utarbeidelse. Det tas forbehold om eventuelle feil i kartet. Kartet er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er tilgjengelig for datoen for utarbeidelse. Det tas forbehold om eventuelle feil i kartet.



Vedlegg B-1

KARLSHUS PARK, MUSEVEIEN 7-9, 1640 RÅDE GNIR/BNIR 53/36
ETASJEPLANER - PLAN 2





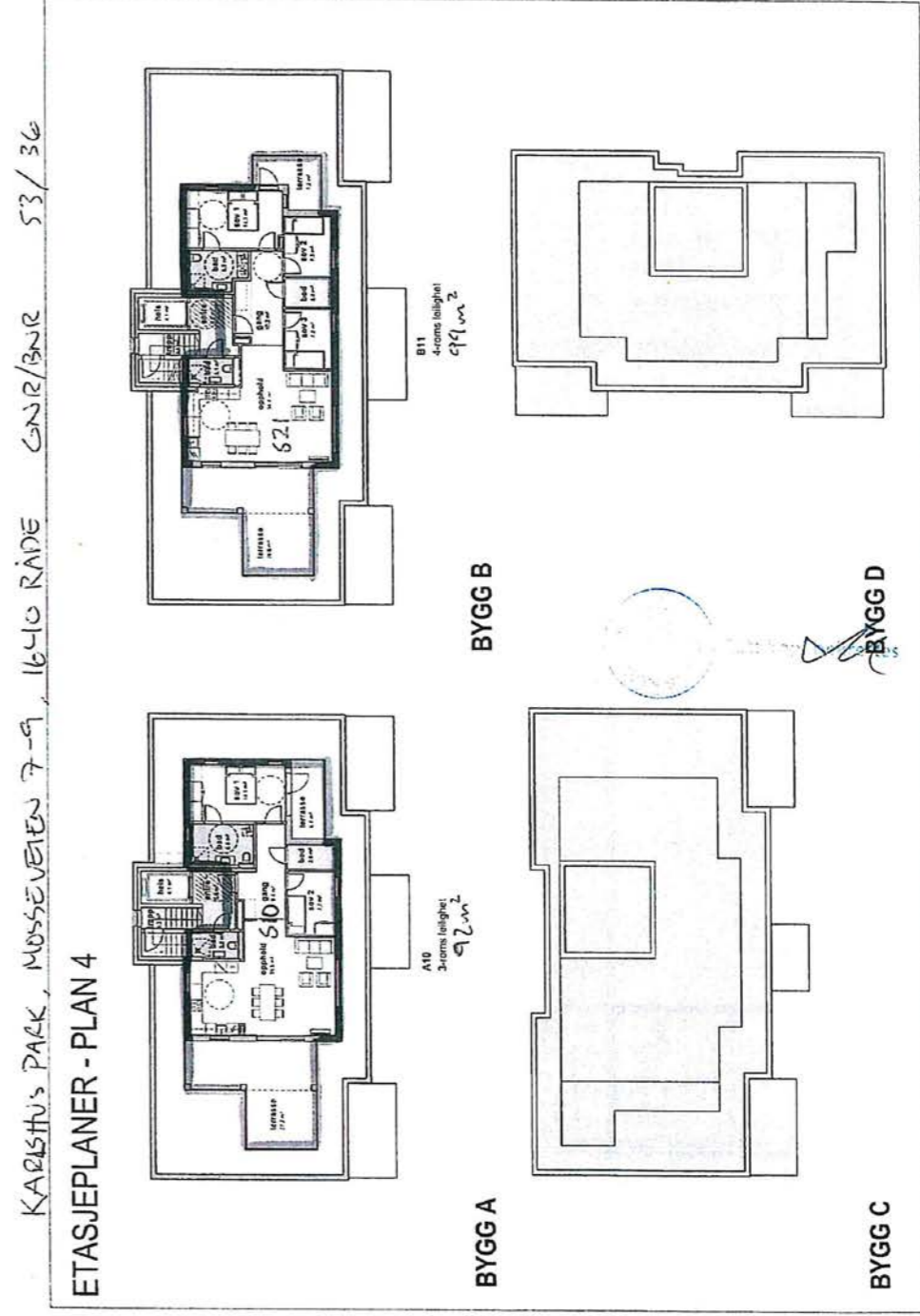
3-3

3-3

3-3



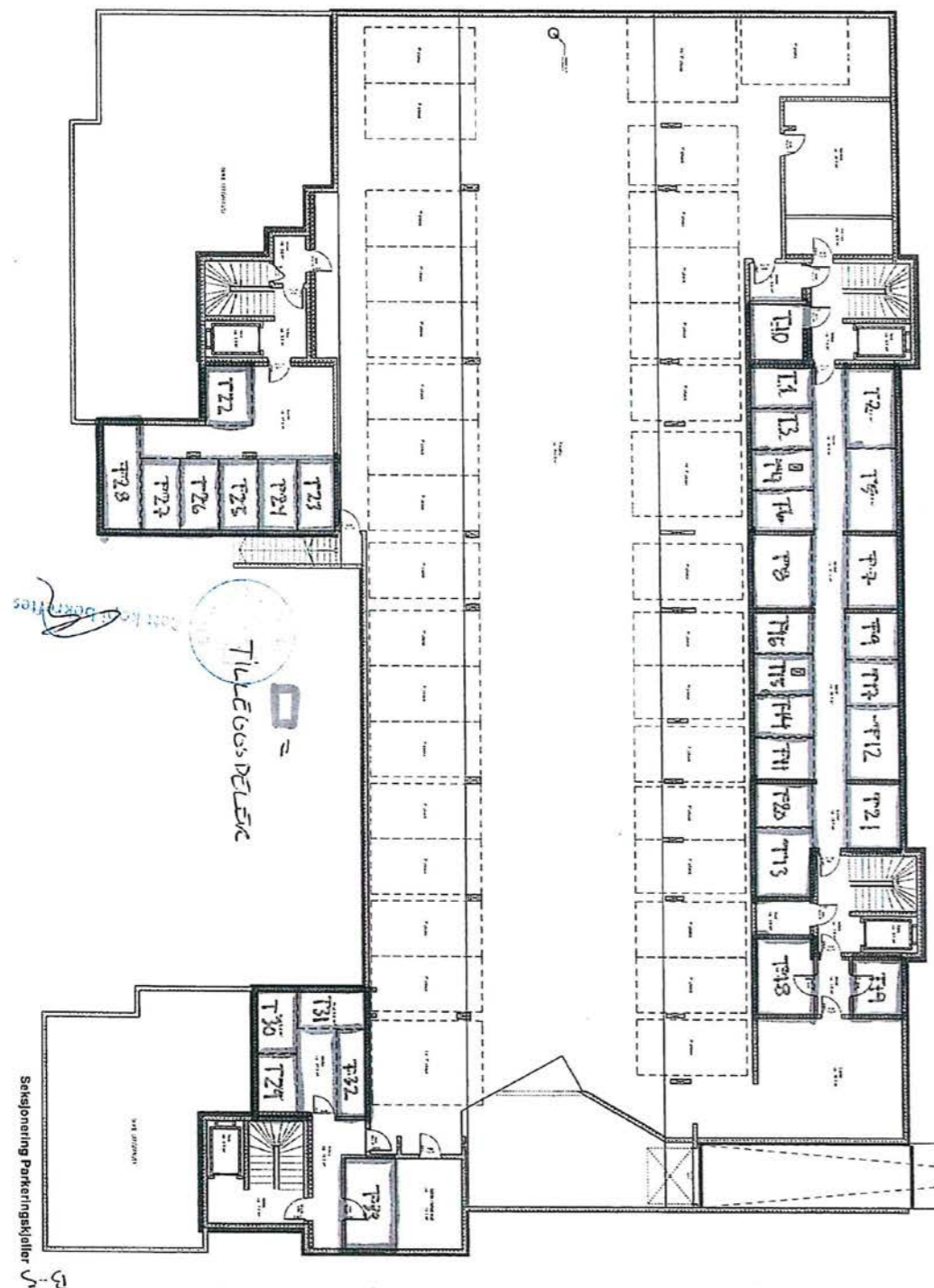
ETASJEPLANER - PLAN 3
KARLSTAD'S PARK, MUSEVEIEN 7-9, 1640 RÅDE GNR/BNR 53/36



ETASJEPLANER - PLAN 4
KARLSTAD'S PARK, MUSEVEIEN 7-9, 1640 RÅDE GNR/BNR 53/36

B-4

KARLSHUS PARK, MOSSEVEIEN 7-9, 1646 RÅDE GNR/BNR 53/36



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK ROTEGÅRD RØNNING
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240116
Vår referanse: 3549460/24616322
Bestilling: C3 2024-08-12 (4) 129

Dato
12.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9766	87	11.10.2004	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3112 RÅDE	53	36	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

TINGLYST
11 OKT. 2004

MOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 9766

Ved denne er erklæring bekreftet at eier av gnr 53 bnr 35 har midlertidig vegrett over gnr 53 bnr 36 som vist på vedlagte skisse i M=1:1000 datert 26.06.03

Dersom offentlige- eller andre tiltak på gnr 53 bnr 36 medfører at nevnte avkjørsel ikke lenger kan benyttes kan ikke eier av gnr 53 bnr 35 påberope seg rett til å flytte sin avkjørsel til andre steder på gnr 53 bnr 36. Da må avkjørselen stenges.

Dersom vegrett bortfaller skal eier av gnr 53 bnr 35 ikke ha kompensasjon eller dekket kostnader ved opparbeidelse av ny avkjørsel for sin eiendom.

Tinglysningskostnader ved denne avtale skal dekkes av eier av gnr 53 bnr 35.

Sted: Oslo

Dato: 17/8.04

Sted: Råde Dato: 11/10-04

Petter Schach
PETTER SCHACH KJELLTJERNBERG
Eier av gnr 53 bnr 36

Astrid og Omar Abdullah
ASTRID OG OMAR ABDULLAH
eier av gnr 53 bnr 35

971 644 273
Coop Øst Eiendom AS
OMAR,

ASTRID,



Doknr: 9766 Tinglyst: 11.10.2004 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SITUASJONSKART

RÅDE
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 53/35

Adresse: Mosseveien 5

Høyde overkant gulv

Kartblad nr. CP032-1-35

Høyde referanse punkt

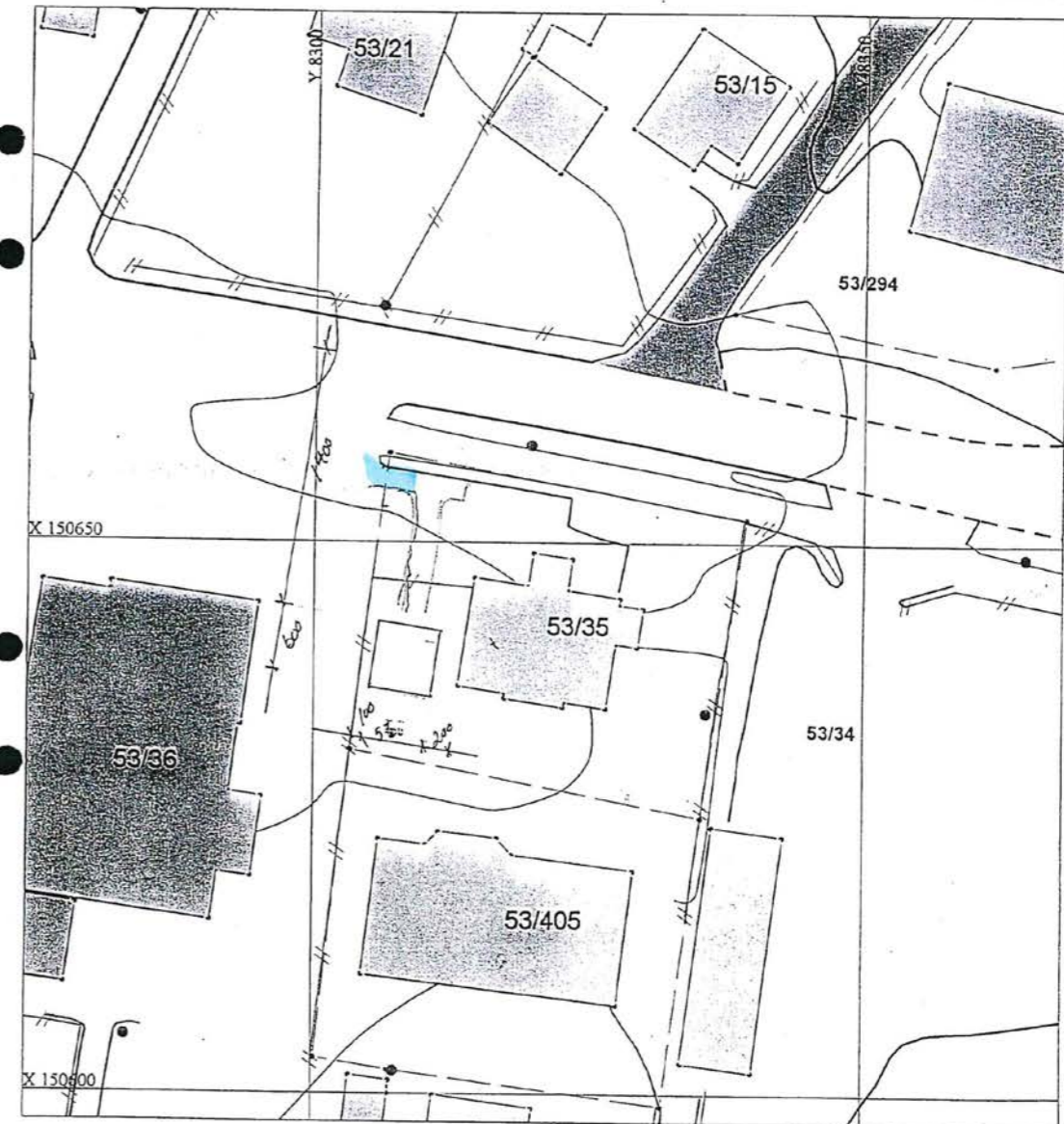
Målestokk: 1:500

Grenselinje - - - - -

Dato:

Sign:


Sbh: RF 26/06/03



PS

AVKJØRSEL
FOR GNR 53 BNR 35

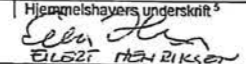
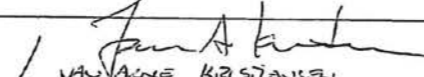
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

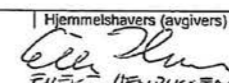
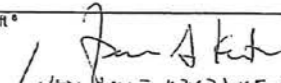
Innsenders navn (rekvirent): Betongbygg Eiendom AS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 864058 Tinglyst: 13.07.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb 90	
Postnummer: Poststed: 1713 Grålum	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. 943539111	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Karlshus Park Råde boligsameie på vegne av hjemmelshavere til seksjonene på gnr 53 bnr 36 snr 1 til 33	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 924 463 473

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3017	Råde kommune	53	36		1 - 33

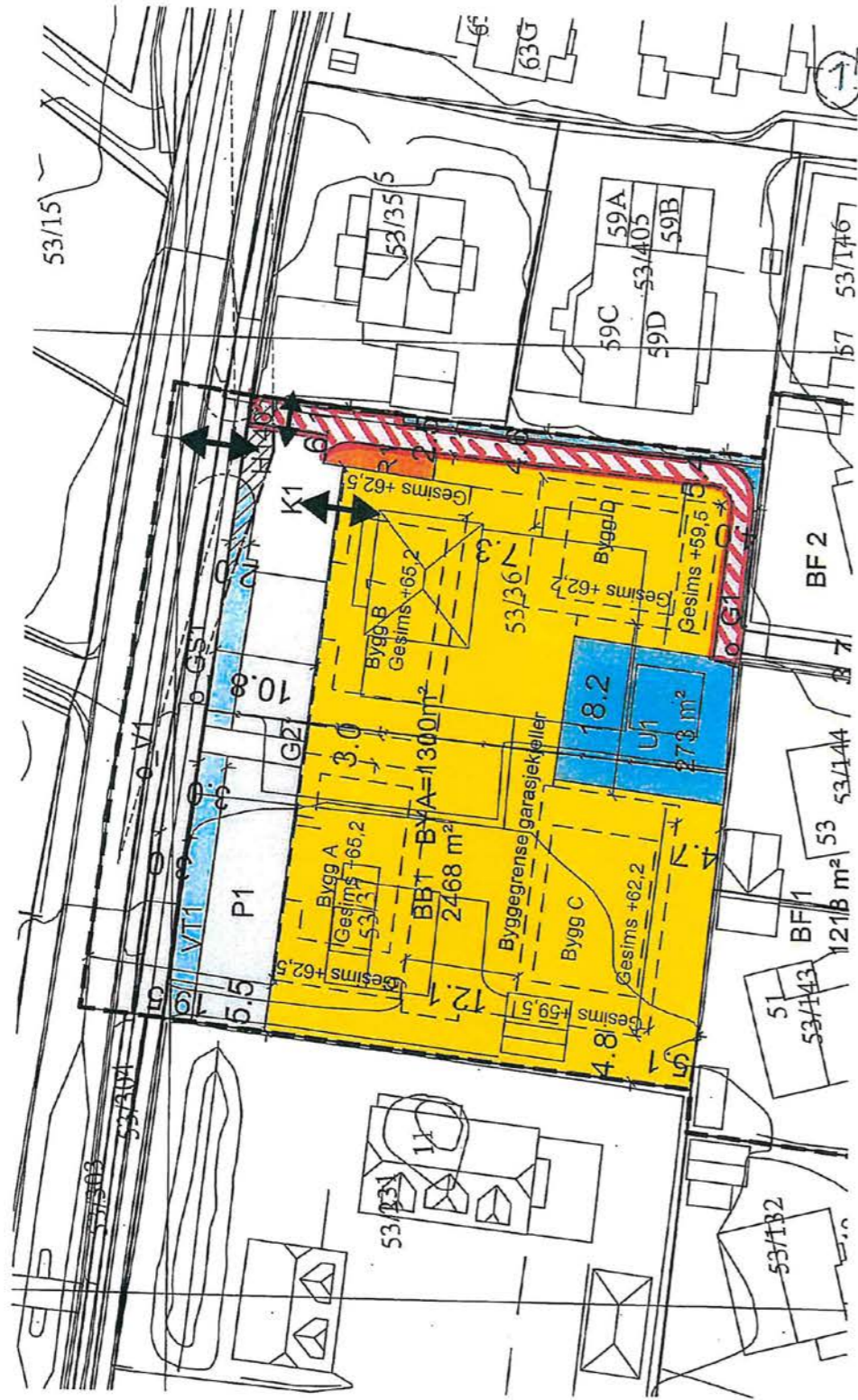
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn Råde kommune	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 940 802 652			

Dato 09.07.2021	Hjemmelshavers underskrift ⁵  EILEI HENRIKSEN	 JAN ARNE KRISTIANSEN
--------------------	---	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Råde kommune gis med dette evigvarende rett til deponering av snø på tilleggende arealer, eiet av 53/36 i Råde kommune, i forbindelse med snørydding av G1 over 53/36. Se bilag i hvor G1 er markert med skravur.	
Råde kommune gis samtidig også evigvarende rett til drift og vedlikehold av G1 og av kommunalt ledningsnett på 53/36 i Råde kommune.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
Kommunen forplikter å drifte og vedlikeholde G1 hensiktsmessig og til det beste for innbyggerne i Karlshus og boligene på stedet.	
6. Underskrifter	
Sted og dato Råde 09.07.2021	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸  EILEI HENRIKSEN
	 JAN ARNE KRISTIANSEN

Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 rabatterte 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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 risikopplysninger 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.

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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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: Mosseveien 7B
1640 RÅDEMeglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer: 1111240116

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@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 videreformidlet 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: 23.10.2024

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