

A modern, bright apartment interior featuring a dining area with a dark wooden table and orange upholstered chairs, and a living area with a green sofa and a dark coffee table. Large windows provide a view of a snowy landscape. The ceiling is white with a recessed light fixture.

aktiv.

Gladbakkgutua 18D, 2070 RÅHOLT

**Nyere 4-roms selveierleilighet.
2 solrike balkonger. Garasje. Heis.
Kort vei til offentlig transport.**



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 131 140,-
Total ink omk.: Kr 5 321 140,-
Felleskostn.: Kr 4 015,-
Selger: Berit Langset
Knut Lorns Feragen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 79/84 kvm
Tomtstr.: 4211.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 126, bnr. 21
Snr. 34
Oppdragsnr.: 1205260048

Nyere 4-roms selveierleilighet. 2 solrike balkonger. Garasje. Heis. Kort vei til offentlig

Velkommen til Gladbakkgutua 18 D!

Dette er en nyere 4-roms eierseksjon med svært sentral plassering på Råholt. Leiligheten inneholder gang, flislagt bad, stue, kjøkken i åpen løsning og 3 soverom. Utgang fra stua til balkong med gode solforhold. Fra det ene soverommet er det også utgang til balkong nummer 2.

Med leiligheten følger egen garasjeplass i felles oppvarmet garasjeanlegg. Sportsbod i tilknytning til garasjeanlegget.

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

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Energiattest	41
Nabolagsprofil	93
Budskjema	179

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 23 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 79 kvm 5.etasje: Entré/gang, gjestetoalett, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 kvm Underetasje: Sportsbod i felles bodareal.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

23 kvm 5.etasje: 2 balkonger

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA: trimrom og takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde fra 2.24 m - 2.59 m. Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler). Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er

skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg

mellom bruksenhetene. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4211.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Skårnet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringsanlegg

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til med kort gangavstand (6 min) til Eidsvoll verk togstasjon som betjenes av linjene RE11 og R12. Dette gir enkel tilgang til Oslo Lufthavn Gardermoen på bare 12 minutter med tog (6 min. gange, 6 min. Tog). Til Oslo S vil det da ta 36 minutter med tog (6 min. gange, 30 min. tog)

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager, med Råholt ungdomsskole kun 1 minutt gangavstand, Bønsmoen skole og Bønsmoen barnehage bare 14 minutters gange unna. Eidsvoll Verk skole og Ankertunet barnehage er også lett tilgjengelige, med henholdsvis 23 minutters og 24 minutters gangavstand. For daglige innkjøp er Kiwi Råholthallen, Rema 1000 Råholt, Europris og SPAR Råholt kun 1-2 minutters gange fra eiendommen.

For sportsentusiaster er Råholt ungdomsskole med aktivitetshall, fotball og håndballbaner kun 1 minutters gange unna, og Råholt Bad med basseng og klatrevegg ligger rett i nærheten. Fitnesspoint Råholt er også lett tilgjengelig.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage/ Skole/ Fritid

Barnehager

Bønsmoen barnehage (1 5 år) 11 min. gange

Ankertunet barnehage (1 5 år) 23 min. gange

Steinerbarnehage Veslebrunen (0 5 år) 22 min. gange

Skoler

Bønsmoen skole (1 7 kl.) 13 min. gange

Eidsvoll Verk skole (1 7 kl.) 24 min. gange

Råholt skole (1 7 kl.) 29 min. gange

Råholt ungdomsskole (8 10 kl.) 1 min. gange

Sport og trening

Råholt ungdomsskole 1 min. gange

Aktivitetshall, fotball, sandhåndball

Råholt Bad 1 min. gange

Basseng, klatrevegg

MOVA Eidsvoll 9 min. gange

Fitnesspoint Råholt 12 min. gange

Leto hallen ligger ikke langt unna. Her finner du klatrevegg, treningssenter, squash baner og padelbane

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Eidsvoll Verk stasjon (buss og tog) 6 min. gange.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2023, leiligheten ligger i 5.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon tekket med takpapp, yttervegger forblendet med teglstein, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne

rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier er det primært innvending i boligen og de arealene som tilhører denne som er vurdert. Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Johs. Granås, 2024

Beskrivelse: Fryst gulvvarme i 1. etasje. Utbedret. Ikke relevant for denne enhet.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Ingen innflytelse på denne enhet, men anmerkninger knyttet til støy.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

Entré/gang, toalettrom, 3 soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning. Sportsbod i tilknytning til garasjeanlegg.

Standard

Innvendige overflater:

Overflatene er fra byggeår.

Tekniske installasjoner:

Ventilasjon: Ventilasjonen er fra byggeår.

Branntekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Forhold som har fått TG2:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malt gips og malte betongelementer.

Vegger og tak/himlinger: Det er små hull etter gamle veggfester og bilder noe som er å forvente utifra alder og bruk. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er knirk i laminatgulvet i entre/gang og på 2 av soverommene. TG2

Årsak: Tørrknirk i laminatgulv har en karakter som tilsier bevegelse mellom gulvbordene, eller fordi underlaget ikke er helt plant. Alternativt kan det være at balansert ventilasjon kombinert med vannbåren oppvarming fører til at luften blir ekstra tørr innendørs.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Risiko: Det kan gi en økt risiko for at tørrknirken kan forverres dersom forholdene ikke utbedres, og kan føre til økt slitasje på skjøter og låsesystemer i gulvet.

Konsekvens: Vedvarende tørrknirk kan redusere komforten og den opplevde kvaliteten på gulvet, og det kan bli nødvendig med utbedring eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tørrknirken av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Screens på stuevinduerne
- Gulvvarme i alle gulv
- Parkeringsplass med elbil-lader følger leiligheten

Parkering

Boligen har tilgang til et garasjeanlegg som er en del av Perrongen garasjesameie. Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, boder og tekniske rom. Hver seksjonseier i Perrongen Boligsameie har rett til bruk av garasjeanlegget, og garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplasser kan kun selges innad i sameiet, og utleie av garasjeplass er tillatt.

Garasjeanlegget har også to parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser), som skal være tilgjengelig for personer med gyldig HC-bevis. Det er lagt opp til ladepunkter på flere av plassene i garasjeanlegget, og ladestasjoner for elbil vil være et tilvalg. Ettermontering av ladere krever samtykke fra styret, og det skal benyttes godkjente ladere installert av godkjent installatør.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA

Fremtind, polisenummer 3020453

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med fjernvarme. Gulvvarme i alle rom.

Informasjon om strømforbruk

Boligen på Gladbakkgutua 18D, 2070 RÅHOLT har et beregnet totalt levert energi per år på 11 935 kWh. Det beregnede vektete levert energi i normert klima er 86,75 kWh/m² per år, mens det beregnede levert energi i lokalt klima er 100,89 kWh/m² per år.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Boligen har energikarakter B. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om energiklassen.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 190 000

Omkostninger kjøper

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

131 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 321 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 333 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 335 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 12 892 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. Nye boligbygg er fritatt for eiendomsskatt i 3 år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 976 010 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 904 038 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Felleskostnadene inkluderer felles strøm og fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett.

- Totalbeløp felleskostnader: 4 045 kr i måneden

- Felleskostnader: 3 395 kr i måneden

- Filterbytte: 137 kr i måneden

- Kabel TV/internett: 513 kr i måneden

- Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret.

- Kommunale utgifter betales direkte til kommunen og er ikke inkludert.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 015

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

25.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 32 666

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Perrongen Boligsameie;

Organisasjonsnummer

830617302

Om sameiet

Perrongen Boligsameie (org. nr. 830 617 302) er et sameie i Eidsvoll kommune.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, totalt 41 seksjoner.

Forretningsfører for selskapet er BORI Boligbyggelag.

Sameiet har avtale med Areal Care AS for hovedrengjøring, vask av vegger og gelender i trapperom, samt rengjøring av felles garasjeanlegg. Det er også en avtale med Ideal Mojo AS om rengjøring av treningsrom og alle treningsapparater minst to ganger årlig.

Pågående saker

- Styret har i løpet av 2024 avholdt flere styremøter.
- De tillitsvalgte har deltatt på eksterne møter/seminar og deltatt på flere befaringer av fellesareal sammen med elektrikere, heismontører, skadedyrfirma, kommunens rørlegger, teknikker fra Bryn Byggklima AS og branninspektør.
- Styret har fulgt opp sameiets regnskap månedlig fra forretningsfører samt fulgt opp sameiets Vipps nettbutikk.
- Styret har vært med å utarbeide budsjettforslag for 2025.
- Styret har sørget for løpende vedlikehold av sameiets fellesareal.
- Styret har sørget for filterbyte i felles regi.
- Styret har bestilt inn og koordinert felles postkasseskilt.
- Styret har meldt inn skader inntruffet på sameiets fellesareal til sameiets forsikring samt fulgt opp saker gjennom 2024.
- Styret har vært ansvarlig for salg av nøkler gjennom 2024.
- Styret har innhentet tilbud og inngått serviceavtaler med eksterne leverandører.
- Nødvendig vedlikehold av lamper i fellesareal er utført.
- Nødvendig vedlikehold tilknyttet felles elektriskanlegg er utført.
- Nødvendige tiltak er iverksatt for å forebygge, oppdage, utrydde og behandle skadedyr.
- Det er avholdt års kontroller.
- Takterasse er beiset. Alt av gulvplanker, sidevegger, takoverbygg tilstøtende bærestolper er beiset av eksternt firma.
- Styret har kjøpt inn sommerleker etter ønske fra beboere.

Vedtatte saker:

- Styrets årsmelding for 2024 ble godkjent.
- Årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.
- Budsjett for 2025 ble vedtatt.
- Vedtektsendring vedtatt: Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er inntil 4 år. Varamedlemmer kan velges for inntil 2 år.
- Det er vedtatt at det skal være lov å glasse inn terrasser på sørsiden av blokka. Det skal være samme stil med tanke på innramming og utseende som brukt i Gladbakkgutua 20.
- Årsmøtet samtykket i at Råholthøyden AS gis tillatelse til å resekjonere seksjon 036-H0603 til to separate seksjoner.
- Vedtektsendring vedtatt: Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, totalt 41 seksjoner.

Arbeid utført i regi av Sameiet i 2024:

- Nødvendig vedlikehold av lamper i fellesareal er utført.
- Nødvendig vedlikehold tilknyttet felles elektriskanlegg er utført.
- Nødvendige tiltak er iverksatt for å forebygge, oppdage, utrydde og behandle skadedyr.
- Takterrasse er beiset. Alt av gulvplanker, sidevegger, takoverbygg tilstøtende bærestolper er beiset av eksternt firma.
- Styret har sørget for filterbytte i felles regi i henhold til det vi ble enig om på forrige ordinære sameiermøte den 30.mai 2024.
- Styret har bestilt inn og kordinert felles postkasseskilt.
- Det ble utført hovedrengjøring samt vask av vegger og gelender i trapperom i sommer 2024.
- Det ble også utført rengjøring av felles garasjeanlegg fredag 31.mai.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (19 605,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (234 770,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Endring kostnad vaktmester med 15 000,-.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Skilting av bygg på kortveggen ved søplekasser for taxi, sykebil, leverandører.

Mulig å måle opp parkeringen inne igjen.

Bygge inn deler av terrassen på A til møter, oppbevaring og så videre. Bygge tak på begge pergolaene. På A kan det bygges isolert tak slik at det senere kan bygges vegger og med lett isolering kan rommet brukes fra april til oktober.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.
Sameier skal også rense eventuelle sluk på private takterrasser, balkonger o. l.

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

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

(6) Seksjonseiere i 1.etg har ansvar for stell av tillegg grunn i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseier kan ikke plante trær eller sette opp gjerde. Membran til garasjeanlegg ligger under tillegg grunn, seksjonseier som slår ned eller forårsaker hull i membran vil bli ansvarlig for utbedring og skader.

(8) Brannvern: Det er krav om at hver boenhet skal ha montert røykvarsler og slokkeutstyr. I henhold til paragraf 2-4 i Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn er det eiers ansvar å vedlikeholde slokkeutstyret. Det er derimot brukeren (sameier evt

leietaker avhengig av om seksjonen er utleid) av seksjonen som har ansvaret for å foreta løpende egenkontroll av slukkeutstyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 126, bruksnummer 21, seksjonsnummer 34 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/126/21/34:

31.05.2017 - Dokumentnr: 570457 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:445

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:11

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:82

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2017 - Dokumentnr: 570457 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:96 Bnr:445

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:11

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:127 Bnr:82

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - Dokumentnr: 656856 - Bestemmelse om veg

Gjensidig rett til bruk av vei

Gjelder også for fremtidig utskilte parseller

Overført fra: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2022 - Dokumentnr: 1355074 - Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om gjensidig adkomstrett
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2022 - Dokumentnr: 1355074 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av areal avsatt til utomhus, herunder renovasjon, interne gangveier, og areal avsatt til lekeareal
Gjensidig rett til bruk av gjesteparkering
Gjensidig rett til sykkelparkering
Gjelder også senere fradelte eiendommer
Overført fra: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2022 - Dokumentnr: 1355074 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Gjelder også senere fradelte eiendommer
Overført fra: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2022 - Dokumentnr: 1355074 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte eiendommer
Overført fra: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2022 - Dokumentnr: 1355272 - Bestemmelse om bebyggelse
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også senere fradelte eiendommer
Overført fra: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2022 - Dokumentnr: 1436697 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Eidsvoll Kommune
Org.nr: 964 950 113
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2026 - Dokumentnr: 182477 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

09.12.2022 - Dokumentnr: 1401573 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 34

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 83/3010

01.01.2024 - Dokumentnr: 262776 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:126 Bnr:21 Snr:34

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 8/8-2023. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Grindatunet-Råholt Sentrum Vest – gbnr. 127/1 (plan-ID 023720300). Planen er en detaljreguleringsplan som regulerer eiendommen til boligbebyggelse - blokkbebyggelse innenfor feltene B3 og B4.. 19.06.2012

Eiendommen følger Kommuneplan 2021-2031, med ikrafttredelse 13.04.2021. I kommuneplanen er arealet avsatt til boligbebyggelse.

Det pågår arbeid med Områdereguleringsplan for Råholt sentrum (plan-ID 303532400). Denne planen skal legge rammene for den videre planleggingen, utviklingen og utbyggingen av Råholt sentrum.

Det er gitt rammetillatelse for oppføring av tre boligbygg på selve eiendommen, med saksreferanse 2023/3364.

Eiendommen er berørt av hensynssone for automatisk fredet kulturminne (ID 71703), som er en sone for båndlegging etter kulturminneloven.

Berørte datasett:

Aktsomhetskart for kvikkleireskred, FKB Tiltak, FKB-arealbruk, Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner, Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner, Mulighet for marin leire, Radon, Tettsteder, Dyrkbar jord, FKB-AR5, Jordkvalitet, Løsmasser N50/N250, Marin grense, Naturtyper i Norge - landskap, Støysoner for BaneNORs jernbanenett, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har 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

Kjøpsbetingelser

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

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

28.02.2026



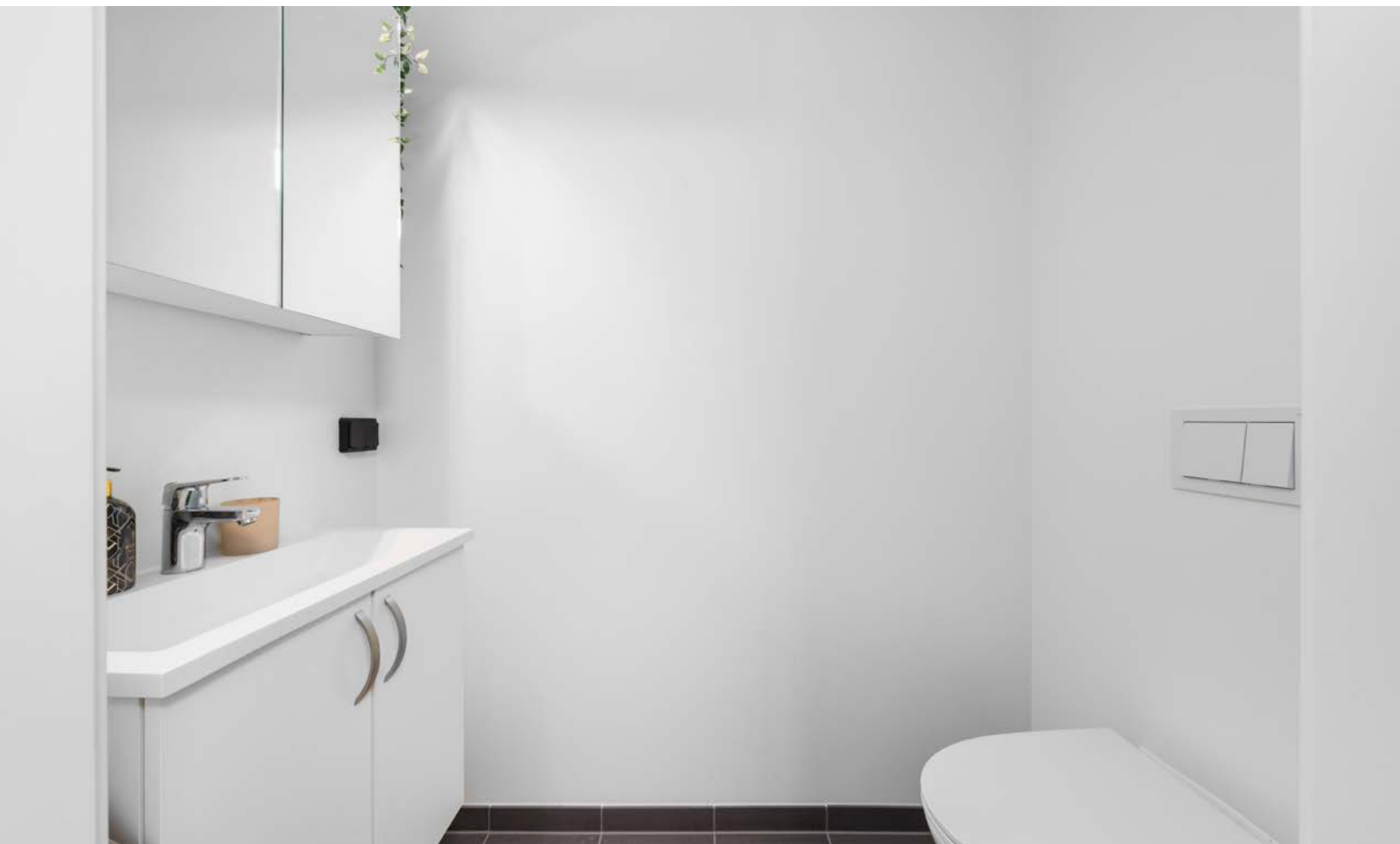




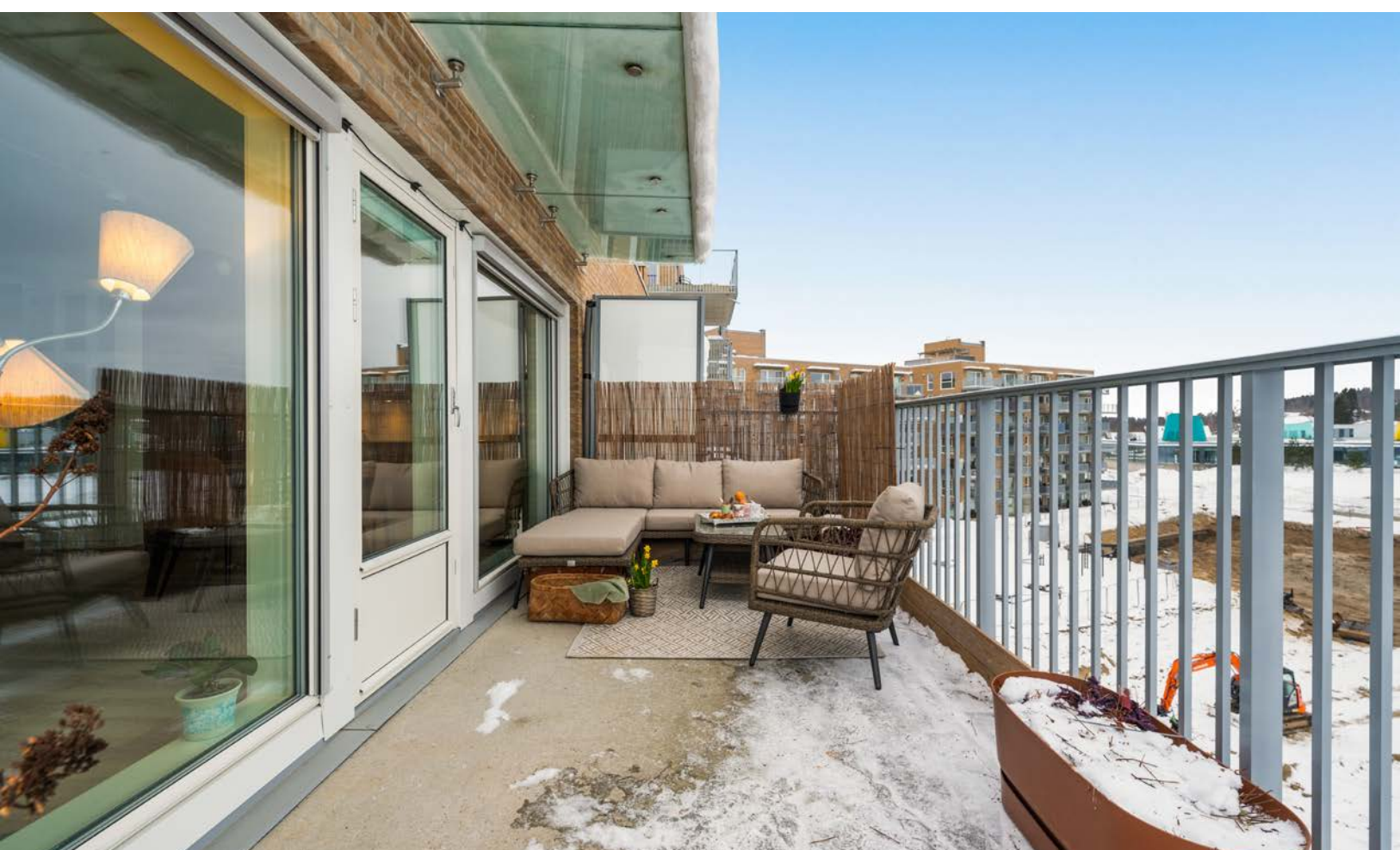




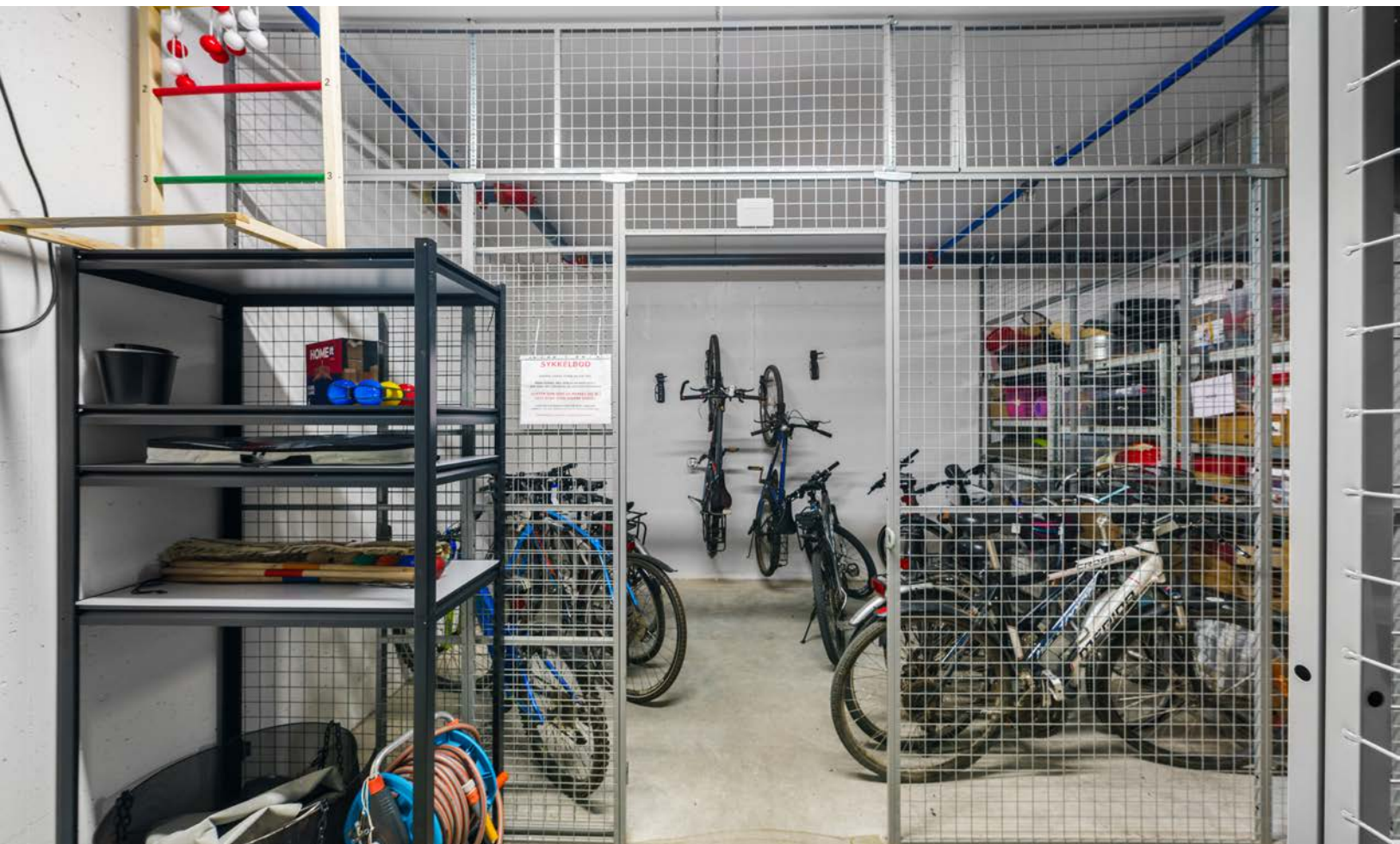






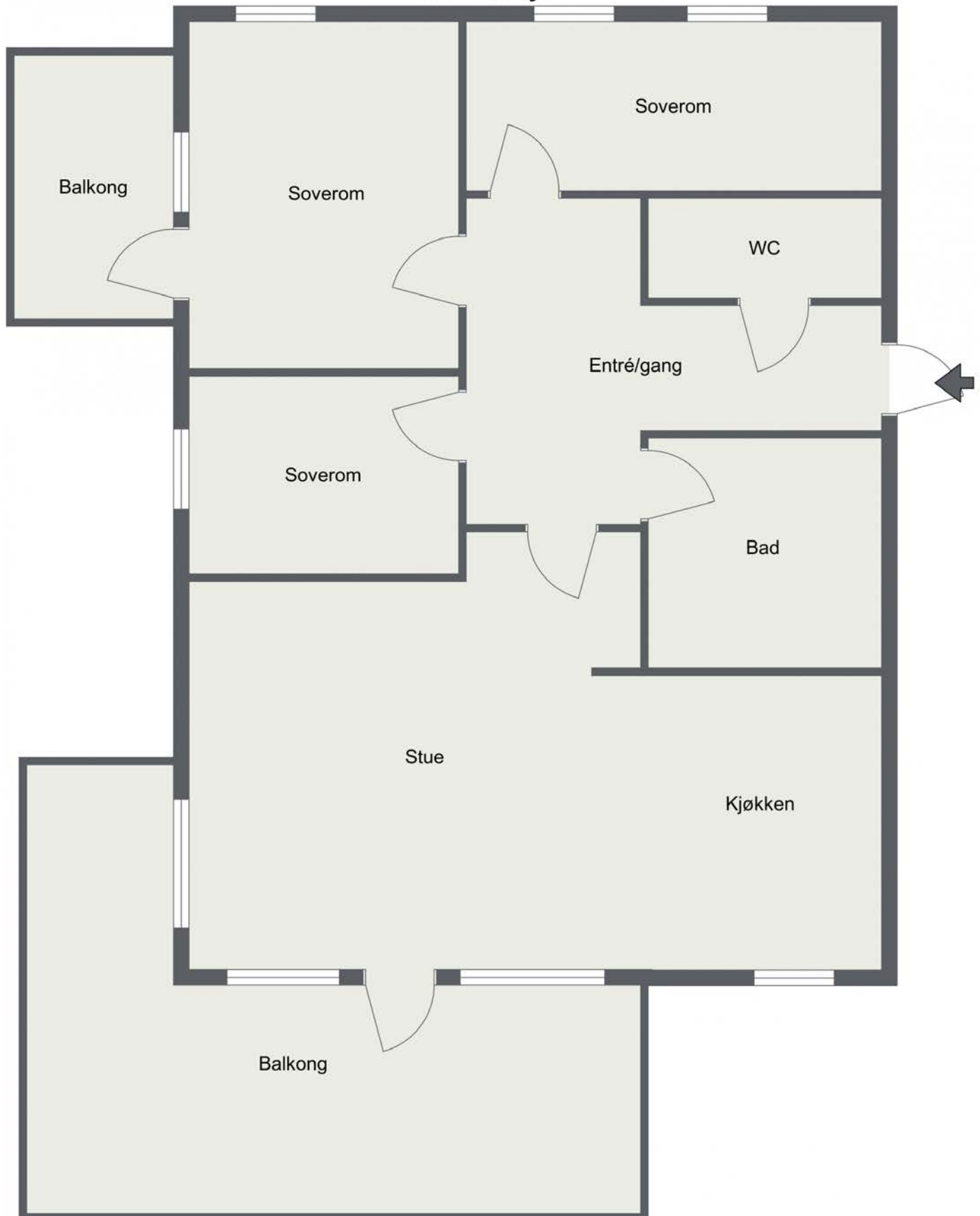








5. Etasje



Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Knut Lorns Feragen

Berit Langset

Boligen

Gladbakkgutua 18D
2070 Råholt

3240-126/21/0/34

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Fryst gulvvarme i 1. etasje. Utbedret. Ikke relevant for denne enhet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Johs. Granås

Beskrivelse av arbeidet: Garantisak.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Ja**

Ingen innflytelse på denne enhet, men anmerkninger knyttet til støy.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Adresse

Gladbakkgutua 18D, 2070 RÅHOLT

Dato for energimerking

17.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260620

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300725447

Gårdsnummer

126

Bruksnummer

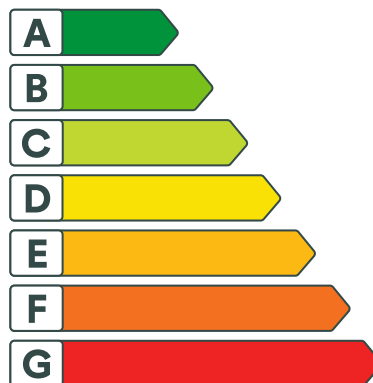
21

Seksjonsnummer

34

Bruksenhetsnummer

H0504



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2022

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

86,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

100,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 935 kWh



Glabakkgutua 18D, 2070 RÅHOLT



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gladbakkgutua 18D, 2070 RÅHOLT



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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 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.



Om grunnlaget for energimerket

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.



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

<https://www.enova.no/energimerking>



EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Bios Arkitekter AS
Industrigata 69
0357 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:

21/5901 - 75

Saksbehandler:

Endre Sandland

Dato:

08.08.2023

Gbnr. 126/21 (126/14) - Gladbakkgutua 18 - Ferdigattest for boligblokk K

Ansvarlig søker: Bios Arkitekter AS
Tiltakshaver: Råholthøyden 3 AS

Vedtak:

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

Søknad om ferdigattest er mottatt 10.07.23.

- Rammetillatelse ble gitt 03.01.19.
- Igangsettingstillatelse ble gitt 17.08.21 utgraving av tomt, og 22.09.21 for resterende arbeider.
- Tillatelse til endret planløsning ble gitt 28.12.22.
- Tillatelse til endring av trapp/trappehus ble gitt 09.01.23.
- Midlertidig brukstillatelse ble gitt 09.01.23.

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

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

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
3207.32.37091
Org.nr.
964 950 113

E-post
Internett
www.eidsvoll.kommune.no

Klageadgang

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

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Råholthøyden 3 As

Vognvegen 23

2072

Dal

Tilstandsrapport

📍 Gladbakkgutua 18D , 2070 RÅHOLT

📖 EIDSVOLL kommune

gnr. 126, bnr. 21, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 22668-1006

Referansenummer: MR2541

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig

August Magnus
Ekstern Takstingeniør
august@tmam.no
980 23 301

BMTF



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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong nr. 1 på 5 m2 med adkomst via soverom, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkeverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Balkong nr. 2 på 18 m2 med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkeverk med rekkverkshøyde på 1 m.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malt gips og malte betongelementer.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til toppen av gulvflis ved dørterskel. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, Micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har WC med innbygd susterne, servant med 1-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat montert i tak/himling i gang.

Vannbåren varmen via gulvvarme.

Sikringsskap plassert på vegg i gang
Automatsikringer og jordfeilbryter
11 fordelingskurser

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad fordi på dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen. Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

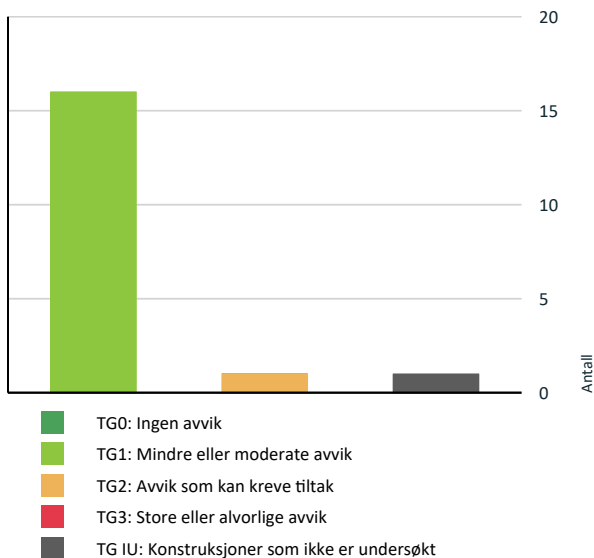
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun er gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme

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

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

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

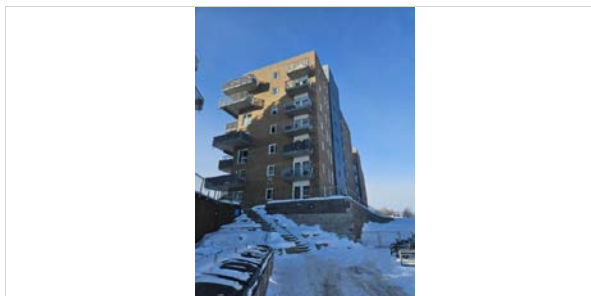
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Balkong nr. 1 på 5 m2 med adkomst via soverom, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Balkong nr. 2 på 18 m2 med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Hjemmelshaver opplyser om at det er noe delaminering av overflaten på betongdekket.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

Balkonger og terrasser er en del av sameiet eller borettslags felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen visuelt vurdert. TGIU

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

UTVENDIG

TGI Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Vinduer vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

TGI Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av balkong/terrassedør og ytterdør, ingen funksjonsavvik.

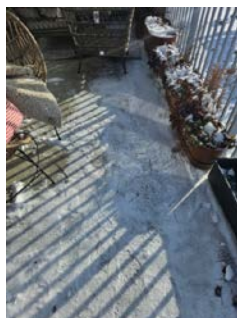
Dører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

TGI Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Bilde av balkong med snødekket området

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendig tak har malt gips og malte betongelementer

Vegger og tak/himlinger: Det er små hull etter gamle veggfester og bilder noe som er å forvente utifra alder og bruk. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasje etter alder. TG1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i laminatgulvet i entre/gang og på 2 av soverommene. TG2
Årsak: Tørrknirk i laminatgulv har en karakter som tilsier bevegelse mellom gulvbordene, eller fordi underlaget ikke er helt plant. Alternativt kan det være at balansert ventilasjon kombinert med vannbåren oppvarming fører til at luften blir ekstra tørr innendørs.

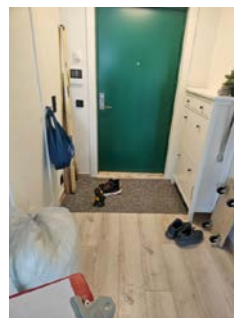
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi en økt risiko for at tørrknirken kan forverres dersom forholdene ikke utbedres, og kan føre til økt slitasje på skjøter og låsesystemer i gulvet.

Konsekvens: Vedvarende tørrknirk kan redusere komforten og den opplevde kvaliteten på gulvet, og det kan bli nødvendig med utbedring eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tørrknirken av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører, ingen funksjonsavvik. Innerdører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollertklæringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til toppen av gulvflis ved dørterskel. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder.



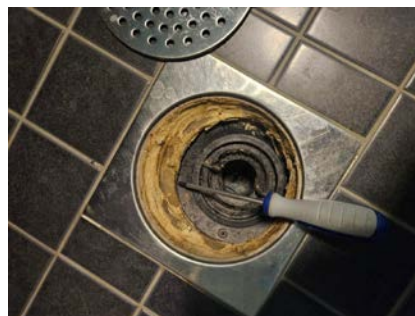
ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er synlig mansjett under klemring i sluket.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

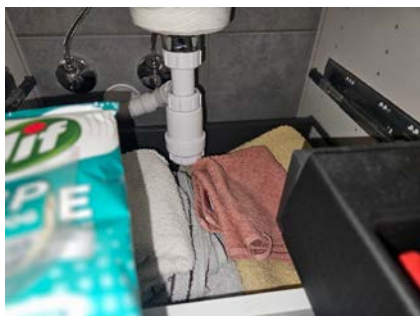
Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom kjøkkenvegg.

Årsak: Ved hullboring der kan skade vannrør.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, Micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vegger, kjøkkeninnredning og gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkkenventilator er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har WC med innbygd systerne, servant med 1-greps blandebatteri.

Vegger, gulv og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat montert i tak/himling i gang.

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter ved et eierskifte og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.



! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme i alle gulv.

Vannbåren varmen er kun visuelt inspisert, hjemmelshavere melder ingen avvik.. Selv om det ikke avdekkes avvik på vannbåren varmen anbefales det jevnlig service. Jevnlig service av vannbåren varme er viktig for å opprettholde optimal funksjon og energieffektivitet, samt for å redusere risikoen for driftsstans. Ved regelmessig vedlikehold kan man tidlig oppdage eventuelle slitasje eller mindre feil, noe som bidrar til lengre levetid på anlegget og bedre komfort gjennom hele året.



Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 11 fordelingskurser

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Sterk Elektro AS 01.05.2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Sterk Elektro AS 01.05.2023
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Anlegget ble oppført i 2023.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det fremlegges ingen dokumentasjon på utført el-tilsyn da anlegget ble oppført i 2023.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad fordi på dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

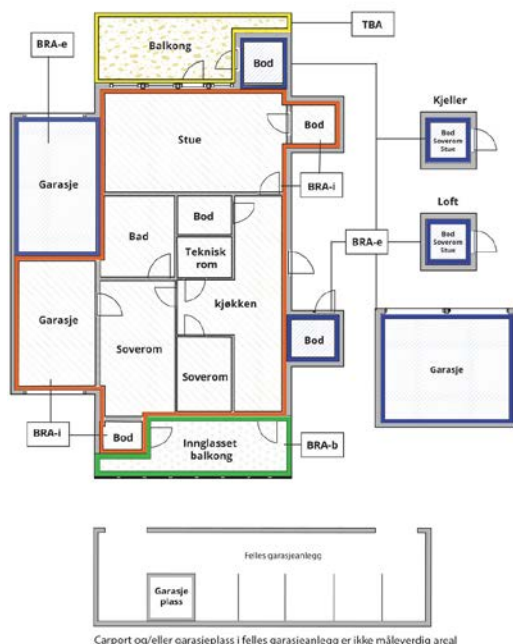
Hva er måleverdig areal?

Arealet 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79	5		84	23
SUM	79	5			23
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken	Sportsbod	

Kommentar

01.01.2024 trådte ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 79 m².

5.etasje: Entré/gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m²

Underetasje: Sportsbod i felles bodareal.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 71 m².

5.etasje: Entré/gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Sportsbod i felles bodareal.

TBA: 23 m².

5.etasje: Balkong 1 og balkong 2.

Målt takhøyde fra 2.24 m - 2.59 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

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

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	August Magnus	Takstingeniør
	Berit Langset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	126	21		34	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gladbakkgutua 18D

Hjemmelshaver

Langset Berit, Feragen Knut Lorns

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gladbakkgutua 18 D ligger i et sameie på Råholt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringsanlegg

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses om at det skal bygges 2. stk nye bygninger over 4 etasjer og underetasje, rett ved boligblokken. Det skal oppføres 48 stk leiligheter, som er det siste trinn i prosjektet. Leilighetene skal være ferdigstilte 3. kvartal 2027. Ta kontakt med megler for ytterligere opplysninger om byggeprosjektet.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2023, leiligheten ligger i 5.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon tekket med takpapp, yttervegger forblendet med teglstein, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier er det primært innvending i boligen og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Parkering

Leiligheten disponerer 1 stk biloppstillingsplass nr. 23 i felles parkeringskjeller.

Biloppstillingsplass er ikke oppmålt eller vurdert med tilstandsgrad fordi den regnes som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det betyr at biloppstillingsplass ikke tilhører én enkelt boenhet, men er et fellesareal som alle i sameiet har ansvar for. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av carporten håndteres derfor av sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme i alle rom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.02.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja
Ordregrunnlag	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026	Innhentet dokumenter fra megler.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.02.2026	Innhentet dokumenter fra megler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.02.2026	Samsvarserklæring utført Sterk Elektro AS 01.05.2023	Gjennomgått		Nei
Plantegning	25.02.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

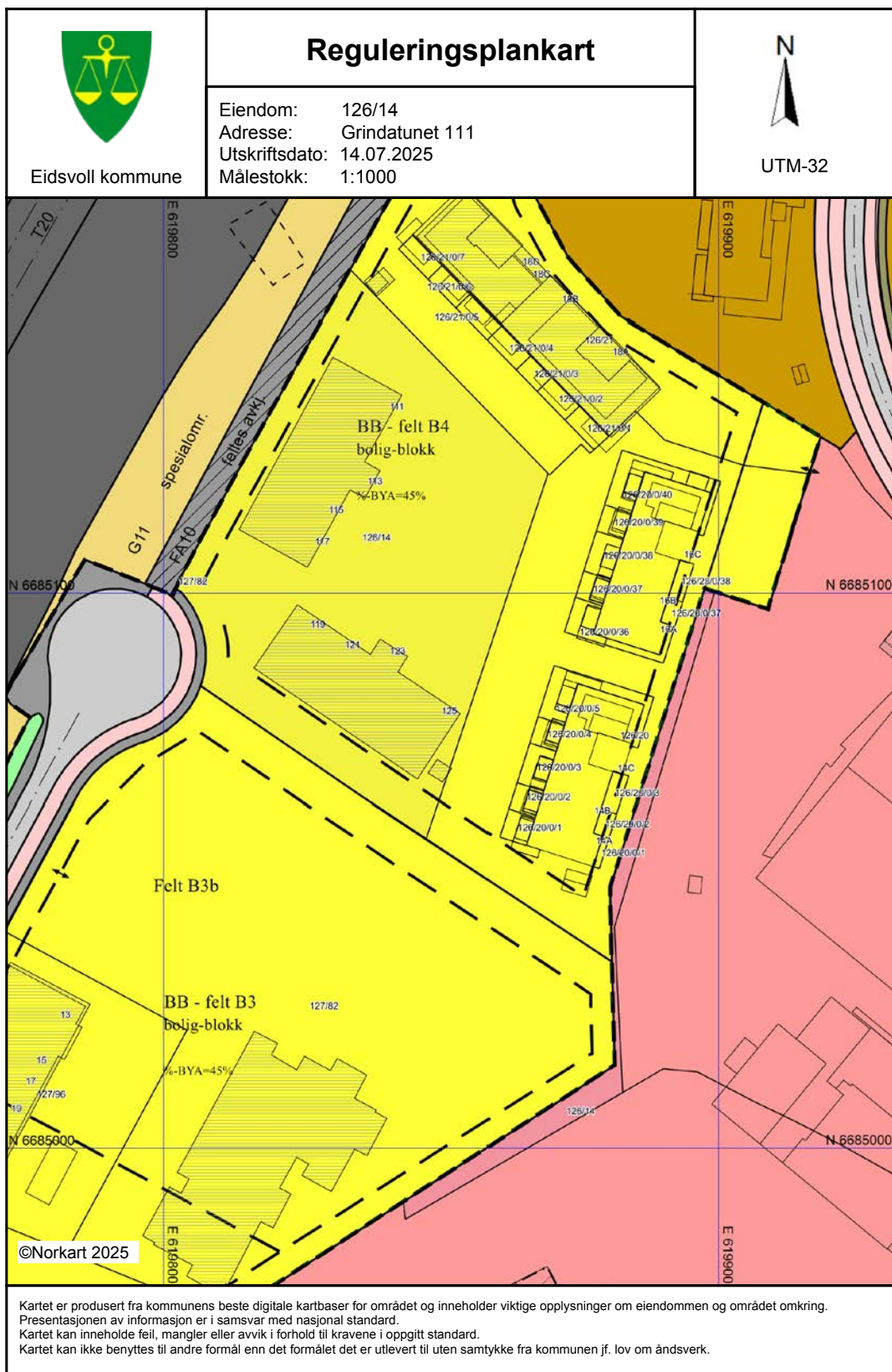
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Jernbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

 Sentrumsformål

 Tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Fortau

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Hovednett for sykkel

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift utnytting

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendom	3240 126/14		
Utskriftsdato	14.07.2025	Antall datasett	99

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.

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

16 Berørte datasett

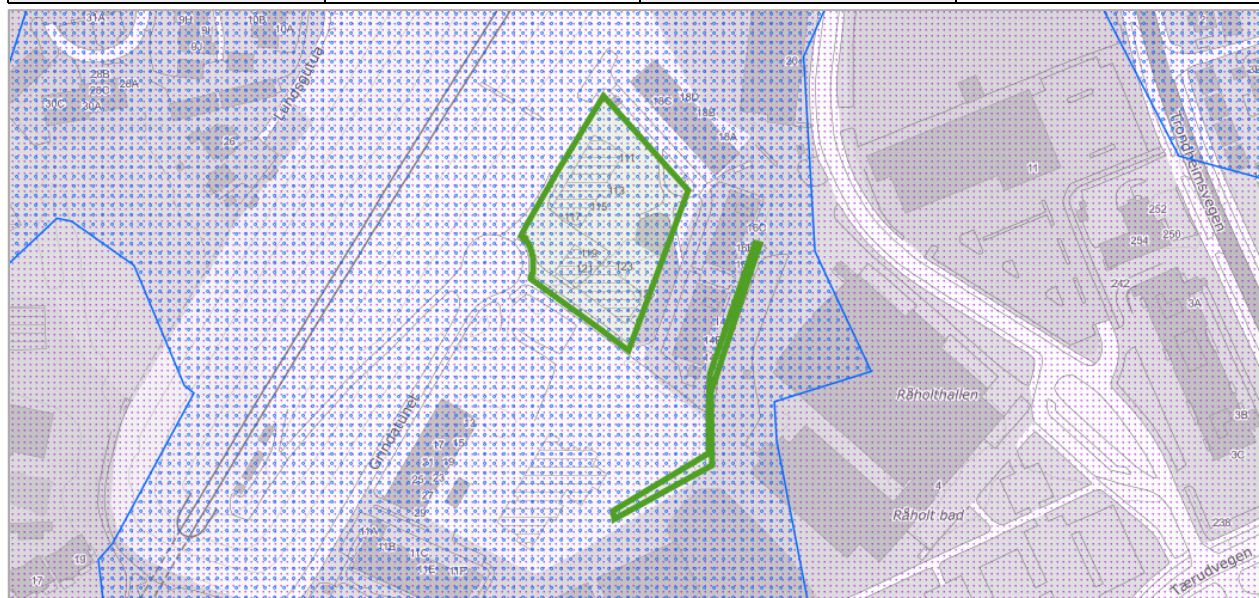
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❶ FKB Tiltak ❶ FKB-arealbruk ❶ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❶ Mulighet for marin leire ❶ Radon ❶ Tettsteder | <ul style="list-style-type: none"> ❶ Dyrkbar jord ❶ FKB-AR5 ❶ Jordkvalitet ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Marin grense ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd |
|---|---|

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✔ 100-meter belte kyst ✔ Akvakulturlokaliteter ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger ✔ Faresonekart for flom ✔ FKB-bane ✔ Foreslåtte naturvernområder ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ✔ Grunnvannsborehull ✔ Gyteområder ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder ✔ Korallrev ✔ Kulturlandskap - verdifulle ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✔ Kvikkleire ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✔ Naturtyper - verdsatte ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✔ Reindrift beitehage ✔ Reindrift flyttlei ✔ Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite ✔ Reindrift oppsamlingsområde ✔ Reindrift reinbeitedistrikt ✔ Reindrift reindriftsanlegg ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite ✔ Skredfaresoner ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ✔ Statlig sikra friluftslivsområder ✔ Store fjellskred ✔ Støykartlegging veg etter T-1442 ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✔ Strategisk støykartlegging veg ✔ Trafikkmengde ✔ Turrutebasen ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0 ✔ Vernskog ✔ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ✔ Aktsomhetskart for snøskred ✔ Ankringsområder ✔ Bergrettigheter ✔ Dybde data ✔ Fiskeplasser redskap ✔ Flom - aktsomhetsområder ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ✔ Forurensset grunn ✔ Grus og pukk ✔ Hoved- og biled ✔ Inngrepsfrie naturområder ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ✔ Kulturlandskap - utvalgte ✔ Kulturminner - Brannsmittsområder ✔ Kulturminner - SEFRAK ✔ Kulturminner - Fredete bygninger ✔ Låssettingsplasser ✔ Markagrensa ✔ Naturtyper - Utvalgte ✔ Naturtyper på land (NiN) ✔ Naturvernområder ✔ Reindrift ekspropriasjon reinkonspropriasjonsområde ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonsjonsområde ✔ Reindrift Reinavtaleområde ✔ Reindrift reinbeiteområde ✔ Reindrift reinkonsjonsområde ✔ Reindrift siidaområde ✔ Reindrift trekklei ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite ✔ Skredhendelser ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata ✔ Steinsprang, aktsomhetsområder ✔ Stormflo ✔ Støysoner Avinors lufthavner ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✔ Tilgjengelighet ✔ Trafikkulykker ✔ Vannforekomster ✔ Verneplan for vassdrag ✔ Villreinområder |
|--|--|

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	13.07.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som 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.

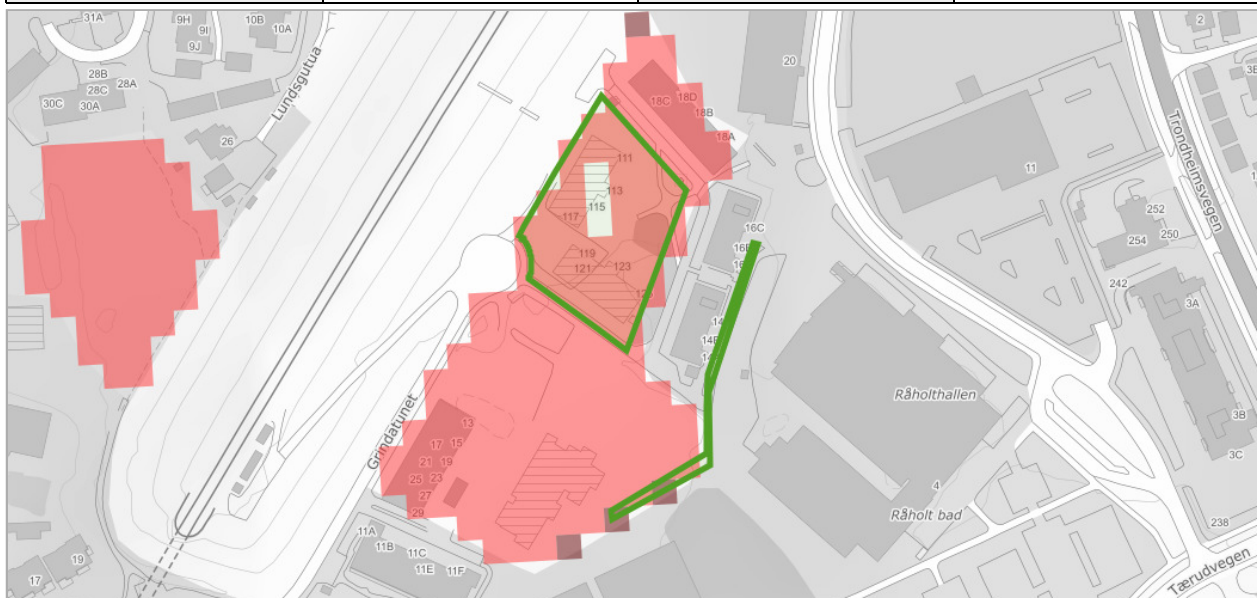
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
 Kvikkleire aktsomhet dekning
 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

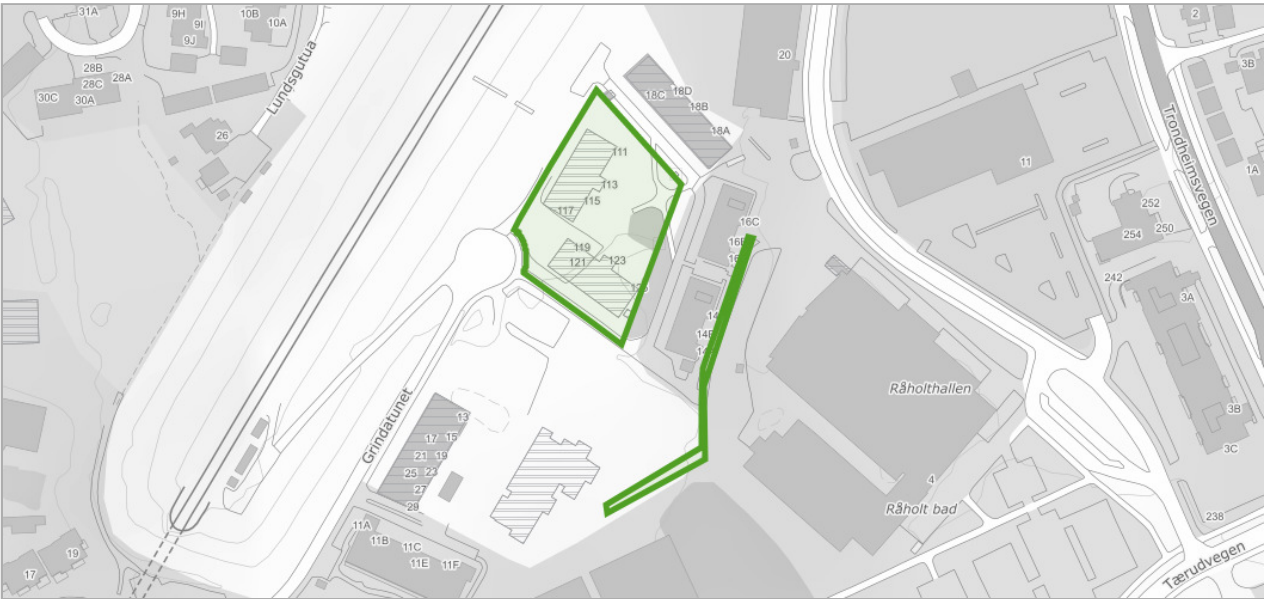
Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Ikke endret etter 2008	2
Endret etter 2008	1

Kilde	Geovekst	Versjon	08.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

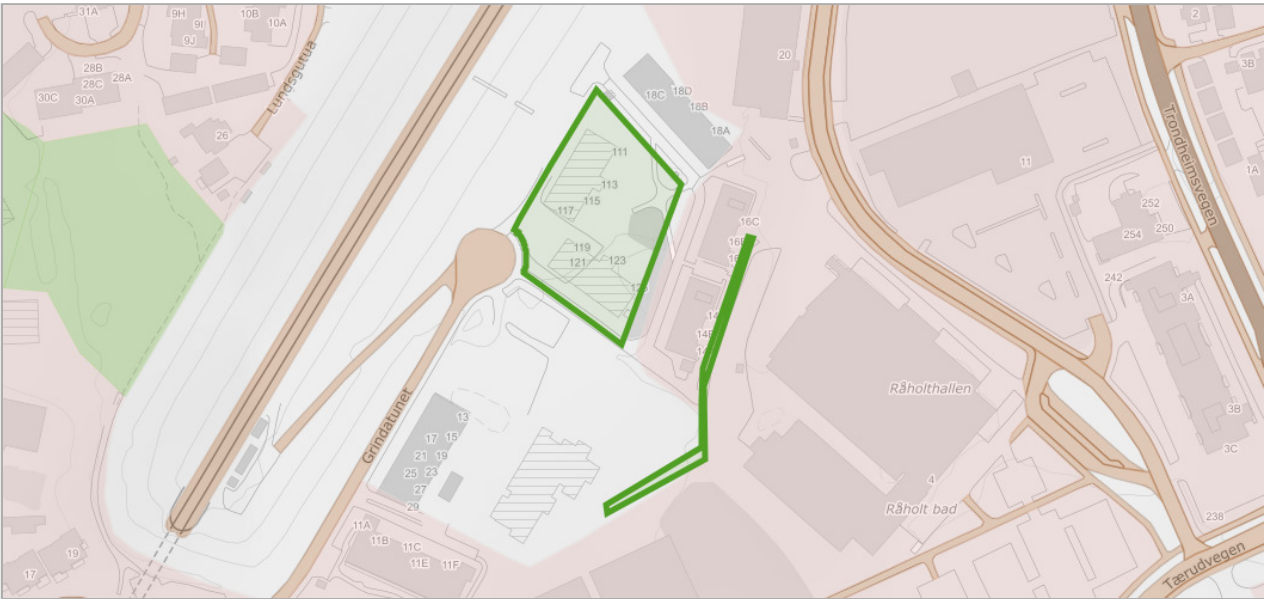
Tegnforklaring

- BygningTiltak
- Pbl tiltak
- Pbl tiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2023/3364	301317444	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2023/3364	301317489	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2023/3364	301317520	nybygg

Kilde	Geovekst	Versjon	08.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

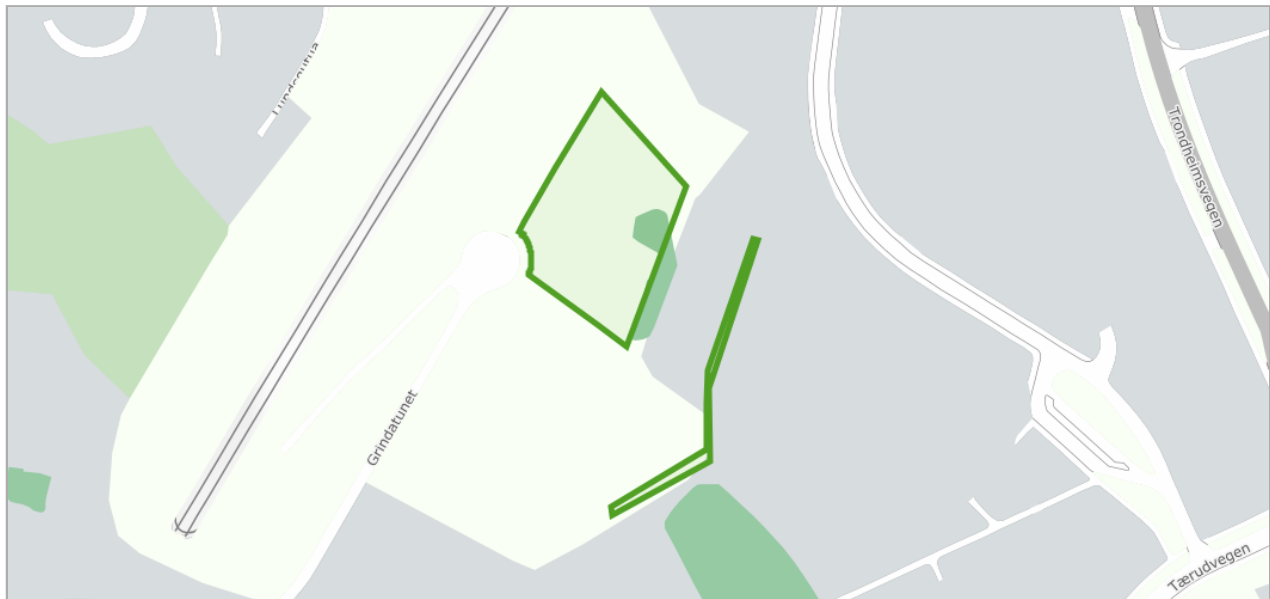
Bebyggelse
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	08.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

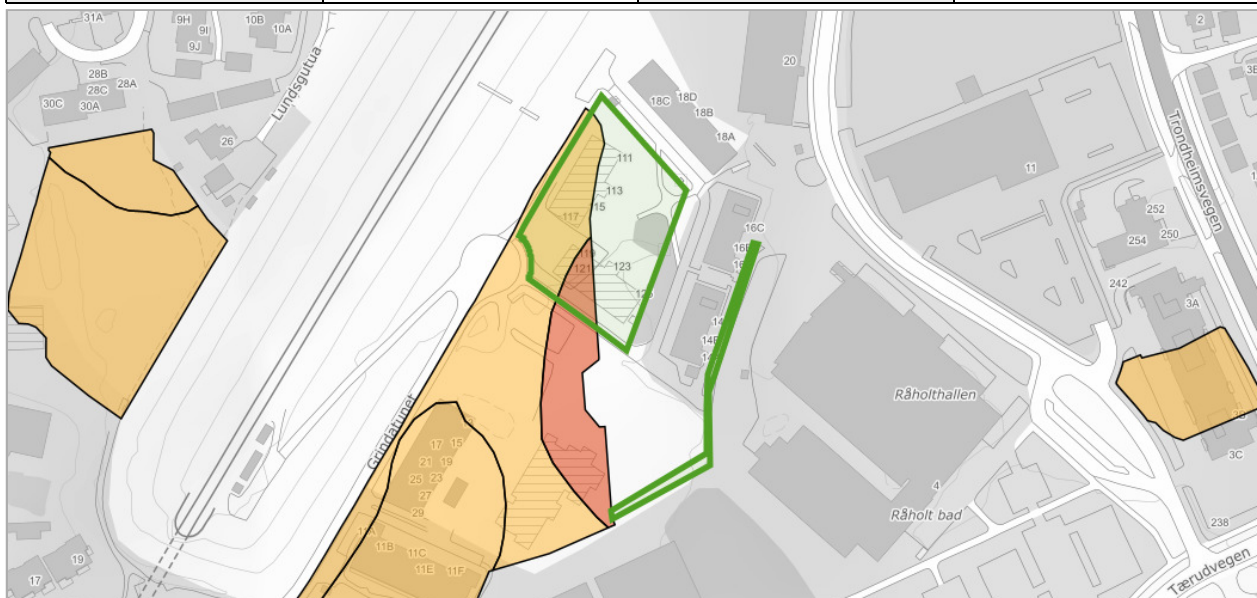
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	13.07.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

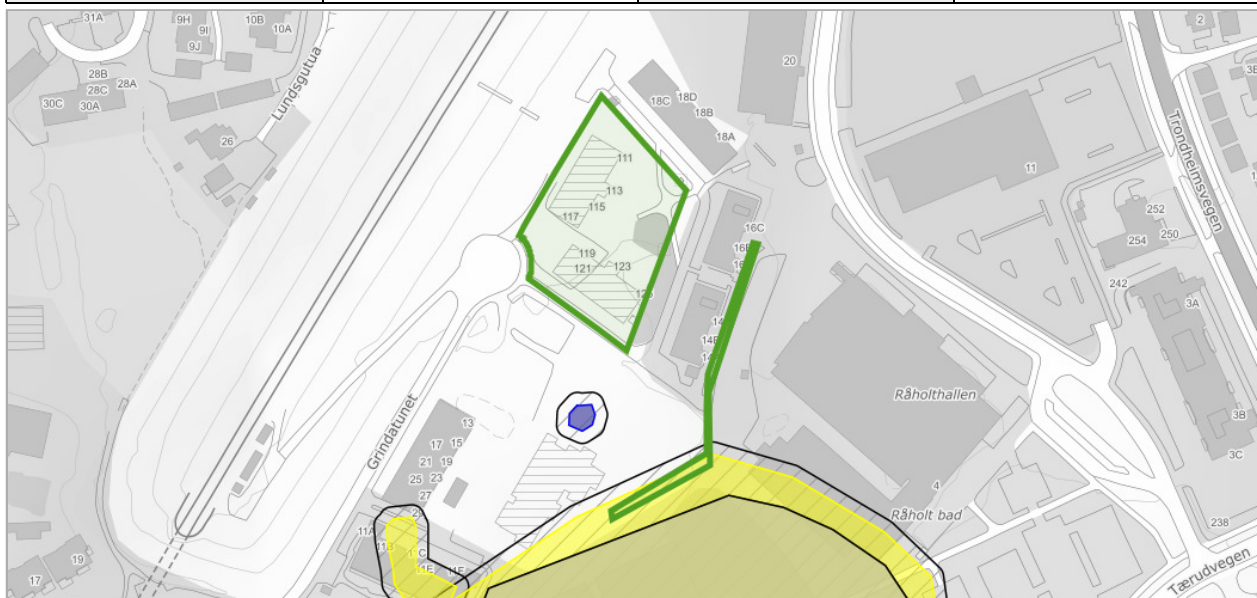
Jordkvalitet
■ Svært god jordkvalitet
■ God jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet
God jordkvalitet
Svært god jordkvalitet

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltninner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltninner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltninner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Sikringssone
☐ Sikringssone
Lokaliteter
☐ Lokalitet - fjernet
☐ Lokalitet
Enkeltninner
☐ Enkeltninne - fjernet
☐ Enkeltninne

Lokaliteter

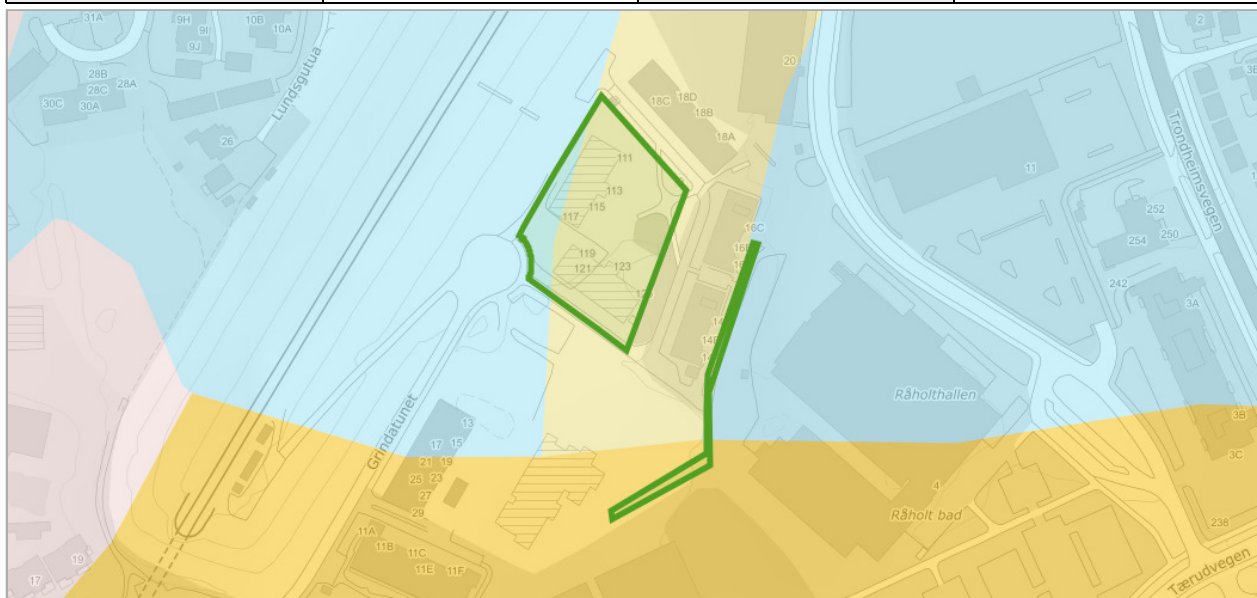
Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Berger	3240	71703	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/71703)

Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
71703	3240

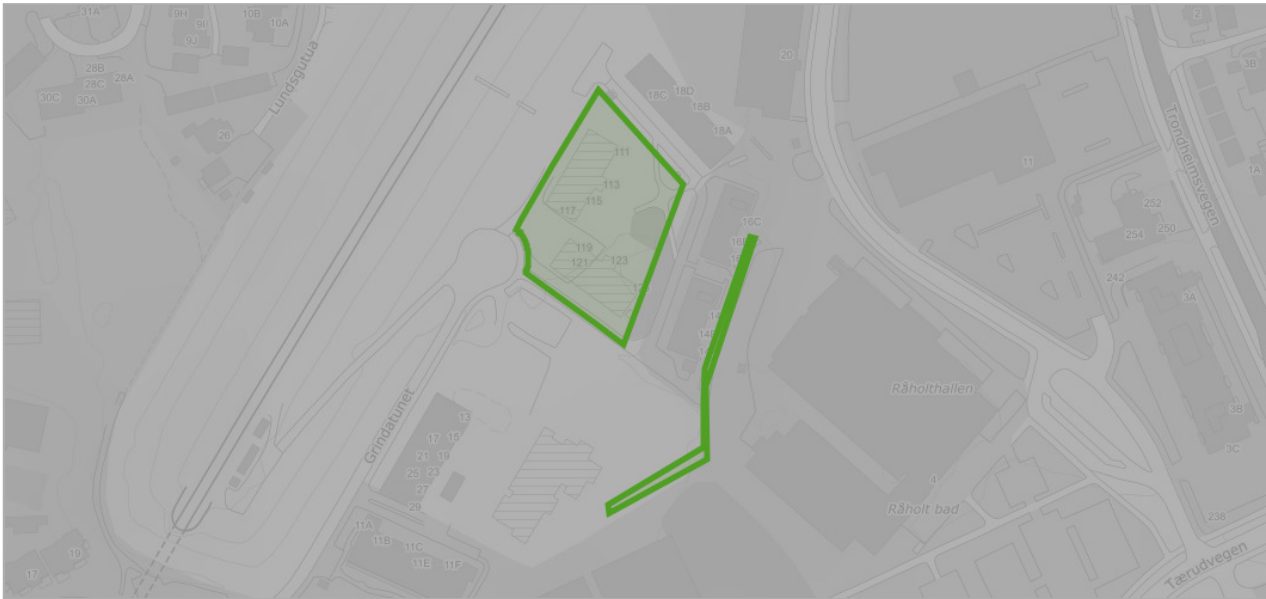
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	
---------	------------	--



Tegnforklaring

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
19	Innflygingsflate	ENG
1	Utflygingsflate	ENG

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.07.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

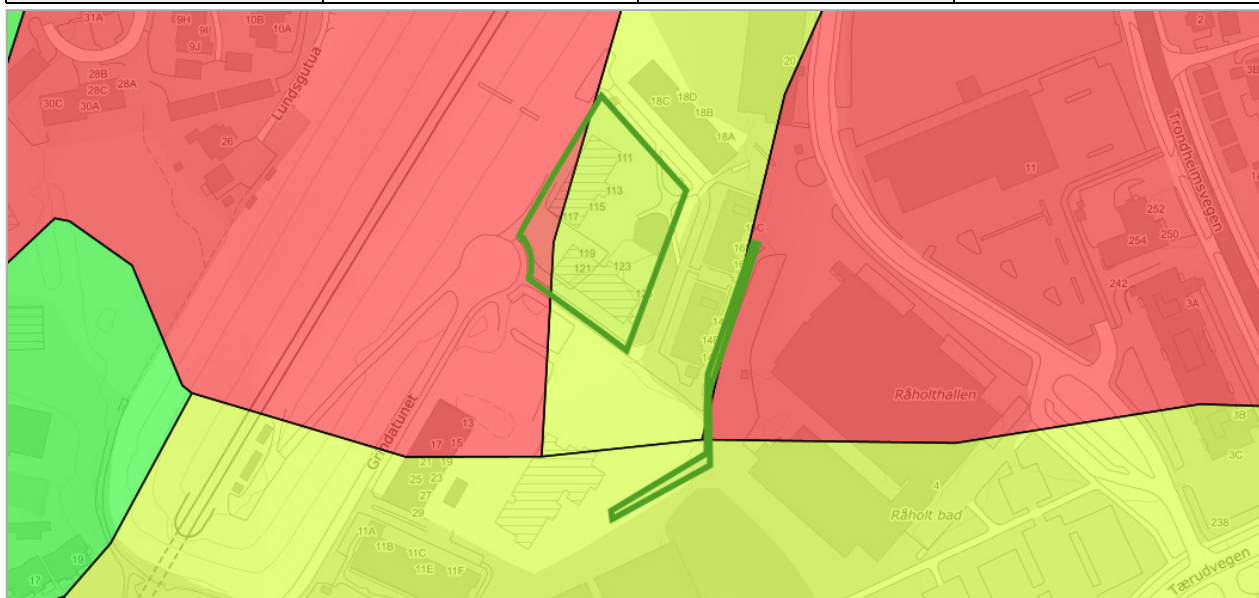
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.07.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

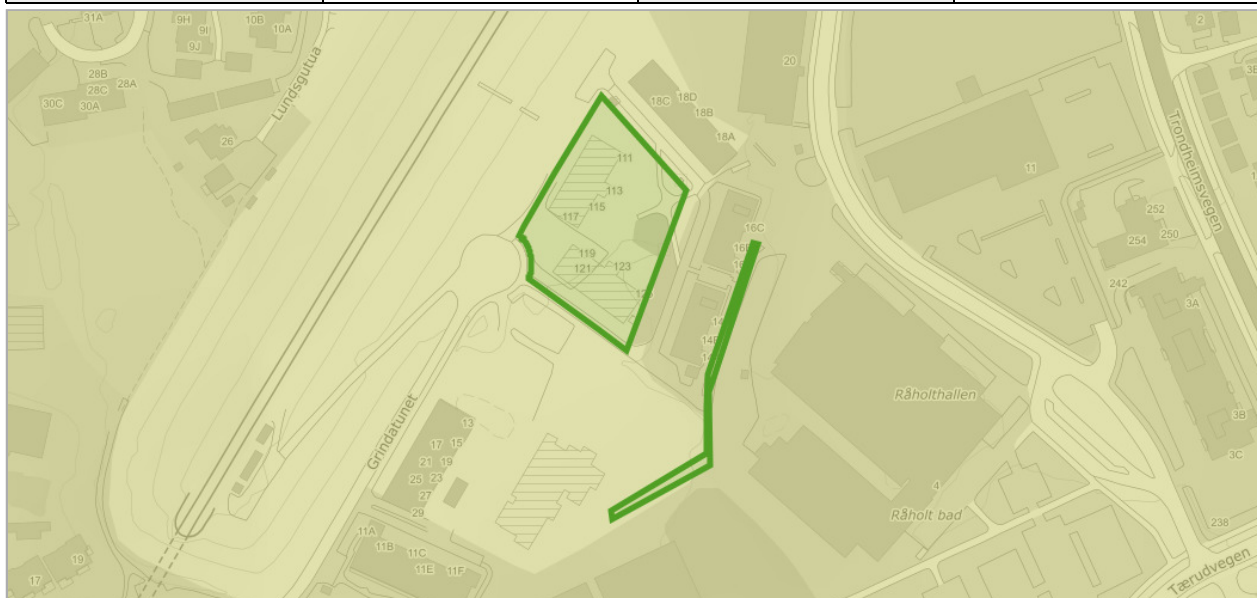
Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Middels
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
middels	Vindavsetning (Eolisk avsetning)
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	13.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

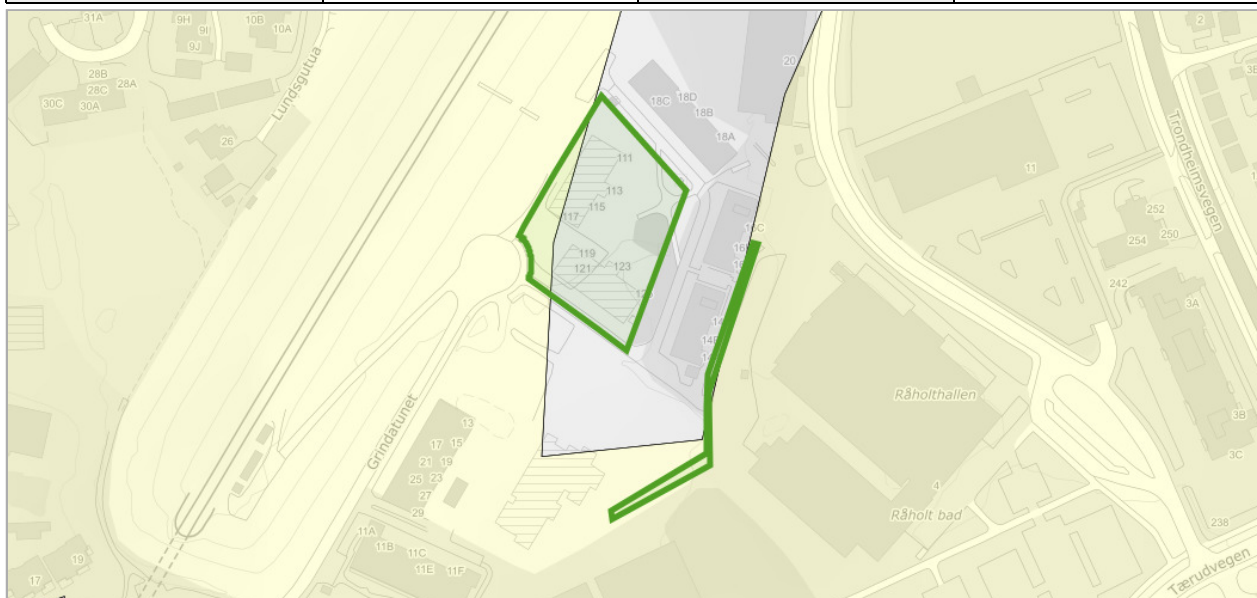
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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 NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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 forhøyde 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.

Tegnforklaring

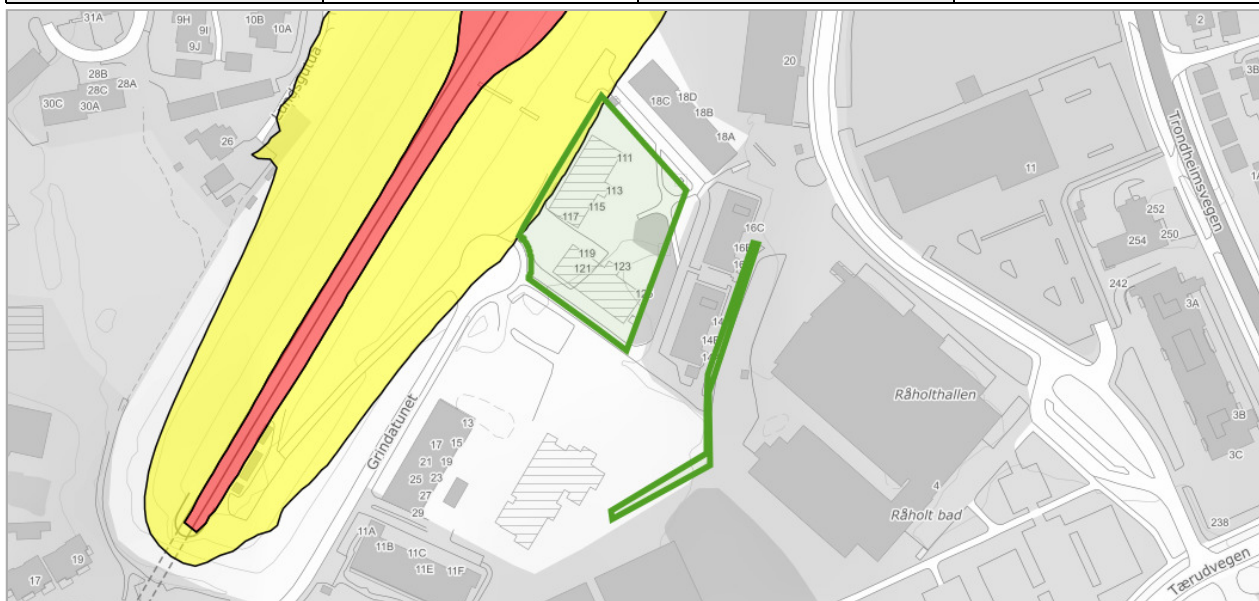
Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Kilde	BaneNOR	Versjon	13.07.2025
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Tenesta inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysoner. Støysonekarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonekart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

Tegnforklaring

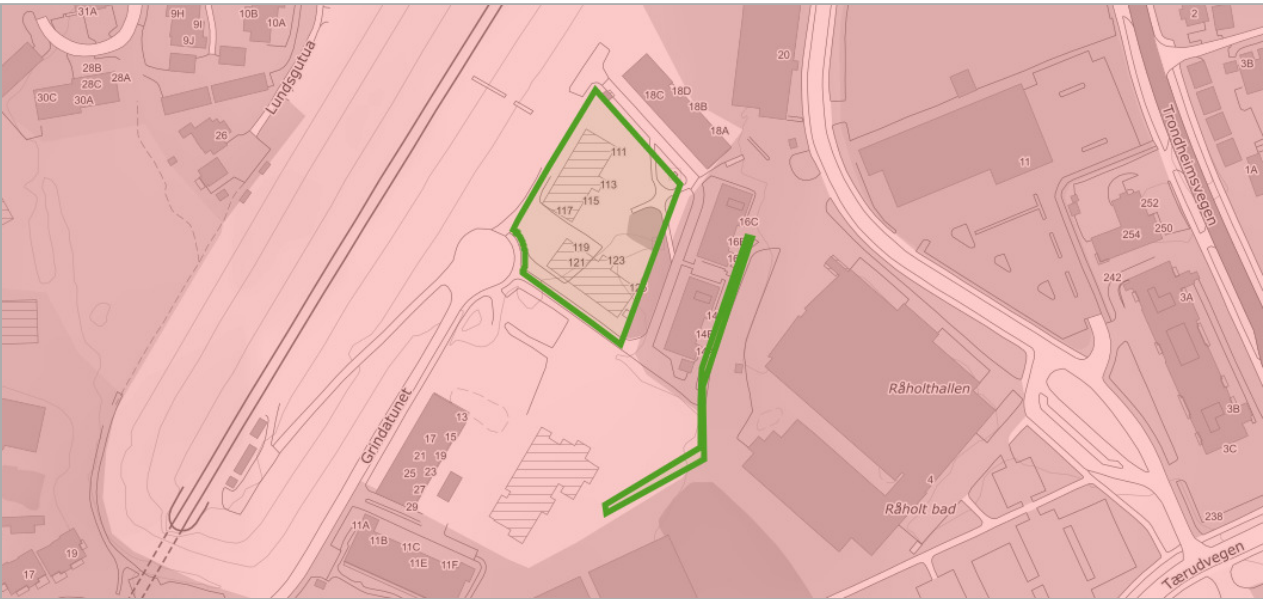
Støysoner
 Lavt støynivå
 Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
--------------	------------------------	----------------	------------



Tegnforklaring

Tettsteder
 Tettsteder

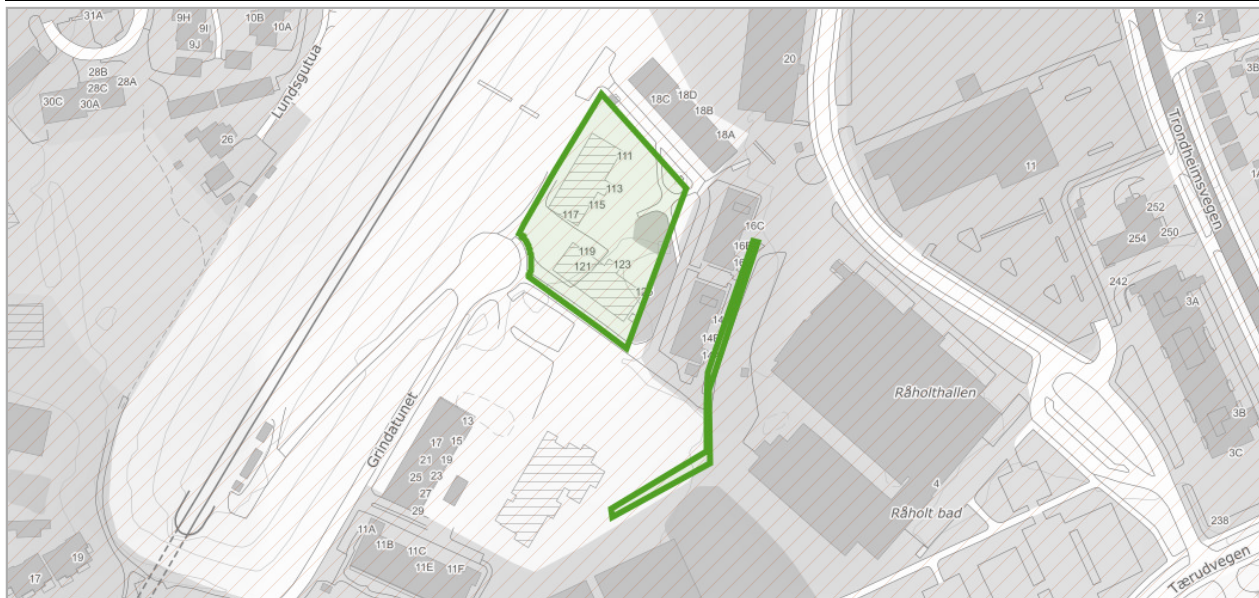
meter. Les mer om tettsted og

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0675	Råholt	15319	8.422154721216184

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfelt navn	Kraftverknavn
BØNSDALEN	Bønnsdalen



Eiendomskart for eiendom 3240 - 126/14//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		3 860,40 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6685103,06	Øst	619841,33
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius	
1	6685158,315	619833,63	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)		36,31		
2	6685121,53	619869,33	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)		51,26		
3	6685055,77	619847,38	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		69,33		
4	6685063,8	619835,24	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		14,56		
5	6685083,33	619806,69	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		34,59		
6	6685100,19	619803,17	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		18,10	16,60	
7	6685100,82	619802,21	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)		1,15		
8	6685104,65	619804	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		4,23		
9	6685126,6	619815,94	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		24,99		

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⦿ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⦿ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⦿ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⦿ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal		351,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6685006,26	Øst	619871,48
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius	
1	6684990,41	619843,26	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		3,24		
2	6685015	619881,3	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		45,30		
3	6685033,65	619880,81	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		18,66		
4	6685047,04	619880,5	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)		13,39		
5	6685100,9	619897,52	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)		56,49		
6	6685100,24	619899,36	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		1,95		
7	6685039,82	619881,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		63,07		
8	6685010,02	619882,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		29,84		
9	6684987,19	619843,6	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)		45,34		

Nabolagsprofil

Gladbakkgutua 18D - Nabolaget Sagmoen nordre - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lundsgutua Linje 432	1 min 0.4 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	2 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	18 min

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	2 min 0.7 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	3 min 1.5 km
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	4 min 2.2 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	17 min 11 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	1 min
---------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

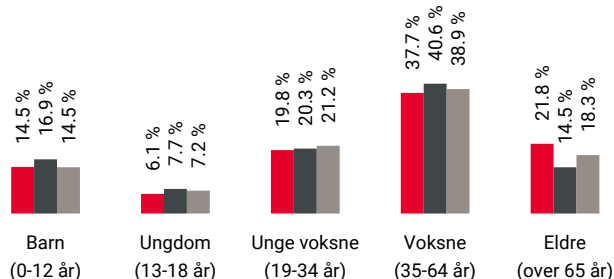
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	2 min 0.7 km
Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min 1.9 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år) 30 barn	3 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Råholthallen	1 min
Rema 1000 Råholt PostNord	2 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 88/100



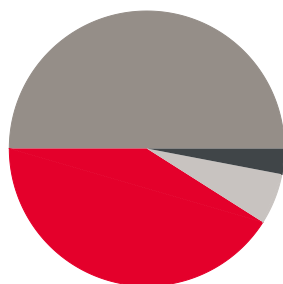
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

⚽	Råholt ungdomsskole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	0.6 km	
⚽	Råholt Bad	8 min	🚶
	Basseng, klatrevegg	0.8 km	
🚴	MOVA Eidsvoll	13 min	🚶
🚴	Fitnesspoint Råholt	15 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

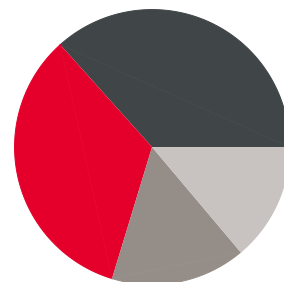
1 min 🚗



Vitusapotek Råholt

1 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



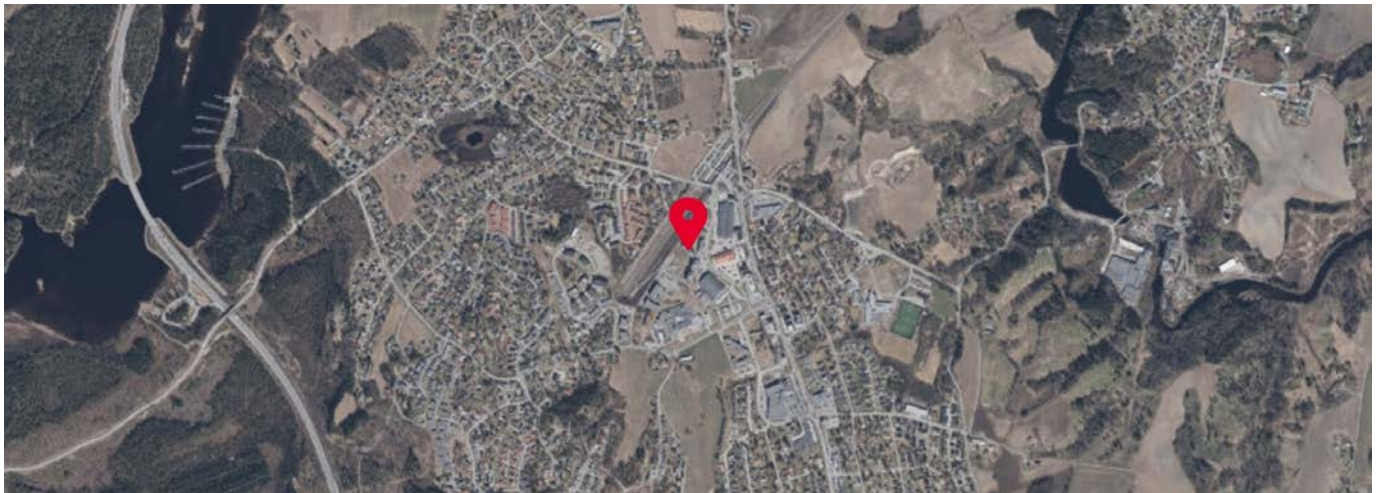
0%

43%

Sagmoen nordre
Råholt
Norge

Sivilstand

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



**BORI BBL**

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

Generert 25.02.26
Vår ref.: 5225 / 34
Meglerns ref.:
1205260048

Boligopplysninger

Enhet	34	Bolignr	h504
Boligselskap	5225 Perrongen Boligsameie	Etasje	1.etg
Adresse	GLADBAKKGUTUA 18 D, 2070 RÅHOLT	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Knut Lornes Feragen, Berit Langset	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Restanse pr 25.02.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Felleskostnader	3 395	3 395	3 395	3 395	3 395	3 395
Filterbytte	137	137	137	137	137	137
Kabel TV/internett	483	513	513	513	513	513
Total	4 015	4 045	4 045	4 045	4 045	4 045

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Tall er hentet fra siste lånetermin (tallene endres hver termin).

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5225 Perrongen Boligsameie (orgnr. 830617302)
Antall enheter	39
Styrets e-post	karmjit.grewal@hotmail.com
Styreleder	Karmjit Grewal (98075425)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 3020453)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	126/21
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.

Forkjøpsrett Ingen
Styregodkjenning

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 140,00
Formue	kr 32 666,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Vedlegg 1.

Foreløpig vedtekter for Perrongen garasjesameie. Vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg, de er å betrakte som foreløpige. Det tas forbehold om endringer i forbindelse med seksjonering mv.

[Vedtatt/endret dato]

Vedtekter Perrongen garasjesameie

§ 1

Navn, eiendom og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Perrongen garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr.126 , bnr.xx , snr. 42, i Eidsvoll kommune («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av parkeringsplasser, kjørebane, boder og tekniske rom.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg og bod areal med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Perrongen Boligsameie, som ligger over garasjeanlegget og bod arealene.

§ 2

Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av xx andeler i snr. 42,

Sameiebrøken, som fordeler seg som følger;

xx andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/xx
evt 1 andel fellesadkomst, tekniske rom, andre fellesrom og andre fellesfunksjoner, evt organisert som fellesareal i næringsseksjonen.

Perrongen Boligsameie eier andelen som gir rett til adkomst, tekniske rom, fellesfunksjoner mv.

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.

Endelig organisering av garasjeanlegget er ikke avklart, utbygger forbeholder seg retten til bestemme endelig organisering.

Den enkelte seksjonseier i Perrongen Boligsameie har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i Perrongen Boligsameie og tildeles av utbygger. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike bodene. Bodene kan organiseres som fellesareal, tilleggsdel eller ideell andel. Utbygger forbeholder seg retten til endelig valg av organisering av bodene.

Garasjeplass og bod plass tildeles av utbygger ved overtagelse det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Unntaket er bytte av HC-plass jfr. §4.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 4 og § 5.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan kun selges og leies ut innad i Perrongen Boligsameie.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4

HC-plasser og lading av el-bil

Garasjeanlegget har 2 parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere. Kommunen har vetorett ved endring av denne paragraf.

Det er lagt opp til ladepunkter på flere av plassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, må det også søkes styret om samtykke

Det skal benyttes godkjente ladere som installeres av godkjent installatør. Hvis sameiet har etablert felles infrastruktur, må ladere tilpasset anlegget benyttes.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 5

Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Perrongen Boligsameiet.

Andel som evt gir rett til felles adkomstrett, tekniske rom og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

Boder og garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av bod eller garasjeplass.

§ 6

Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

Garasjeport

Nøkkelåpner

Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene

Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget og lignende i garasjeanlegget

Oppmerking av p-plasser

Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

Kostnader til felles innkjøring til garasjeanlegget med gnr. 126, bnr. 20 (hus I og hus J).

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Perrongen Boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. Endelig løsning for fakturering av el-bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning.

§ 7

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av garasjeanlegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold påhviler Perrongen Boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget.

§ 8

Styret

Styret i Perrongen Boligsameie drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt. Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder i Perrongen boligsameie skal representere sameiet og ha en styreplass, hvis det opprettes eget styre i næringsseksjonen.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Perrongen Boligsameie.

Sameiet følger vedtektene i Perrongen Boligsameie der annet ikke er angitt.

§ 9

Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

Perrongen Boligsameie

INNKALLING

Til sameiere:

Det innkalles med dette til ordinært sameiermøte: tirsdag 27. mai 2025 Kl.18:00

Møtested: Råholt menighetshus, Eidsvollbakken 26, 2080 Eidsvoll

Registrering av møtedeltakere starter 17:45

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
 - a. Valg av møteleder
 - b. Valg av referent og to sameiere som skal undertegne protokollen
 - c. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Styrets årsmelding 2024
3. Regnskap 2024
4. Budsjett 2025
5. Behandling av innkomne forslag fra styret og sameiere
6. Valg av tillitsvalgte

Vedlegg:

- Styrets årsmelding 2024
- Regnskap 2024/budsjett 2025
- Revisjonsberetning for 2024 fra SLM Revisjon AS
- Innkomne forslag fra styret & sameiere

Eidsvoll, 11.mai 2025

STYRET

Gjør oppmerksom på at det er strengt forbudt å gjøre video og/eller lydopptak under møtet. Sameier som ikke respekterer dette eller møteleders etterkommelse vil bli avvist.

FULLMAKT

Fraklippes!

Perrongen Boligsameie

Denne kontrollseddel fraklippes. Den bes i utfylt og undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinært sameiermøte 2025.

Sameiers navn:

Seksjonsnr/bolignr:

(Dersom sameier ikke møter selv kan han/hun gi fullmakt.)

Fullmakt til å stemme for meg er gitt til:

Dato:Sameiers underskrift:

Perrongen Boligsameie Styrets årsmelding 2024

TILLITSVALGTE

Siden konstituerende årsmøte den 14.desember 2022 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder: Karmjit Grewal

Valgt for perioden 2023 – 2025.

Styremedlem: Jo Atle Kopperud

Valgt for perioden 2023 – 2025.

Styremedlem: Gerd Beck

Valgt for perioden 2023 – 2025.

Styremedlem: John Kristian Paulsen

Gjenvalgt 30.mai 2024 for perioden 2024 – 2025.

Varamedlem: Odny

Valgt den 30.mai 2024 for perioden 2024 – 2025.

Selskapsinformasjon

Perrongen Boligsameie ble stiftet 14.12.2022 og har organisasjonsnummer 830 617 302. Sameiet består av 40 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. Eiendommen har gnr 126, bnr 21 i Eidsvoll kommune. Sameiets areal utgjør 1955,2m2 ifølge Kartverket.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er BORI Boligbyggelag. Bjørnsons gate 35,2003 Lillestrøm. SLM Revisjon AS har ansvaret for revisjon. Revisor er statsautorisert revisor. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer og bygninger er forsikret i Protector Forsikring. Sameiets forsikring dekker ikke skader hos den enkelte sameiers/beboers innbo og løsøre. Alle henvendelser til sameiets forsikringsselskap skal gå via sameiets styreleder. Den enkelte sameier/beboer bør selv tegne en egen forsikring som dekker alt av innbo og løsøre.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2024 avholdt flere styremøter. I denne perioden har de tillitsvalgte i tillegg deltatt på eksterne møter/seminar og deltatt på flere befaringer av fellesareal sammen med elektrikere, heismontører, skadedyrfirma, kommunens rørlegger, tekniker fra Bryn Byggklima AS og branninspektør.

- Styret har fulgt opp sameiets regnskap månedlig fra forretningfører samt fulgt opp sameiets Vipps nettbutikk. Styreleder har ukentlig fulgt opp betalinger av fakturaer og krevd inn nødvendig utestående ved å fakturere via forretningfører evt kreve kreditnota på fakturaer som har vært feil.
- Styret har vært med å utarbeide budsjettforslag for 2025.
- Styret har sørget for løpende vedlikehold av sameiets fellesareal.
- Styret har sørget for filterbytte i felles regi i henhold til det vi ble enig om på forrige ordinære sameiermøte den 30.mai 2024.
- Styret har bestilt inn og kordinert felles postkasseskilt.
- Styret har meldt inn skader inntruffet på sameiets fellesareal til sameiets forsikring samt fulgt opp saker gjennom 2024.
- Styret har vært ansvarlig for salg av nøkler gjennom 2024.
- Styret har innhentet tilbud og inngått serviceavtaler med eksterne leverandører. Styret har hatt dialog og samarbeid med flere eksterne leverandører gjennom 2024. Sameiet har pr dags dato avtale med følgende leverandører:
 - BORI Boligbyggelag
 - Telenor AS
 - Areal Care AS
 - Brankon AS
 - Øvre Romerike Brann og redning
 - Secure Connected AS
 - Bryn Byggklima AS
 - Ideal Mojo AS
 - Romerike Låseservice
 - Eidsiva Energi AS
 - Ustekveikja Energi

Reparasjoner og vedlikehold i perioden:

- Nødvendig vedlikehold av lamper i fellesareal er utført.
- Nødvendig vedlikehold tilknyttet felles elektriskanlegg er utført.
- Nødvendige tiltak er iverksatt for å forebygge, oppdage, utrydde og behandle skadedyr.
- Avholdt års kontroller.
- Det ble konstatert ulike problem stillinger i sameiet. Alle oppståtte feil ble

rettet.

- Takterrasse er beist. Alt av gulvplanker, sidevegger, takoverbygg tilstøtende bærestolper er beiset av eksternt firma.
- Styret har kjøpt inn sommerleker etter ønske fra beboere på beboermøte i etterkant av forrige sameiermøte.

Brannvern

Sameiet har brannvarslingsanlegg koblet opp mot Øvre Romerike brann og redning. Dersom det utløses falsk alarm (unødig alarm/utrykning) hvor brukeren av seksjonen har skylden vil seksjonseier bli belastet gebyr sameiet blir ilagt av Øvre Romerike brann og redning. Dette er pr april 2025 på 6870 kr.

Styret minner om at det er krav om hver boenhet skal ha montert minst en røykvarsler og slukkeutstyr. I henhold til paragraf 2-4 i Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn er det eiers ansvar å vedlikehold slukkeutstyret. Det er derimot brukeren (sameier evt leietaker avhengig om seksjonen er utleid) av boenheten som har ansvaret for å foreta løpende egen kontroll av håndslukkeren samt ansvaret for å teste røykvarsleren og skifte batteri minst 1 gang årlig. Brukeren må selv kjøpe nytt batteri, dette kan ikke kreves av sameiets styret.

Baderom/kjøkken og bruk av gulvvarme i resten av seksjonen

Manglende vedlikehold på baderom i enkelte tilfeller kan føre til vannskader på leiligheten i etasjen under. Det pålegges sameiere å påse at veggbelegg/gulvbelegg og rør gjennomganger er tett. Det er i felles interesse at dette blir fulgt opp da det i enkelte tilfelle er sameieren som blir erstatningspliktig ved skader påført naboileilighet/kjellerbod/garasjeanlegg, evt fellesareal.

Endring/flytting av opprinnelig kjøkken plassering til et annet sted i seksjonen er ikke tillatt. Manglende vedlikehold på kjøkken i enkelte tilfeller kan føre til vannskader på leiligheten i etasjen under, kjellerbod og fellesareal. Det er felles interesse at dette blir fulgt opp da det i enkelte tilfelle er sameieren som blir erstatningspliktig ved skader påført naboileilighet eller fellesareal (kjellerbod, kjellergang, garasjeanlegg og elektrisk rom).

Siden konstituerende årsmøte har vi hatt en tilfelle hvor det har blitt påført skader på sameiets fellesareal (garasjeanlegg) fra seksjonen ovenfor i første etasje. Ved skader som for eksempel inntreffer mellom 4 og 3 etasje, mellom 3 og 2 etasje, mellom 2 etasje og 1 etasje er det direkte oppgjør mellom innboforsikring til de involverte parter, sameiets forsikring kan ikke stilles ansvarlig. Dersom det inntreffer skade mellom 1 etasje og kjeller er det eier av seksjonen i 1 etasje som er ansvarlig for skader påført sameiets fellesareal (garasjeanlegg, kjellerboder, kjellerkorridorer og elektrisk rom). Dersom skaden blir påført sameiets garasjeanlegg vil det være seksjonseier ovenfor i første etasje som vil stilles ansvarlig for skadene. Dersom det

intreffer skader i kjellerbod til en sameier fra en seksjon i første etasje vil da styret bli koblet inn for bistand av sameier som eier kjellerboden og eventuelt juridisk rettshjelp til sameier som eier kjellerboden gjennom sameiets forsikring.

Trappevask, matte-leie og snømåking

Sameiet har avtale med Areal Care AS. Det ble utført hovedrengjøring samt vask av vegger og gelender i trapperom i sommer 2024. Det ble også utført rengjøring av felles garasjeanlegg fredag 31.mai. Styret har hatt løpende dialog med Areal Caree gjennom 2024.

Treningsrom

Sameiet har avtale med Ideal Mojo AS om rengjøring av treningsrom samt alle treningsapparater minst 2 ganger årlig.

Tv og internett

Sameiet er kunde hos Telenor siden konstituerende årsmøte. Sameiet har komplett 50 avtale som innebærer bredbånd og digital tv til samtlige beboere. Komplet 50 avtale gir tilgang til Digital Grunnpakke og bredbånd 50MBPS.

Lademuligheter

I henhold til lovendring som tråde i kraft den 01/01-2018, § 25 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer: Den enkleste sameier kan fritt velge ekstern elektriker firma for å installere ladeboks tilknyttet sin parkeringsplass. Strøm til ladeboks må trekkes fra seksjonen sin egen strømmåler å ikke fra fellesstrøm. Det er ikke tillatt å koble seg på fellesstrøm måler.

Økonomi

Driftsinntekter

Sameiets inntekter var i 2024 kr 1 729 410 mot budsjetterte inntekter på kr 1 629 944, som er 99 466 kr mer enn budsjett 2024.

Driftskostnader

Sameiets driftskostnader var i 2024 kr 1 497 521 mot budsjetterte kostnader på kr 1 308 490, som er 189 031 kr mer enn vedtatt budsjett.

Driftsresultat før finansposter viser et overskudd på kr. 231 889 mot et budsjettert overskudd på kr. 321 454

Finanskostnader var i perioden kr. 2881 mot budsjetterte kostnader på kr. 0 som skyldes blant annet økte rentekostnader.

Årsresultatet viser et overskudd på kr. 234 770 mot et budsjettert overskudd på kr. 321 454

Disponering av overskudd

Styret foreslår at overskuddet føres til annen egenkapital.

Fortsatt drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2024.

Ytre miljø

Sameiet har ingen aktivitet som forurensar det ytre miljøet.

Eidsvoll, 20.02.2025

Styret i Perrongen Boligsameie

Karmjit Grewal/s/
Styrleder

Jo Atle Kopperud/s/
Styremedlem

Gerd Beck/s/
Styremedlem

John Kristian Paulsen/s/
Styremedlem

Forslag til ordinær sameiermøte tirsdag 27. mai 2025

Forslagsstiller: Sameier og styreleder Karmjit Grewal, Gladbakkgutua 18 A

For å sikre kontinuitet i styret fremmer jeg forslag med ulik antall år for styrets medlemmer slik at vi pånytt ikke endrer opp i dagens situasjon hvor alle i styret er på valg samtidig. Dagens vedtekter setter hindring på maks 2 år for styrets medlemmer og 1 år for varamedlemmer. Derfor foreslår jeg vedtektsendring.

Forslag til vedtektsendring av punkt 7-2

Dagens setning i sameiets vedtekter punkt 7-2 er følgende:

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

Endres til følgende:

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er inntil 4 år. Varamedlemmer kan velges for inntil 2 år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Forslag til ordinær sameiermøte tirsdag 27. mai 2025

Forslagsstiller: Sameier Hanne Koppelman, Gladbakkgutua 18 D

Forslag sameiermøte 2025.

From Hanne Koppelman <hannekoppelman@gmail.com>

Date Sat 08/02/2025 22:12

To Karmjit Grewal <karmjit.grewal@hotmail.com>

Hei sann,

To tanker, mer sånn «fint å ha» enn strengt nødvendig:

1: skilting av bygg på kortveggen utenifra fra veg / nær søppelkassrr for taxi, sykebil, leverandører?
Typ på kort veggen mot veien som sier 18A-D?

2: mulig å måle opp parkeringen inne igjen..? Noen har flere meter mens andre på slite med små plasser? Kanskje dette er bare sånn det er, og mulig dette har blitt tatt opp før og jeg ikke huser. I så fall må jeg bare beklage dårlig husk fra min side.

Mange tusen takk til DEG for innsats som styreleder og ellers til styret for at dere står på for oss og for fellesskapet! Jeg setter stor pris på dere!

Mvh,
Hanne.

Hanne Koppelman
Gladbakkgutua 18 D, Nr 205/ HO-0202, 2070 RÅHOLT

Forslag til ordinær sameiermøte tirsdag 27. mai 2025

Forslagsstiller: Sameier og styremedlem Jo Atle Kopperud.

Side 1 av 2

Fra: Jo-Atle Kopperud tlf41216789@gmail.com

Dato: 22/02-2025 08:01

Til: perrongen@borimail.no

Kopi: karmjit.grewal@hotmail.com

Det ble flere ting...

Forslag sameiermøte 2025:

Jeg foreslår 2-3 trær i hagen vår, slikt med rosa blomster på våren (japansk kirsebær?

Jeg foreslår at det skal være lov å glasse inn terrassene i blokka. Det må være samme stil med tanke på innramming og utseende som brukt i Gladbakkgutua 20

(hjørneleiligheter

Dette føres inn i vedtektene som et eget punkt 3-4 med følgende tekstforslag: Det er lov å glasse inn terrasser på sørsiden av blokka. Dette må søkes inn til kommunen som fasadeendring og kvittering på godkjent skal sendes til styret før igangsettelse.

Det skal være samme stil med tanke på innramming og utseende som brukt i Gladbakkgutua 20 (hjørneleiligheter

Altså grå innfesting og rene glasspartier.

Foreslår i at vi bygger inn deler av terrassen på A til møter, oppbevaring og så videre som vi har diskutert. Det blir en blanding av glass og treverk. Det kom ikke noe tilbud innen fristen.

Som et tilleggsforslag (og kanskje det holder i år: Vi bygger tak på begge pergolaene. På A kan vi bygge isolert tak ala Plastmo <https://www.plastmo.no/tak/termotak> slik at vi senere kan bygge vegger og med lett isolering kan rommet brukes fra april-oktober.

Foreslår endringer i måten vi får rapportert inn nye leietakere fra utleiere. Dette krever en vedtektsendring og følgende foreslås:

Nytt pkt 6:

6. Påbudt melding til styret om nye eiere eller leietakere av seksjoner

For å ha oppdatert informasjon om hvem som til enhver tid eier eller leier i vårt sameie skal følgende overholdes. Sameiets forretningsfører skal uten opphold melde inn salg og kjøp av seksjoner til styret. Utleier skal uten opphold melde inn nye leieforhold til styret. Overholdes ikke disse kravene blir forretningsfører/utleier fakturert med kr 5000,- 14 dager etter overtakelse og 5000,- pr måned som går uten at dette er innrapportert.

Foreslår brannøvelse! Foreslår at vi kaller inn de som har montert brannalarm og har felles brannøvelse m opplæring brannalarm kombinert med feks slukkeøvelse

Og igjen: Levegger, tildekking av terrasser (vi har litt om dette i trivselsregler
Siden dette ikke overholdes foreslås følgende punkt inn i vedtekter:

Terrasser:

Levegger skal være i samsvar med de eksisterende leveggene som er levert av
utbygger. Markiser og annen tekstilskjerming skal være i mørk grå utførelse. Andre
dekorasjoner foreslås fjernet umiddelbart av seksjonseier. Skjer ikke dette innen 2
uker etter varsel/vedtak kan dette fjernes av styret og faktureres den aktuelle
seksjonseier uten opphør. Det betyr at seksjonseier gir styret eller dets
samarbeidspartnere adgang til sine terrasser ved å ikke overholde vedtaket.

Er det behov for et nytt styremedlem i år? I så fall har Stig meldt sin interesse og
foreslås herved.

Jo-Atle

Forslag til ordinær sameiermøte tirsdag 27. mai 2025

Forslagsstiller: Sameier Randi Falldalen, Gladbakkgutua 18 A

Jeg ønsker at det skal protokollføres årlig filterskifte, og at det ikke går over ett år.

Forslag til ordinær sameiermøte tirsdag 27. mai 2025

Forslagsstiller: Sameier og styreleder Karmjit Grewal, Gladbakkgutua 18 A

For å sikre kontinuitet i styret fremmer jeg forslag med ulik antall år for styrets medlemmer slik at vi pånytt ikke endrer opp i dagens situasjon hvor alle i styret er på valg samtidig etter 2 år.

Forslag til valg av nytt styret:

Styreleder: Karmjit Grewal for periode 2025 – 2029

Styremedlem: Jo Atle Kopperud for periode 2025 – 2028

Styremedlem: Gerd Beck for periode 2025 – 2026

Styremedlem: Stig Dahlen for periode 2025 – 2027

Varamedlem: Odny Knutsen for periode 2025 - 2027

Varamedlem 2 Mona Ørstenvik for periode 2025 – 2027

Styrelederen skal velges særskilt.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Perrongen Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 729 410	1 492 026	1 629 944	1 779 944
Annen driftsinntekt		0	468 000	0	0
Sum driftsinntekter		1 729 410	1 960 026	1 629 944	1 779 944
Kostnader					
Lønnskostnad	2	52 368	41	51 999	74 721
Konsulenttjenester	3	110 756	110 097	122 600	137 720
Rep og vedlikehold	4	285 528	245 241	203 998	349 000
Forsikringer		94 428	80 800	89 000	105 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		36 536	7 331	9 999	50 000
Energi og fyring	5	446 699	444 312	351 999	483 999
Kabel-TV og telefoni		188 086	139 337	185 000	202 500
Driftskostnader	6	211 875	165 972	189 999	230 000
Andre driftskostnader	7	71 246	51 870	103 896	122 399
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	153	0	5 000
Sum driftskostnader		1 497 521	1 245 154	1 308 490	1 760 339
Driftsresultat før finansposter		231 889	714 872	321 454	19 605
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 881	9 459	0	0
Finanskostnad		0	292	0	0
Sum finansposter		2 881	9 167	0	0
Årsresultat		234 770	724 039	321 454	19 605
Overført til annen egenkapital	8	160 421	724 039	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	8	74 348	0	0	0
Sum disponering		234 770	724 039	0	0

Balanse 31.12.2024

Perrongen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		74 348	0
Sum finansielle anleggsmidler		74 348	0
Sum anleggsmidler		74 348	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		47 317	112 308
Kundefordringer		104 364	7 604
Sum fordringer		151 681	119 912
Bankinnskudd, kasse o.l.		904 260	785 813
Skattetrekkonto		0	12
Sum omløpsmidler		1 055 942	905 737
SUM EIENDELER		1 130 290	905 737

Balanse 31.12.2024

Perrongen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	884 460	724 039
Vedlikeholdsfond	8	74 348	0
Sum egenkapital		958 809	724 039
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		109 264	31 619
Annen kortsiktig gjeld	9	62 217	150 079
Sum kortsiktig gjeld		171 481	181 698
Sum gjeld		171 481	181 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 130 290	905 737

Perrongen Boligsameie

Karmjit Singh Grewal
Styrets leder

Jo-Atle Kopperud
Styremedlem

Gerd Hanne Beck
Styremedlem

John Kristian Paulsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 429 572	1 278 255	1 394 544	1 464 744
3606	Kabel TV/bredbånd	187 122	154 011	185 000	202 500
3607	Garasje	48 600	44 550	50 400	48 600
3649	Andre innkrevde felleskostnader	64 116	15 210	0	64 100
Sum felleskostnader		1 729 410	1 492 026	1 629 944	1 779 944

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	4 284	0	0	15 000
Feriepenger	613	0	0	1 530
Annen fordel i arbeidsforhold	0	36	0	0
Godtgjørelse til styre- og	41 000	0	45 999	51 000
Arbeidsgiveravgift	6 385	5	6 000	7 191
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	86	0	0	0
Sum lønnskostnader	52 368	41	51 999	74 721

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.

Styret har ved siden av honoraret også fått dekket utgifter i fbm. mat styremøter og blomster til styremedlemmer, på til sammen kr 4 152, ref. note 7.

Sameiet har ingen ansatte. Lønnsarbeidet gjelder vaktmesterarbeid utført av styremedlem.

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

Note 3 Konsulent tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 625	0	5 000	5 900
Forretningsførerhonorar	88 736	83 715	87 600	91 820
Andre forvaltningstjenester	0	495	0	0
Juridisk bistand	0	25 887	30 000	40 000
Annen fremmed tjeneste	16 395	0	0	0
Sum konsulent tjenester	110 756	110 097	122 600	137 720

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	9 810	37 427	20 000	30 000
Vedlikehold elektro	7 513	10 972	15 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	72 113	55 881	20 000	30 000
Vedlikehold heis	48 824	24 386	18 000	52 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	50 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	120 425	98 845	50 000	132 000
Vedlikehold brannsikring	26 845	17 729	11 000	50 000
Dugnadskostnader	0	0	9 999	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	9 999	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	285 528	245 241	203 998	349 000

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	43 641	49 186	60 000	48 000
Fjernvarme	403 057	395 126	291 999	435 999
Sum energi og fyring	446 699	444 312	351 999	483 999

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	208 625	165 972	189 999	220 000
Renholdstjenester	3 250	0	0	10 000
Sum driftskostnader	211 875	165 972	189 999	230 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	0	12 060	0	0
Skadedyrbekjempelse	4 950	0	0	10 000
Driftskostnader	50	0	0	0
Inventar	15 398	875	9 999	0
Nøkler, låser og skilt	27 106	18 088	50 000	40 000
Annet driftsmateriale	5 990	660	9 999	9 999
Kontorrekvisita	179	180	0	10 000
Lisenser/software	0	5 910	6 500	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	696	9 999	10 000
Kostnader tillitsvalgte	4 152	7 860	9 999	10 000
Generalforsamling/årsmøte	2 832	0	0	15 000
Velferdskostnader	1 901	1 094	5 000	10 000
Annen kontorkostnad	0	2 250	0	5 000
Porto	100	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	6 190	0	0	0
Øredifferanser	-3	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 200	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	71 246	51 870	103 896	122 399

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	724 039	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	160 421	724 039
Overført til vedlikeholdsfond	74 348	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	958 809	724 039
Vedlikeholdsfond 31.12	74 348	0
Annen egenkapital 31.12	884 460	724 039
Sum egenkapital 31.12	958 809	724 039

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	0	12
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	5
Påløpt arbeidsgiveravgift på	86	0
Gjeld til	475	0
Skyldig feriepenger	613	0
Andre påløpte kostnader	58 642	139 130
Annen kortsiktig gjeld	2 401	10 932
Sum annen kortsiktig gjeld	62 217	150 079

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	724 039	0
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	234 770	724 039
Endringer i andre langsiktige poster	-74 348	
B. Årets endring i arbeidskapital	160 422	724 039
C. Arbeidskapital 31.12	884 461	724 039
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 055 942	905 737
- Kortsiktig gjeld	171 481	181 698
= Arbeidskapital 31.12	884 461	724 039

5225 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn
Grewal, Karmjit Singh

Dato
2025-02-11

Identifikasjon

 **Grewal, Karmjit Singh**

Navn
Kopperud, Jo-Atle

Dato
2025-02-11

Identifikasjon

 **Kopperud, Jo-Atle**

Navn
Paulsen, John Kristian

Dato
2025-02-12

Identifikasjon

 **Paulsen, John Kristian**

Navn
Beck, Gerd Hanne

Dato
2025-02-13

Identifikasjon

 **Beck, Gerd Hanne**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til årsmøtet i Perrongen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Perrongen Boligsameie som viser et overskudd på NOK 234 770. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 27. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

27.02.2025 21:43:13

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

Fra ordinært årsmøte i Perrongen Boligsameie ble avholdt den 27.05.2025 kl.18:00
Møtested: Råholt menighetshus, Eidsvollbakken 26, 2080 Eidsvoll
Registrering av møtedeltakere startet kl.17:45

Møtet ble åpnet av styreleder Karmjit Grewal.

Den oppsatte sakliste ble referert

SAK 1

KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Karmjit

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra sameiere: 16 stemmeberettigede, 4 fullmakter

Totalt: 20 sameiere.

C) Valg av sekretær og 2 sameiere til å undertegne protokollen.

Jo-Affe ble valgt til sekretær.

Mona Ø og Tor Knutsen

til å underskrive protokollen.

D) Godkjenning av innkallingen og dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: G

SAK 2

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Styrets årsmelding for 2024 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak:

Godkjent

SAK 3

ÅRSOPPGJØRET FOR 2024/REGNSKAP 2024

- A) Årsregnskap for 2024
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Revisjonsberedning

Vedtak:

Godkjent

- B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

Vedtak:

Godkjent

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag i henhold til budsjett 2024 vedtatt på årsmøte ifjor: kr. 45 999
Honoraret fordeles internt av styret.

Vedtak:

Godkjent

SAK 4 BUDSJETT 2025

Vedtak:

Godkjent / Vedtatt

Endring kost. kjøretøy maks 15000,-⁵⁻

(Revisjonsberedning er redevent)

0
Å 9650.-

SAK 5 BEHANDLING AV INNKOMNE FORSLAG FRA STYRET OG SAMEIERE

**Forslagsstiller: Sameier og styreleder Karmjit Grewal,
Gladbakkgutua 18A**

For å sikre kontinuitet i styret fremmer jeg forslag med ulik antall år for styrets medlemmer slik at vi pånytt ikke endrer opp i dagens situasjon hvor alle i styret er på valg samtidig. Dagens vedtekter setter hindring på maks 2 år for styrets medlemmer og 1 år for varamedlemmer. Derfor foreslår jeg vedtektsendring.

Forslag til vedtektsendring av punkt 7-2 Dagens setning i sameiets vedtekter punkt 7-2 er følgende: (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Endres til følgende: (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er inntil 4 år. Varamedlemmer kan velges for inntil 2 år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges

Vedtak:

G 16 f

Forslagsstiller: Sameier Hanne Koppelman, Gladbakkgutua 18D

1: skilting av bygg på kortveggen utenifra fra veg / nær søppelkassrr for taxi, sykebil, leverandører?

Typ på kort veggen mot veien som sier 18A-D?

Vedtak:

17 for

2: mulig å måle opp parkeringen inne igjen..? Noen har flere meter mens andre på slite med små plasser? Kanskje dette er bare sånn det er, og mulig dette har blitt tatt opp før og jeg ikke huser. I så fall må jeg bare beklage dårlig husk fra min side.

Vedtak:

19-1

Forslagsstiller: Sameier og styremedlem Jo Atle Kopperud, Gladbakkgutua 18D

1. Jeg foreslår 2-3 trær i hagen vår, slikt med rosa blomster på våren (japansk kirsebær?

Vedtak: ✓ 20

2. Jeg foreslår at det skal være lov å glasse inn terrassene i blokka. Det må være samme stil med tanke på innramming og utseende som brukt i Gladbakkgutua 20 (hjørneleiligheter Dette føres inn i vedtektene som et eget punkt 3-4 med følgende tekstforslag: Det er lov å glasse inn terrasser på ~~sørside~~ av blokka. Dette må søkes inn til kommunen som fasadeendring og kvittering på godkjent skal sendes til styret før igangsettelse. Det skal være samme stil med tanke på innramming og utseende som brukt i Gladbakkgutua 20 (hjørneleiligheter Altså grå innfesting og rene glasspartier.

Vedtak: 19-1 Vedtatt

3. Foreslår i at vi bygger inn deler av terrassen på A til møter, oppbevaring og så videre som vi har diskutert. Det blir en blanding av glass og treverk. Det kom ikke noe tilbud innen fristen.

Vedtak: 20

4. Som et tilleggforslag (og kanskje det holder i år: Vi bygger tak på begge pergolaene. På A kan vi bygge isolert tak ala Plastmo <https://www.plastmo.no/tak/termotak> slik at vi senere kan bygge vegger og med lett isolering kan rommet brukes fra april oktober.

Vedtak: 20

5. Foreslår endringer i måten vi får rapportert inn nye leietakere fra utleiere. Dette krever en vedtektsendring og følgende foreslås: Nytt pkt 6: 6. Påbudt melding til styret om nye eiere eller leietakere av seksjoner For å ha oppdatert informasjon om hvem som til enhver tid eier eller leier i vårt sameie skal følgende overholdes. Sameiets forretningsfører skal uten opphold melde inn salg og kjøp av seksjoner til styret. Utleier skal uten opphold melde inn nye leieforhold til styret. Overholdes ikke disse kravene blir forretningsfører/utleier fakturert med kr 5000,- 14 dager etter overtakelse og 5000,- pr måned som går uten at dette er innrapportert.

Vedtak: 20

6. Foreslår brannøvelse! Foreslår at vi kaller inn de som har montert brannalarm og har felles brannøvelse m opplæring brannalarm kombinert med feks slukkeøvelse

Vedtak:

Forslaget trakk

7.

Og igjen: Levegger, tildekking av terrasser (vi har litt om dette i trivselsregler
Siden dette ikke overholdes foreslås følgende punkt inn i vedtekter:
Terrasser: Levegger skal være i samsvar med de eksisterende leveggene som er levert av utbygger. Markiser og annen tekstilskjerming skal være i mørk grå utførelse. Andre dekorasjoner foreslås fjernet umiddelbart av seksjonseier. Skjer ikke dette innen 2 uker etter varsel/vedtak kan dette fjernes av styret og faktureres den aktuelle seksjonseier uten opphør. Det betyr at seksjonseier gir styret eller dets samarbeidspartnere adgang til sine terrasser ved å ikke overholde vedtaket.

Vedtak:

17-3

8. Er det behov for et nytt styremedlem i år? I så fall har Stig meldt sin interesse og foreslås herved. Jo-Atle

Vedtak:

Forslagsstiller: Sameier Randi Falldalen, Gladbakkgutua 18 A

1. Jeg ønsker at det skal protokollføres årlig filterskifte, og at det ikke går over ett år.

Vedtak:

Nedstemt in 14

SAK 6 VALG AV TILLITSVALGTE/STYRET

A) Valg av styreleder

Valgt ble: Karmyt 4 år for perioden 2025 -2029

Vedtak:

Det var særskilt valg for styreleder

B) Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Jor-A 3 år for perioden 2025 -2027

Valgt ble: Gerd 1 år for perioden 2025 -2026

Valgt ble: Stig 2 år for perioden 2025 -2027

C) Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Odny 2 år for perioden 2025 -2027

Valgt ble: Mona 2 år for perioden 2025 -2027

Vedtak:

Årsmøtet ble hevet kl. 1946

Protokollen undertegnes av:

K. Greiva
Møteleder valgt av årsmøtet

[Signature]
Sekretær valgt av årsmøtet

Tor Knutsen
Protokollvitne valgt av årsmøtet

Mona Østermoh
Protokollvitne valgt av årsmøtet

5225 Perrongen Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 27.01.2026

Sted: Venter adresse

8 av 39 mulige stemmegivere var representert.

7 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Karmjit Grewal velges som møteleder. Morten Werner fra BORI fører protokoll. Jo Kjetil Årnes signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Reseksjonering

Utbygger Råholthøyden AS, som eier seksjon 036- H0603, har fremmet ønske om reseksjonering av seksjonen til to separate bruksenheter (se vedlegg). Reseksjoneringen vil ikke berøre eller endre sameiets fellesarealer, men vil medføre én ekstra stemmeenheter i sameiet. Tiltaket krever derfor samtykke fra årsmøtet, med minst 2/3 av de avgitte stemmene, i henhold til eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav e., jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd.

Innsenders forslag - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet samtykker i at Råholthøyden AS gis tillatelse til å reseksjonere seksjon 036- H0603 til to separate seksjoner.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Vedtektsendring

Opprinnelige vedtekter Pkt 1:

Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Perrongen Boligsameie. Sameiet består av 41 boligseksjoner, i eiendommen gnr. 126 bnr.21 i Eidsvoll kommune.

Brønnøysundregistrene har endret muligheten til å registrere nestleder. Som følge av dette,

strykes siste setning i 7.1.(3).

Vedtak - Enstemmig vedtatt

Nye vedtekter pkt 1:

Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Perrongen Boligsameie. Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, totalt 41 seksjoner, i eiendommen gnr. 126 bnr.21 i Eidsvoll kommune.

Siste setning 7.1.(3) strykes.

Mot: 0 stemmer

Ekstraordinært årsmøte 27.01.2026 protokoll.pdf

Navn

Årnes, Jo Kjetil

Dato

2026-01-27

Navn

Grewal, Karmjit Singh

Dato

2026-01-27

Identifikasjon

 **bankID** Årnes, Jo Kjetil

Identifikasjon

 **bankID** Grewal, Karmjit Singh



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKER FOR
PERRONGEN BOLIGSAMEIE
(org. nr 830617302)

Råholt 01.01.2023
Sist vedtatt 27.05.2025

1 . Navn

Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Perrongen Boligsameie. Sameiet består av 41 boligseksjoner, i eiendommen gnr. 126 bnr.21 i Eidsvoll kommune.

Under bygget etableres en felles parkeringskjeller med parkering, boder, heis/trapper til boligene over samt teknisk rom ol. Det er egne HC-plasser, jfr p 2.2, i tråd med kravene fra kommunen.

Garasjeplassene er organisert som en næringsseksjon, hvor hver plass har en ideell andel 1/29 i gnr. 126, bnr. 21, snr. 40. Boder, gjesteparkering, sykkelparkering, gang og kjøreareal er fellesareal.

Det medfølger en bod i felles garasjeanlegg. Bod tildeles av utbygger ved overtagelse av seksjonen. Det er ingen bytterett på garasjeplass eller bod.

Felles innkjøring til garasjeanlegget med Lokføreren Boligsameie, gnr. 126 og bnr. 20. Drift og vedlikeholdskost fordeles etter antall garasjeplasser. Perrongen Boligsameie disponerer 29 plasser (29/75) og Lokføreren Boligsameie (46/75) disponerer 46 garasjeplasser.

Gjesteparkering og sykkelparkering er på felles uteområder.

Det er felles takterrasse i 6. etg og 7.etg til fri benyttelse for alle seksjonseiere i Perrongen Boligsameie.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt en tilleggsdel. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Boligseksjonene i 1 etg. får tinglyst tillegg i grunn. Seksjonseiere i 1.etg har ansvar for stell av tillegg grunn i henhold til seksjoneringsbegjæringen, ref. punkt 4-1(6).

Boligseksjonene har rett til bruk av arealer mellom de fremtidige blokkene, interne adkomstveier, sykkel- og gjesteparkering, mm. Fellesarealene blir organisert som et driftssameie med egne vedtekter og styre. Arealene vil også disponeres av øvrige boligsameier på tomteområdet.

Driftskostnadene vil fordeles på boligselskapene etter BRA pr boligselskap.

Det er pliktig medlemskap i driftsforeningen for alle sameiene som disponerer området.

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

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sameier har plikt til å umiddelbart melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører og styre.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Styret må godkjenne salg (godkjenne ny eier) og står fritt til å avslå kjøpere. Sameier har plikt til å umiddelbart melde bortleie av seksjonen skriftlig til styret og sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. *Se forøvrig pkt 10.*

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

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

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

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Dette gjelder også når eier av seksjonen, som har HC plassen, skal selge sin seksjon.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader, koble om strøm til nytt sikringsskap eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon.

Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

2-4 Garasjeplass

For de seksjonene som har garasjeplass i tilknytning til sin seksjon, følger denne seksjonen ved salg. Garasjeplassen er tinglyst som tilbehør til seksjonen etter avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d). Garasjeplassen kan kun selges innad i sameiet, kjøper og selger må sende inn skjøte til Statens Kartverk og varsle styret og forretningsfører om eierskifte.

Det er ikke alle seksjonene som har garasjeplass, noen seksjoner kan ha flere plasser. Utbygger kan selge usolgte garasjeplasser fritt på utbygningsfeltet.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne, varmepumpe, aircondition eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i sameiermøte.

(5) Sameiet tillater ikke bruk av trampoliner på fellesområde.

(6) Det er ikke lov å beplante eller sette ned gjerdestolper på utearealene i 1. etg. da membran til garasjetak kan skades.

(7) Vaktmester har fri tilgang og fri bruk av vannkraner som er etablert i sameiet.

3-2 Trivselsregler

Styret har fastsatt ordensregler / trivselsregler. Sameierne plikter å følge disse som til enhver tid er fastsatt. Brudd på disse reglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Disse reglene er like bindende som vedtektene for sameierne.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret. *Det er altså ikke tillatt å endre farge på ytterdør eller flytte opprinnelig plassering av en seksjons originale installasjoner som bad, kjøkken, elektrisk, ventilasjonsanlegg, vinduer og ytterdører mm uten sameiets/styrets skriftlige godkjenning. Alt slikt arbeid samt vedlikehold skal utføres av kompetent virksomhet. Manglende vedlikehold seksjonens installasjoner kan føre til skader på andre seksjoner og fellesarealer. Det er felles interesse at dette blir fulgt opp da det i enkelte tilfelle er seksjonseieren som blir erstatningspliktig ved skader påført andre seksjoner og/eller fellesarealer.*

3-4 Innglassering av terrasser

Det er lov å glasse inn terrasser på sørsiden av blokka. Dette må søkes inn til kommunen som fasadeendring og kvittering på godkjent skal sendes til styret før igangsettelse. Det skal være samme stil med tanke på innramming og utseende som brukt i Gladbakkgutua 20 (hjørneleiligheter Altså grå innfesting og rene glasspartier.

3-5 Terrasser

Levegger skal være i samsvar med de eksisterende leveggene som er levert av utbygger. Markiser og annen tekstilskjerming skal være i mørk grå utførelse. Andre dekorasjoner foreslås fjernet umiddelbart av seksjonseier. Skjer ikke dette innen 2 uker etter varsel/vedtak kan dette fjernes av styret og faktureres den aktuelle seksjonseier uten opphør. Det betyr at seksjonseier gir styret eller dets samarbeidspartnere adgang til sine terrasser ved å ikke overholde vedtaket.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på private takterrasser, balkonger o. l.

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

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

(6) Seksjonseiere i 1.etg har ansvar for stell av tillegg grunn i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Seksjonseier kan ikke plante trær eller sette opp gjerde. Membran til garasjeanlegg ligger under tillegg grunn, seksjonseier som slår ned eller forårsaker hull i membran vil bli ansvarlig for utbedring og skader.

(7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Brannvern: Det er krav om at hver boenhet skal ha montert røykvarsler og slukkeutstyr. I henhold til paragraf 2-4 i Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn er det eiers ansvar å vedlikeholde slukkeutstyret. Det er derimot brukeren (sameier evt leietaker avhengig av om seksjonen er utleid) av seksjonen som har ansvaret for å foreta løpende egenkontroll av slukkeutstyr.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm og fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styre - honorarer, TV og internett, (kommunale utgifter betales direkte til kommunen og er ikke inkludert) o.l

(3) Kabel TV/internett betales med lik sum på alle seksjonene.

(4) Fjernvarme vil fordeles etter BRA, jfr. seksjoneringsbegjæringen og inngår som del av felleskostnadene.

(5) Andel av kostnader for drift av fellesarealer, parkeringsområder ute, fordeles etter fordelingsbrøk mellom sameiene på utbygningstomten.

(6) Kostnader for parkering vil fordeles på de seksjonene som disponerer garasjeplass. Styret fastsetter garasjeleien.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

6-4 Innmelding salg og utleie

Påbudt melding til styret om nye eiere eller leietakere av seksjoner. For å ha oppdatert informasjon om hvem som til enhver tid eier eller leier i vårt sameie

skal følgende overholdes. Sameiets forretningsfører skal uten opphold melde inn salg og kjøp av seksjoner til styret. Utleier skal uten opphold melde inn nye leieforhold til styret. Overholdes ikke disse kravene blir forretningsfører/utleier fakturert med kr 5000,- 14 dager etter overtakelse og 5000,- pr måned som går uten at dette er innrapportert.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fem (2-5) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

Utbygger har rett til å sitte i styret med en eller flere representanter inntil alle seksjonene i sameiet er solgt, enten i styrelederrollen eller som styremedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er inntil 4 år. Varamedlemmer kan velges for inntil 2 år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles

rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal vere på minst åtte og høyst tjue dagar. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri vere kortere enn tre dagar. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinere årsmøtet:

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinert årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten vere tilgjengelige på årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å vere seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det

gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Styret skal godkjenne enhver leietaker ved utleie. Hvis seksjonseier utelater å informere styret om ny leietaker (med navn, telefon, epost) kan sameier faktureres kr 890,- per gang for innhenting av opplysninger.

Stasjonsløkka er et større utbyggingsprosjekt, hvor det kommer flere byggetrinn. Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

Utbygger må ha tilgang til evt viderekobling og tekniske installasjoner i forbindelse med videre utbygging

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen. Denne paragrafen kan ikke slettes uten samtykke fra utbygg



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

Grindatunet–Råholt Sentrum Vest – gbnr. 127/1

-Plan ID 023720300-

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

Mindre vesentlig endring av plan

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

AVGENSNING

Det regulerte området er vist på plankart datert 22.05.2012.

§1. REGULERINGSFORMÅL

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

- Vegetasjonsskjerm/buffersone

§2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

§3. FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Plan for tekniske anlegg

Det skal utarbeides tekniske planer for vann- og avløpsledninger, overvann, el-forsyning samt veger og gangforbindelser regulert til offentlig formål. Som grunnlag for utarbeidelse av teknisk plan for VA-anlegg innenfor de ulike delområdene skal det foreligge en rammeplan godkjent av Eidsvoll kommune kommunal drift.

I tillegg til godkjent rammeplan skal de til en hver tid gjeldende normer for VA-anlegg og veger i Eidsvoll kommune legges til grunn for prosjektering og utførelse av anleggene. Teknisk plan for veger og teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen før arbeider tillates igangsatt, og skal innsendes for godkjennelse ved søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse eller ved søknad om anleggelse av infrastruktur.

Planer for tekniske anlegg kan deles opp og utbygges etappevis i takt med utviklingen av området. Hensiktsmessig oppdeling skal godkjennes av kommunen.

§3.2 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200 for de deler av utbyggingsområdet som omfattes av tiltaket. Planen skal vise bebyggelsens plassering og utforming med høydeangivelse, avkjørsel, kjøreveger, gangatkomster, parkering/sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, gjerder/avskjerming/forstøtningsmurer, utforming/opparbeidelse av felles oppholds- og lekeareal, beplantning og opparbeidelse av grøntområder/randsoner samt plassering av frittliggende anlegg for sykkelparkering, renovasjon og tekniske anlegg.

Ved oppdeling av utbyggingsfelt i flere byggetrinn, skal det i tillegg innsendes en overordnet utomhusplan i 1:500 for hele feltet. Utomhusplanen skal ha det omfang som kommunen finner nødvendig for å ta stilling til om det aktuelle tiltak ivaretar en helhetlig utbygging/utforming.

Ved utforming av utomhusplan, hva gjelder gangforbindelser, kjøreatkomster og uteoppholdsareal, skal det tas utgangspunkt i prinsipper som er vist på illustrasjonsplan til detaljreguleringen datert 06.07.11.

Kommunen kan kreve at det skal utarbeides modell/perspektivskisser og terrengsnitt før saken tas opp til behandling.

§3.3 Grad av utnyttelse

Tillatt grad av utnyttelse skal beregnes som % BYA av tomteareal avsatt til bebyggelse og anlegg. Avsatt areal til uteopphold inngår i tomtearealet som skal legges til grunn ved beregning av % BYA.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 18m² pr. plass.

Garasjeanlegg under terreng eller med overliggende uteoppholdsareal skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

Regulert gesims-, møne- og byggehøyde skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§3.4 Avkjørsler – frisiktsoner

Avkjørsler til delområder er vist på plankartet med piler. Endelig plassering av avkjørsler med frisiktsoner skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse for de enkelte delområder og vises på utomhusplanen.

Stoppstiktkrav ved kryss/avkjørsler mot samleveg skal være 20,0 m (Ls) og 6,0 m (L2)

Siktkrav ved interne avkjørsler skal være 20,0 m (Ls) og 4,0 m (L2). Frisiktsonene skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§3.5 Teknisk infrastruktur

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

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

§3.6 Overflatevann

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

§3.7 Støy, vibrasjon og luftforurensning

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

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

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

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

§3.8 Grunnundersøkelser

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

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

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

Dokumentasjon av grunnundersøkelser og påkrevde tiltak skal vedlegges rammesøknad.

§3.9 Kulturminner

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

§3.10 Miljøforhold

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

§3.11 Tiltak mot jernbane

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

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

§4.1 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (B1-B5)

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

Garasjeanlegg skal innpasses under bebyggelse og terreng.

Boder skal integreres som en del av bebyggelsen.

§4.2 Plassering

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

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

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

§4.3 Utnyttelse og høyder

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

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

Maksimal gesimshøyde for felt B1 er kote 216,5.

Maksimal gesimshøyde for felt B2 – B4 er kote 218.

Maksimal gesimshøyde for felt B5 er kote 214,0.

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

§4.4 Utforming av bebyggelsen

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

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

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

§4.5 Utforming av ubebygde arealer

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

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

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

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

grøntområder/oppholdsareal legges inn mot Råholt ungdomsskole

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

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

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

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

§4.6 Avskjerming/inngjerding

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

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

§4.7 Avkjørsler – interne veger

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

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

Intern kjøreveger frem til parkeringsområder/garasjeanlegg skal opparbeides med

kjørebredde 4,0 meter.

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

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

§4.8 Parkering

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

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

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

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

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

Parkeringsområder på terreng skal avskjermes med beplantning.

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

§4.9 Universell utforming

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

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

§4.10 Boligbebyggelse, B6

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

Det tillates frittliggende garasjer og boder.

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

§4.11 Undervisning

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

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

Området skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

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

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

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

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

Bebyggelsesplanen/situasjonsplanen skal vise forhold som:

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

- * parkeringsplasser, sykkelparkering, varelevering.

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

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

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

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

 Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613692073
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
918486089	RÅHOLTHØYDEN 3 AS		Bølerveien 71, 2020 SKEDSMOKORSET

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3035	126	21

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	126	21	0	1	82 / 3010	Boligseksjon	Nei	Ja
3035	126	21	0	2	48 / 3010	Boligseksjon	Nei	Ja
3035	126	21	0	3	61 / 3010	Boligseksjon	Nei	Ja
3035	126	21	0	4	86 / 3010	Boligseksjon	Nei	Ja
3035	126	21	0	5	77 / 3010	Boligseksjon	Nei	Ja
3035	126	21	0	6	48 / 3010	Boligseksjon	Nei	Ja
3035	126	21	0	7	83 / 3010	Boligseksjon	Nei	Ja
3035	126	21	0	8	82 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	9	48 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	10	61 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	11	86 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	12	77 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	13	48 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	14	83 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	15	82 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	16	48 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	17	61 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	18	86 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	19	77 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei

07.12.2022 10:22

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	126	21	0	20	48 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	21	83 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	22	82 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	23	48 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	24	61 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	25	86 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	26	77 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	27	48 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	28	83 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	29	131 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	30	61 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	31	86 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	32	77 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	33	48 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	34	83 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	35	82 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	36	198 / 3010	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	126	21	0	37	82 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	38	64 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	39	132 / 3010	Boligseksjon	Nei	Nei
3035	126	21	0	40	26 / 3010	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

07.12.2022 10:22

Side 2 av 2

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)																				
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.																				
Kommunens navn		Kommunens adresse				Kontaktperson														
Eidsvoll kommune		Rådhusgt. 1, 2080 Eidsvoll				Olav S. Solberg														
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															
Råholthøyden 3 AS			918486089		trude.lea@bori.no															
Adresse			Postnummer		Poststed		Telefonnummer													
Postboks 323			2001		Lillestrøm		90939200													
2. Opplysninger om eiendommen																				
Kommunenr.	Kommunens navn		Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.															
3035	Eidsvoll		126	21																
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))																				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			Navn				Eierandel (oppgis som brøk)													
918486089			Råholthøyden 3 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 seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																				
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal 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	Brøk (teller)	Tilleggsareal	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	82	G	13	B	48		25	B	86		37	B	82		49				
2	B	48	G	14	B	83		26	B	77		38	B	64		50				
3	B	61	G	15	B	82		27	B	48		39	B	132		51				
4	B	86	G	16	B	48		28	B	83		40	N	26	B	52				
5	B	77	G	17	B	61		29	B	131		41				53				
6	B	48	G	18	B	86		30	B	61		42				54				
7	B	83	G	19	B	77		31	B	86		43				55				
8	B	82		20	B	48		32	B	77		44				56				
9	B	48		21	B	83		33	B	48		45				57				
10	B	61		22	B	82		34	B	83		46				58				
11	B	86		23	B	48		35	B	82		47				59				
12	B	77		24	B	61		36	B	198	B	48				60				
Sum tellere: 3010						Nevner = 3010														
Dato		Innsenderens underskrift																		
6/4.22		Margarete Huseh																		

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 plangrunnlaget
- 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 igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte 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 6/9.22 | Innsenderens underskrift

Haugny Skueh

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

Side 2 av 4

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 bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene 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 Bergen 6/9.22	Hjemmelshavers underskrift Magny Almeli	Gjenta navn med blokkbokstaver Magny Sofie Almeli
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

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):				
Kommunenr. 3035	Kommunens navn Eidsvoll	Gårdsnr. 126	Bruksnr. 21	Festenr.
Dato 5/12-22	Underskrift Liv Signid Solberg	Stempel EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning		

Dato 6/9.22	Innsenderens underskrift Magny Almeli
----------------	--

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal 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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
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 =											

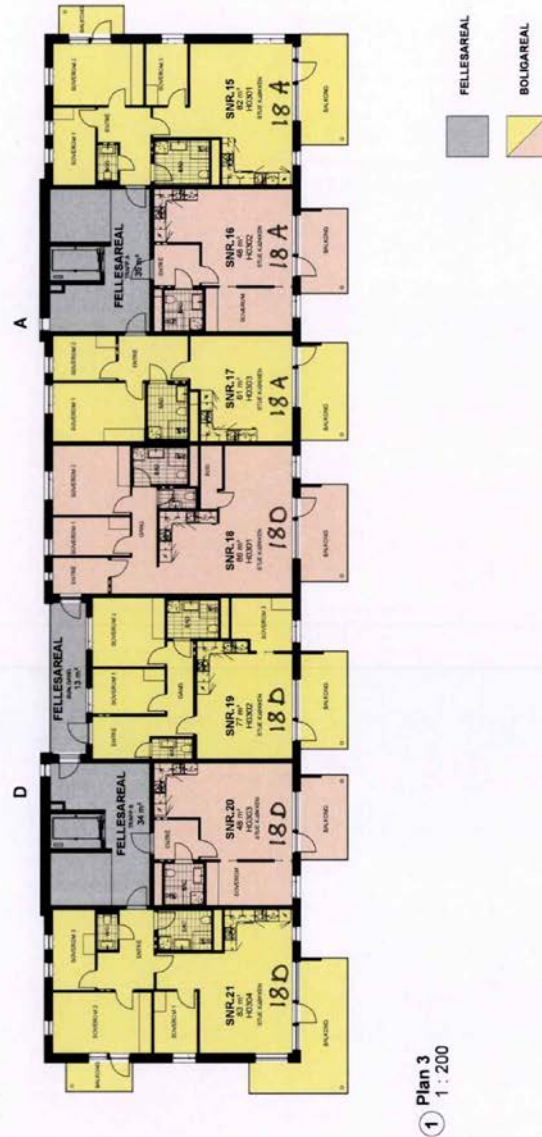
Dato	6/9.77	Innsenderens underskrift	<i>Laugny Elnefi</i>
------	--------	--------------------------	----------------------

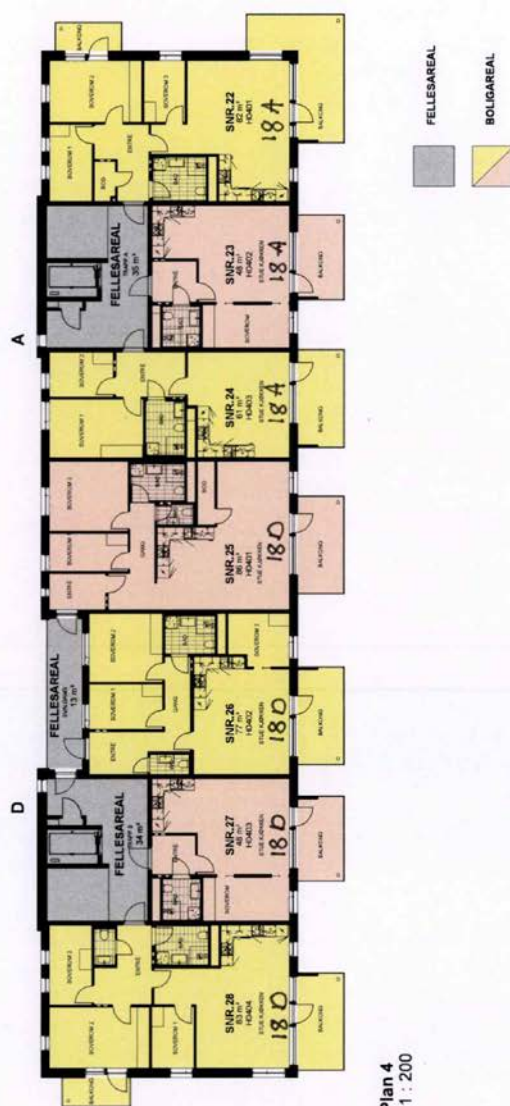
Gr. 126 bur21







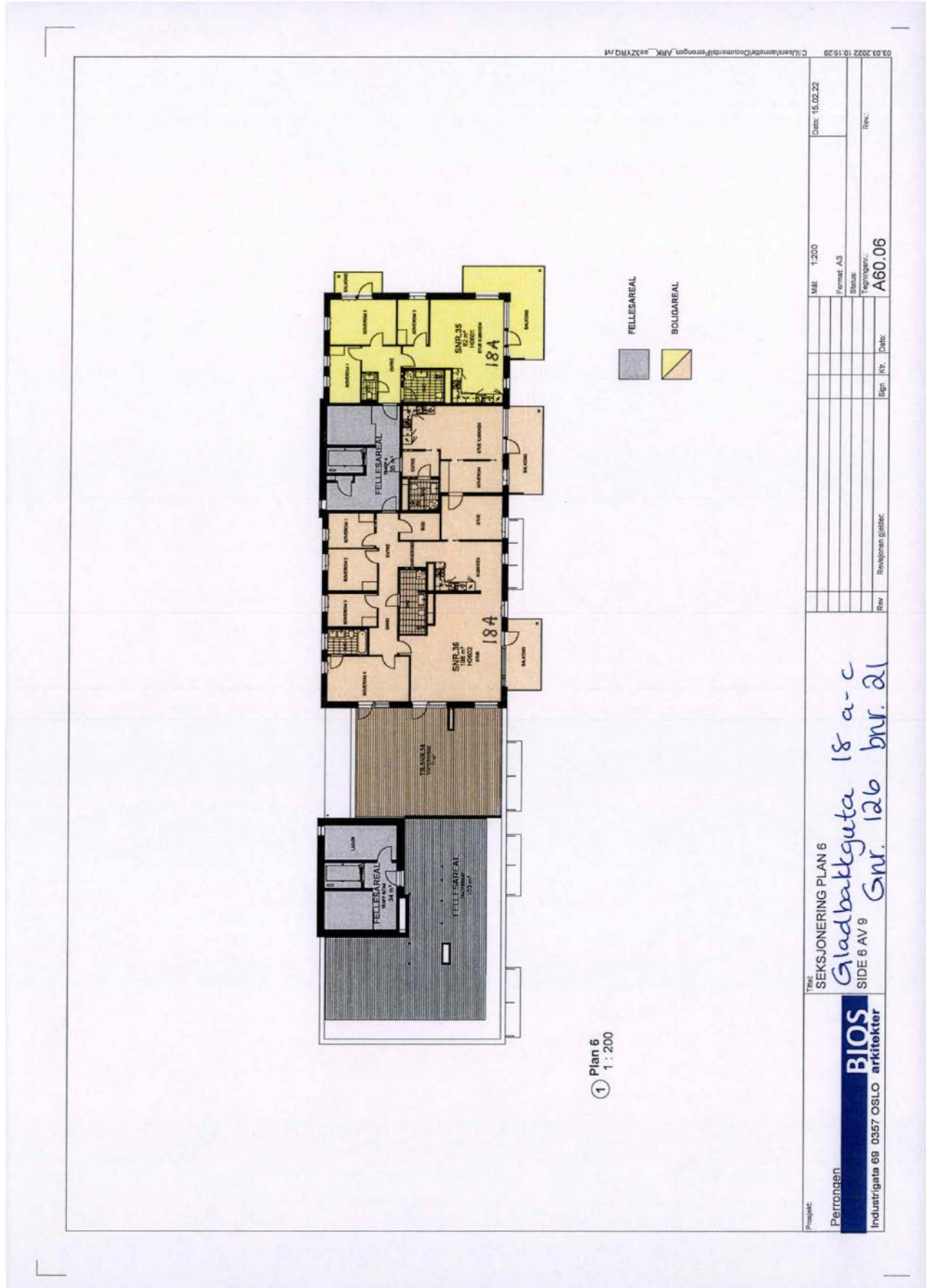
[illegible]

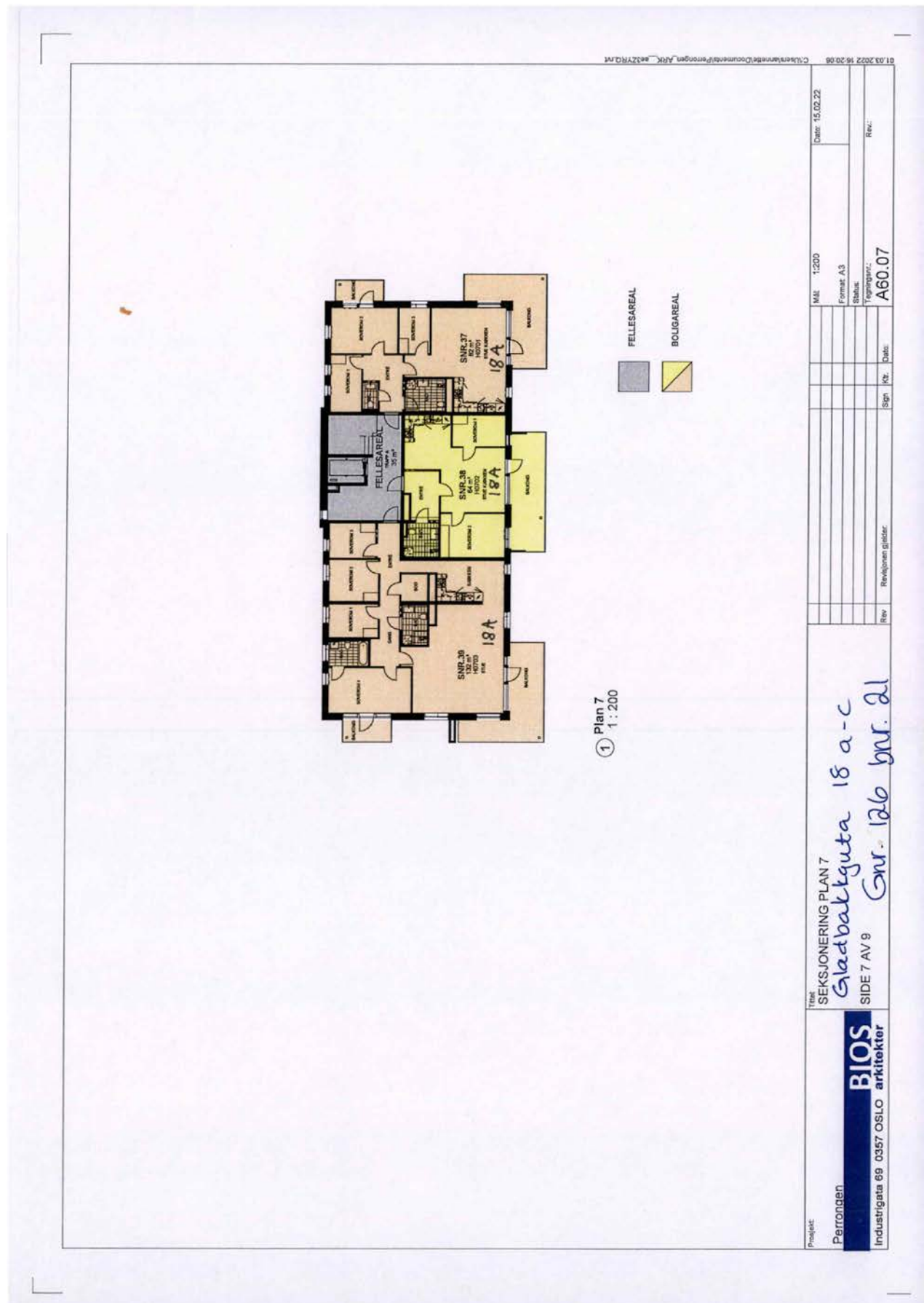


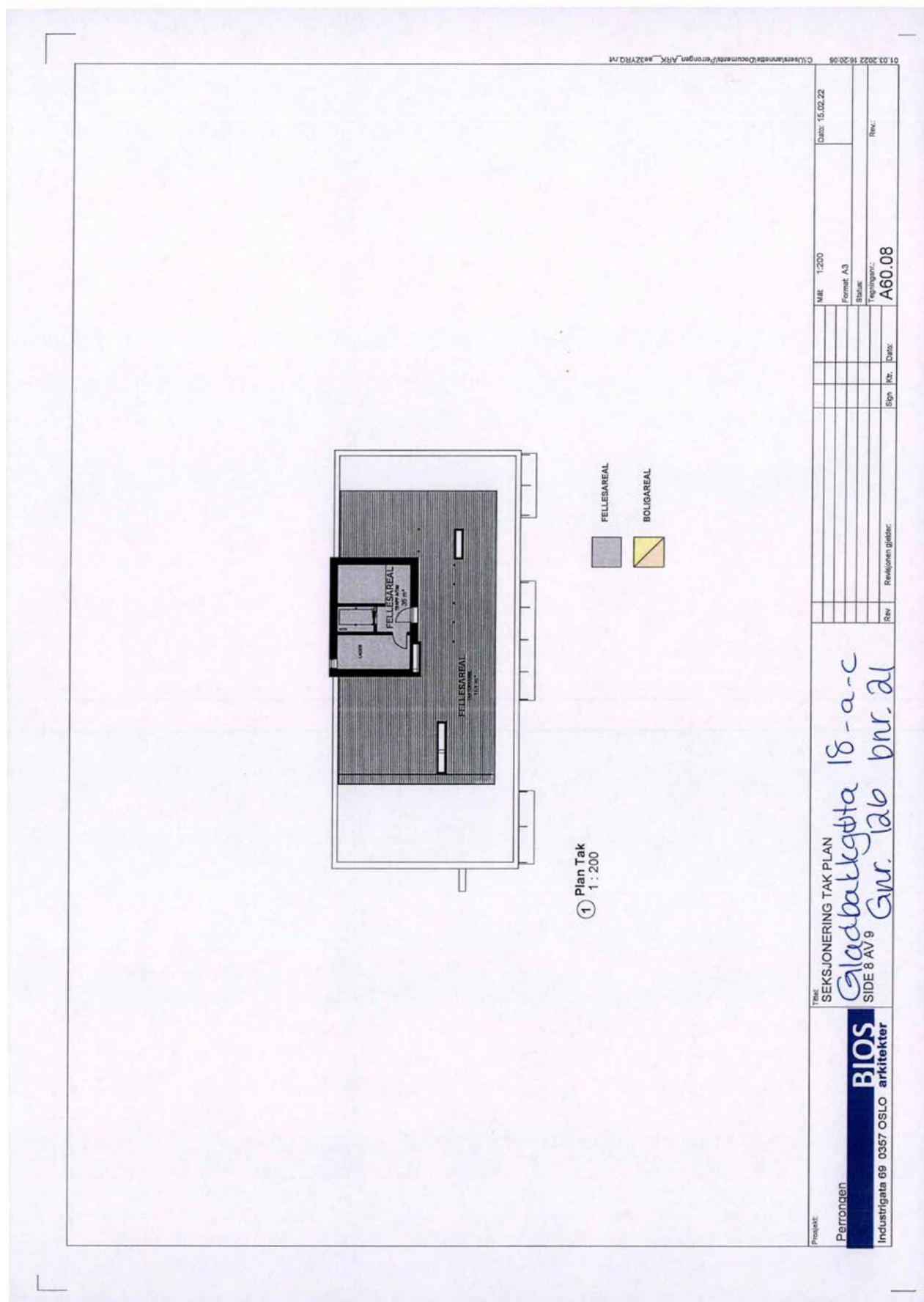
① **Plan 4**
1:200

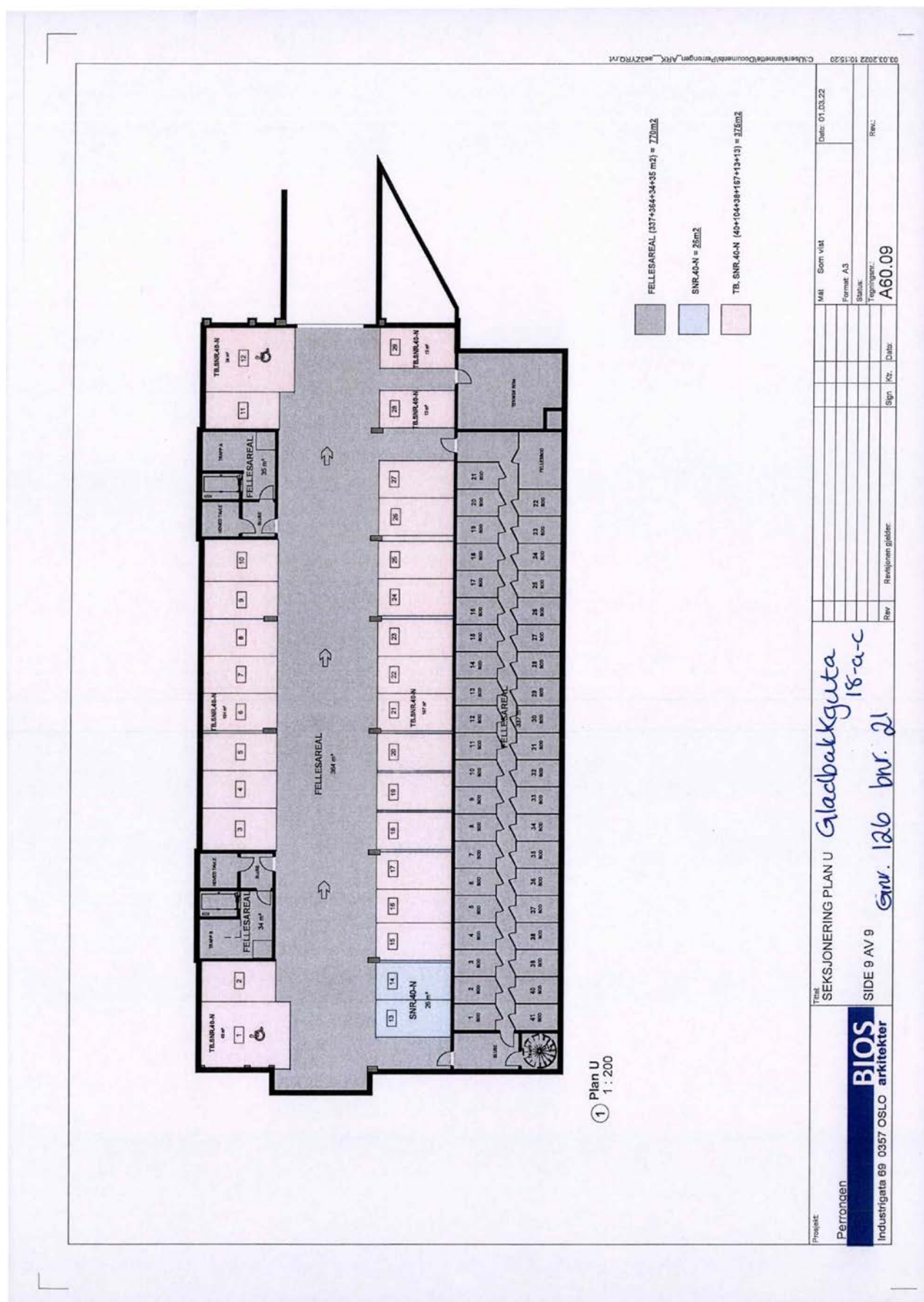
[illegible]

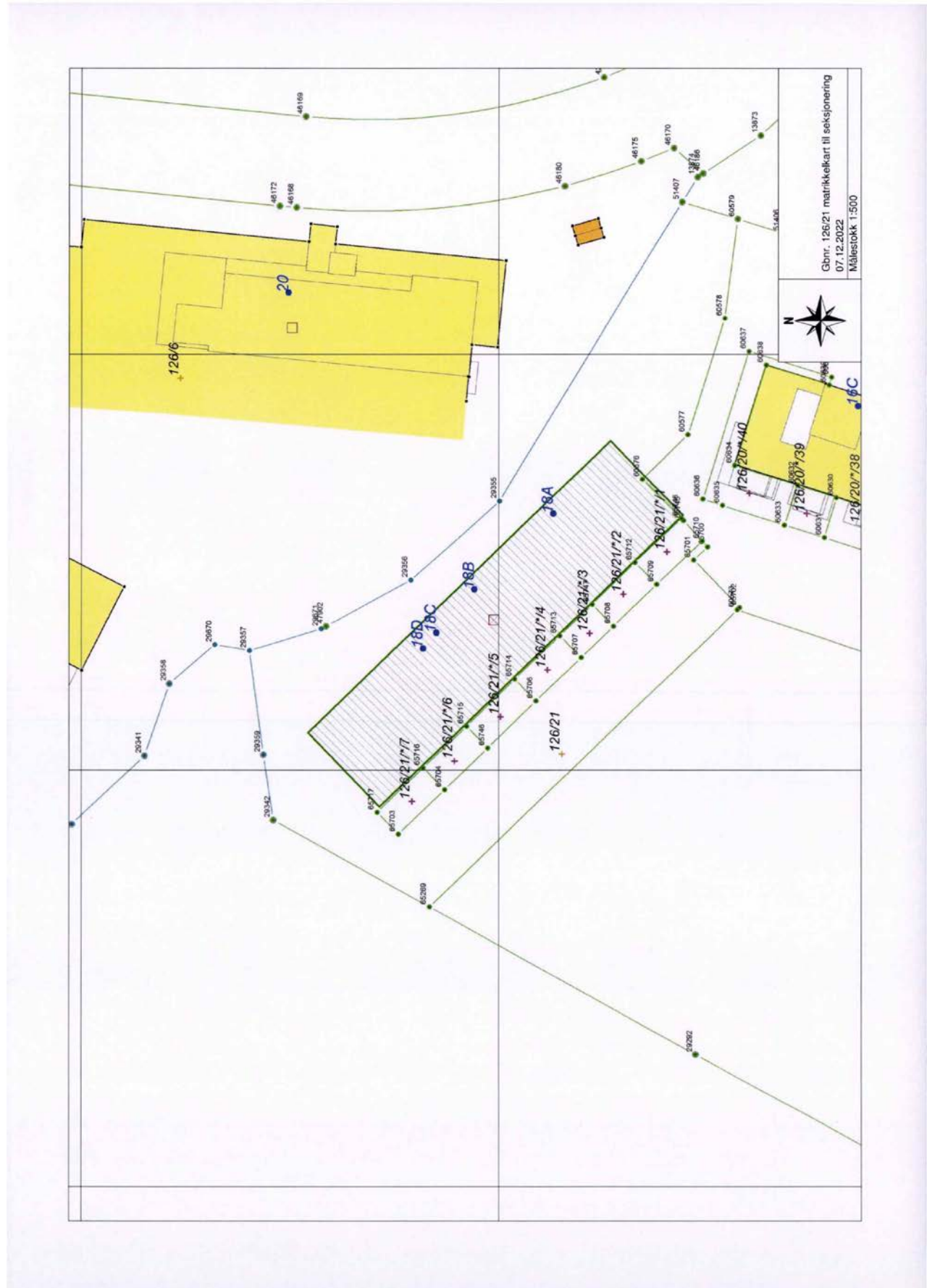












7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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: Gladbakkgutua 18D
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre