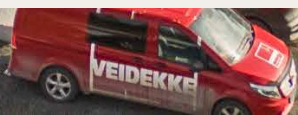


aktiv.



Gladbakkgutua 14C, 2070 RÅHOLT

**Flott, nyere og smart leilighet i 6. etasje. Balkong. Nær tog. Perfekt pendlerbolig, førstegangskjøp eller utleieobjekt!**







Eiendomsmegler / Fagansvarlig

## Eirik Jørgen Off

**Mobil** 975 26 138

**E-post** eirik.off@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 61 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 451 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 601,-  
**Selger:** Svein Ove Fiveland  
Ulla Kristine Dalseth Koch

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 29/37 kvm  
**Tomtstr.:** 2658.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 126, bnr. 20  
**Snr.** 29  
**Oppdragsnr.:** 1205250092

# Flott, nyere og smart leilighet i 6.etasje. Balkong. Nær tog.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en snerten og fin 1-roms leilighet i 6.etasje med sentral og god beliggenhet på Råholt/ Eidsvoll Verk. Leiligheten har en god planløsning og består av entré/ gang med plass til skap, flislagt bad/wc med plass til vaskemaskin og stue/oppholdsrom med åpent kjøkken. Kjøkkenet har en moderne innredning og integrerte hvitevarer som følger salget. Det er utgang til en romslig balkong med flott utsikt og gode solforhold.

Leiligheten ligger i gangavstand til kjøpesenter, Eidsvoll Verk togstasjon, Råholt bad, og øvrige servicetilbud du måtte ønske. Området passer dermed perfekt for alle som ønsker å bo sentralt og med alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet. Toget tar deg til Oslo S på bare 30min og har avganger hver halvtime.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	28
Plantegning .....	29
Egenerklæring .....	44
Nabolagsprofil .....	49
Info fra kommunen .....	52
Info fra sameiet .....	61
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 29 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 37 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Sportsbod

6. etasje

BRA-i: 29 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning

### TBA fordelt på etasje

6. etasje

11 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2.60m.

Målt takhøyde i gang 2.39m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

Det er bruken av rommene på 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 (m<sup>2</sup>), 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.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2658.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for sameiet

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i sentrum av Råholt, i Eidsvoll kommune. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon, barnehage, barneskole og en rekke fritidsaktiviteter.

Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrasket.

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

Boligen ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder som blant annet Hurdalssjøen, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Ikke langt unna finner du også Mistberget. Dette er den høyeste toppen i Eidsvoll kommune, 663 moh.

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

Amfi-senteret åpnet våren 2014 og er et moderne senter med et rikt og godt utvalg handlemuligheter og serveringsteder. Kjøpesenteret inneholder over 50 ulike butikker og serveringssteder samt Trento treningssenter.

For et ytterligere servicetilbud ligger Jessheim Storsenter og sentrumsgatene en kort avstand unna, 30 min med buss eller 15 min med bil.

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

Fra Råholt har du kort vei til resten av verden. Ønsker du å ta toget er det få minutters

gange til Eidsvoll Verk stasjon. Herfra er det hyppige avganger til Gardermoen og Oslo. Toget tar ca. 6 minutter til Gardermoen og ca. 30 minutter til Oslo. Perfekt for pendlere!

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Stort boligbygg i ett sameie oppført i 2019. Leiligheten ligger i 6.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med takpapp, yttervegger i betong forblendet med teglstein, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært. Markise montert på veranda (høsten 2022) Arbeid utført av Lady solskjerming, lady.no

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja, det er planlagt videre utbygging i forkant av blokka

### **Innhold**

6. etasje: Entré/gang, bad/wc, stue med åpent kjøkken med integrerte hvitevarer. Utgang til balkong med gode solforhold og utsikt.

Det disponeres egen bod i kjeller med heisadkomst og felles takterrasse for sameiet

### **Standard**

Innvendige overflater:

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser

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:

Parkettgulv har stedvis fuktsveller i skjøter, litt knirk og slitemerker på overflaten.

Det er ingen forhold som har fått TG3.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke inkludert i felleskostnader

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende regler. Sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser.

### **Forsikringsselskap**

IF

### **Polisenummer**

SP31440346

### **Radonmåling**

Ved utleie er det krav om å radonmåle utleieboligen og utleier skal sørge for at nivået er så lavt som praktisk mulig å få til. Tiltaksgrensen er 100Bq/m<sup>3</sup>.

Leiligheter som ligger fra og med tre etasjer over bakken er unntatt krav om radonmåling.

### **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.



## Energi

### Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme via radiator på stue og elektriske varmekabler på bad

### Energikarakter

B

### Energifarge

Lys grønn

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

### Formuesverdi primær

Kr 463 290

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 853 160

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres direkte fra Eidsvoll kommune.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

290/40628

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer i tillegg til drift av boligsameiet, felles bygningsforsikring, grunnpakke tv/internett og akonto for oppvarming/fjernvarme

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 601

## Sameiet

**Sameienavn**

Lokføreren Boligsameie;

**Organisasjonsnummer**

923187324

**Om sameiet**

Eierseksjonen hører til Lokføreren boligsameie som består av totalt 70 boligseksjoner fordelt på Gladbakkgutua 14 og 16.

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

**Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold

- Dyrehold (hund, katt o.l.) er tillatt dersom dette ikke sjenerer andre (støy, allergi o.l.)
- Reptiler er ikke tillatt
- Hund skal alltid holdes i bånd på sameiets eiendom og fellesarealer

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Som beboer plikter man å delta i felles dugnader.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 126, bruksnummer 20, seksjonsnummer 29 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:

3240/126/20/29:

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:20

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:20

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:20  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2019 - Dokumentnr: 675680 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme  
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:14  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2022 - Dokumentnr: 1355074 - Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om gjensidig adkomstrett  
Gjelder også senere fradelte parseller  
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  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2022 - Dokumentnr: 1355074 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening  
Gjelder også senere fradelte eiendommer  
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  
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  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2019 - Dokumentnr: 662170 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 29  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 290/40628

06.12.2022 - Dokumentnr: 1384424 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:126 Bnr:11

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bygget datert 30.01.2023

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Se reguleringsplan Grindatunet - Råholt Sentrum Vest - gbnr. 127/1

Boligen er del av et større boligprosjekt. Ytterligere blokkbebyggelser er planlagt på området mellom blokk og toglinjen, samt på siden opp mot Grindatunet.

Boligen ligger i et område berørt av fly og togstøy.

#### **Adgang til utleie**

Leiligheten kan i sin helhet fritt leies ut

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Etter avtale

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold



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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

61 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 462 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 464 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 61 100

#### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag kr. 32.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

3 000 Kommunale opplysninger (2-5.000,-)

23 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering

7 750 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse (2 første inkludert, utover dette kr. 2.500,- pr. stk)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 93 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

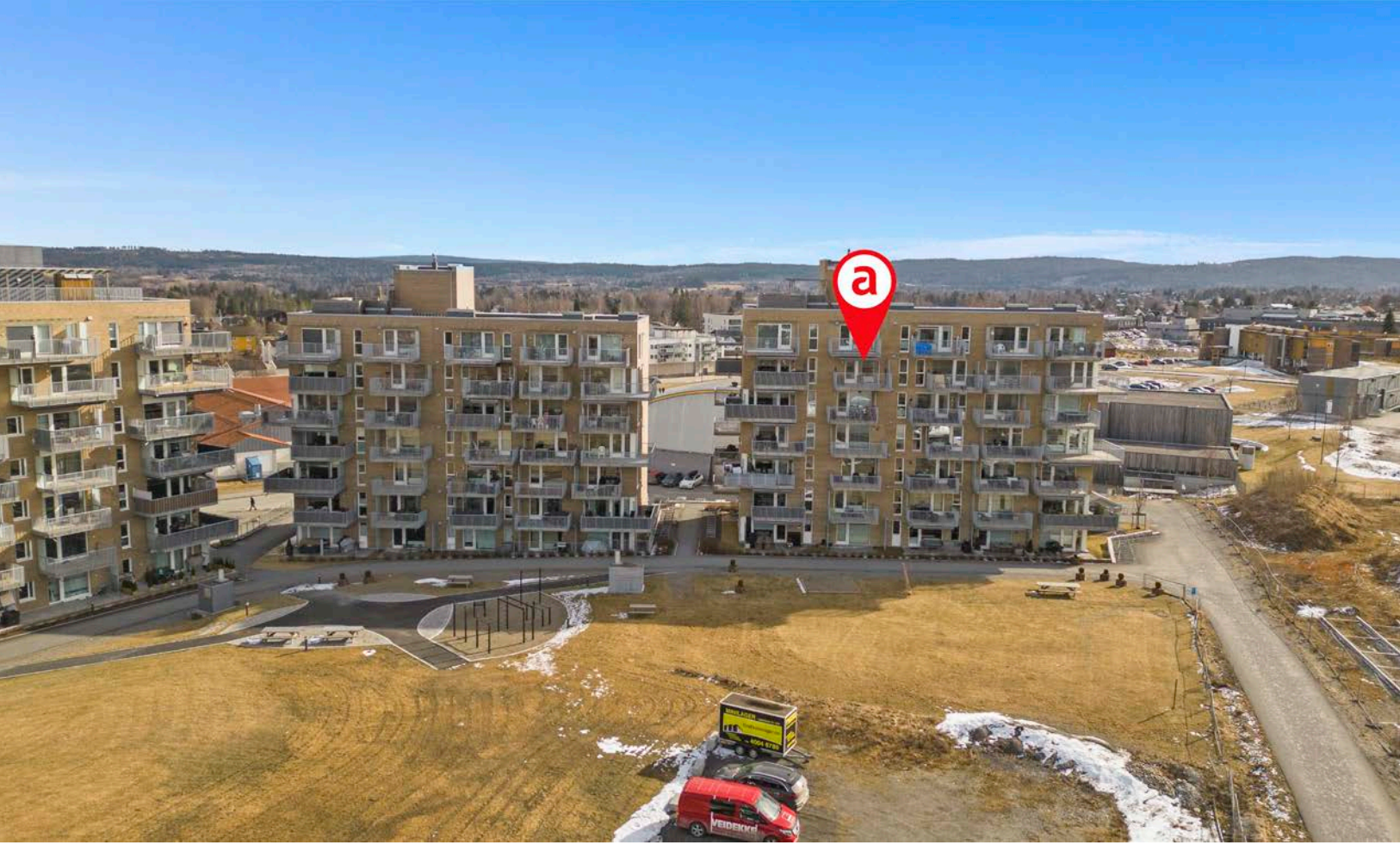
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

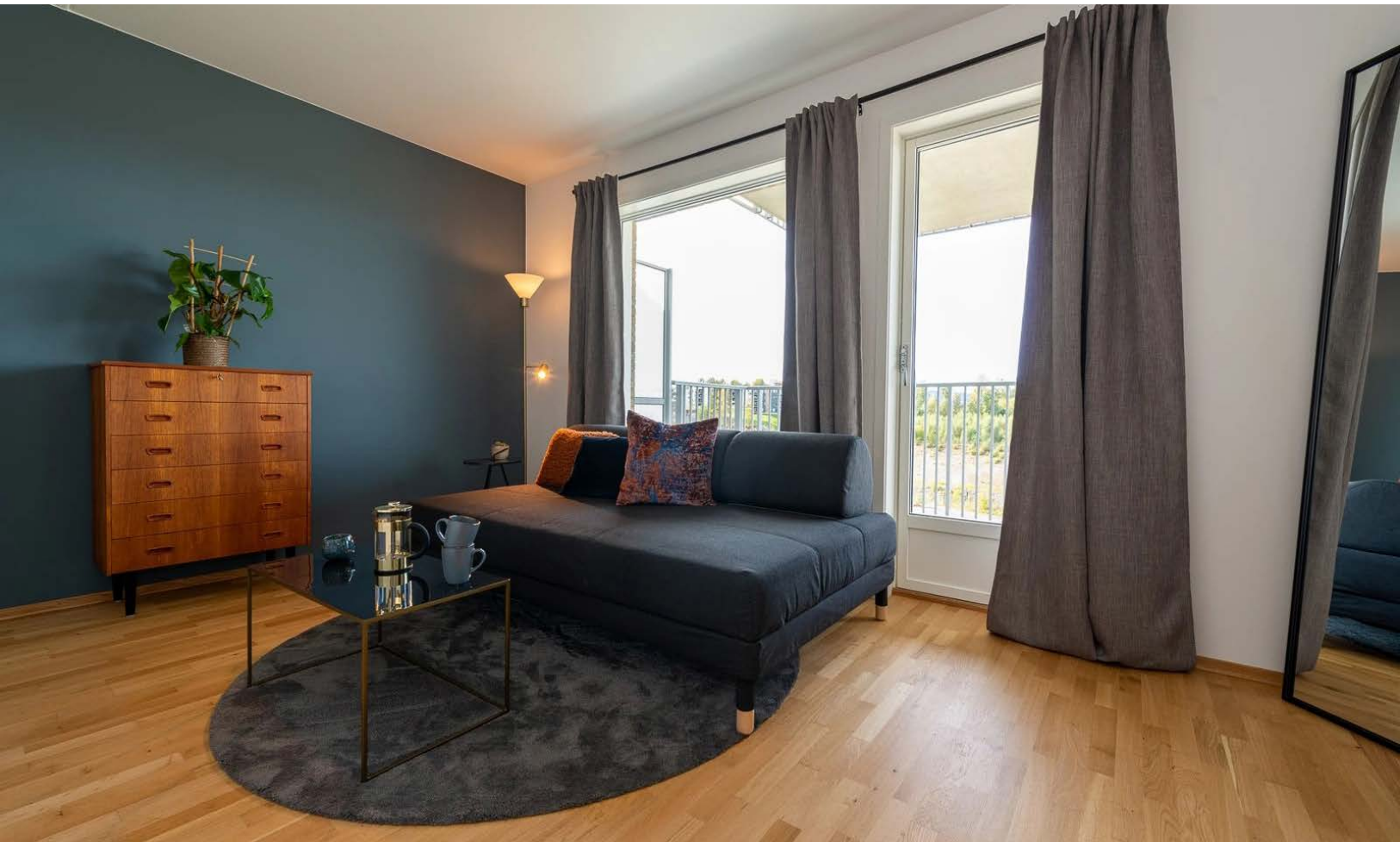
Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

18.03.2025











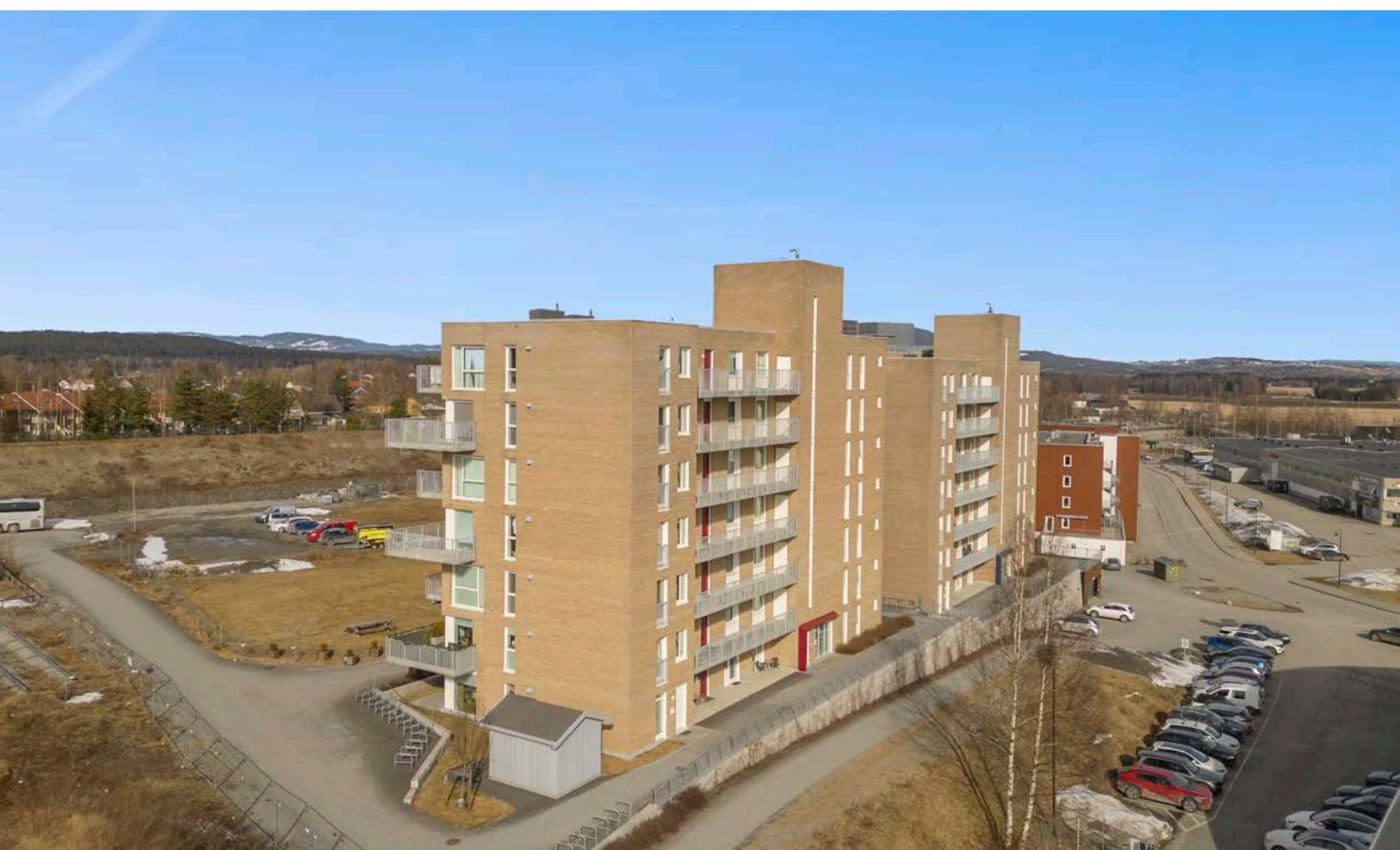


















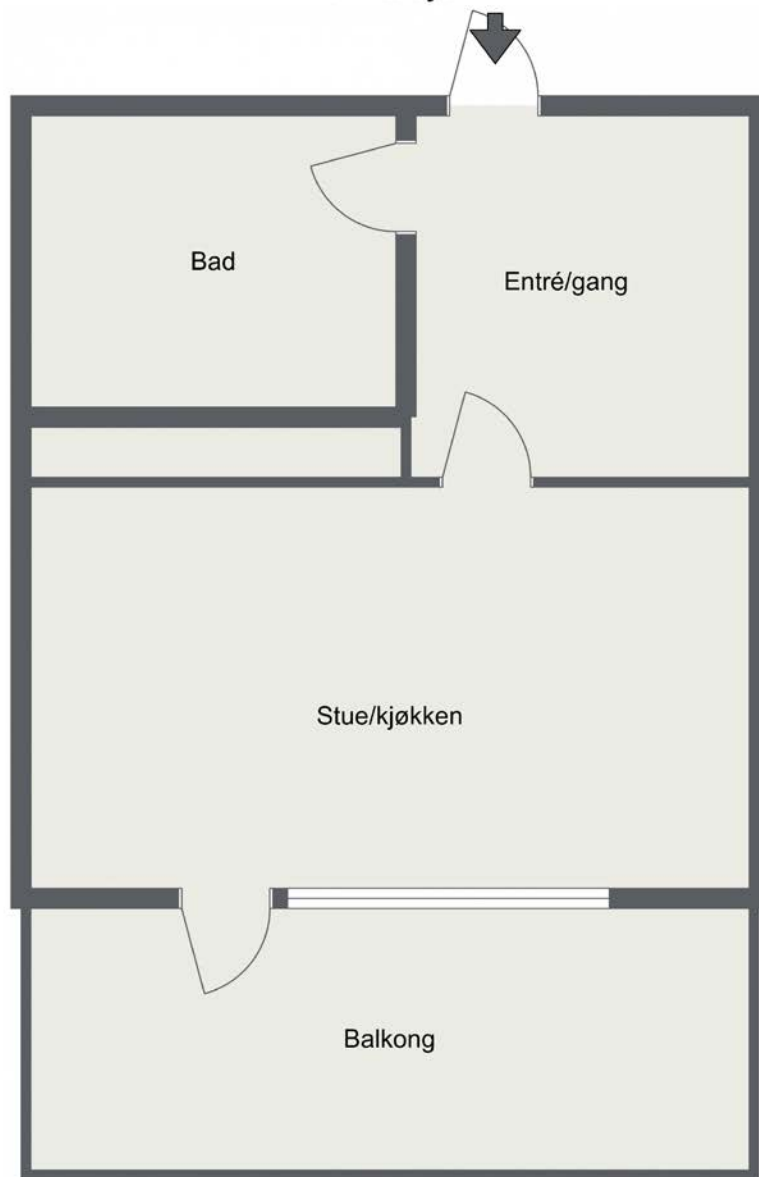






# Vedlegg

## 6. Etasje

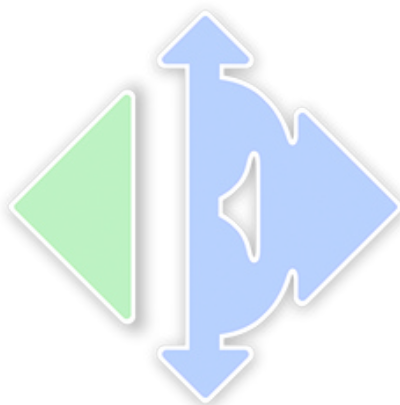


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.  
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

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



Leilighet  
Gladbakkgutua 14 C  
2070 Råholt



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 18/03/2025

Postboks 31  
Jessheim 2051  
98023301  
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:126, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Ulla Kristine Dalseth Koch og Svein Ove Fiveland
Seksjonsnummer:	29
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2019
Tomt:	Felleseie tomt 2 659 m <sup>2</sup>
Kommune:	3240 EIDSVOLL

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ulla Kristine Dalseth Koch og Svein Ove Fiveland
Befaringsdato:	13.03.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Skrånet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller. Opparbeidet gressplener med beplantning.



**OM BYGGEMETODEN:**

Stort boligbygg i ett sameie oppført i 2019. Leiligheten ligger i 6.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekkt med takpapp, yttervegger i betong forblendet med teglstein, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

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 leilighet i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligbygget er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

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

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

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

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Boligselskap: Lokføeren Boligsameie

Organisasjonsnr: 923187324

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 13.03.2025
- Egenerklæringsskjema 17.03.2025
- Samsvarserklæring utført av
- Byggetegninger fra byggeår
- Megler (meglerpakken) 17.03.2025
- FDV fra byggeår

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

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Markise montert på veranda (høsten 2022), utført av Lady solskjerming, lady.no.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1 601.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Felleskostnader kr 1 106.-
- Kabel-tv/Bredbånd kr 495.-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasjen		8				
6.etasje	29			11		
SUM BYGNING	29	8	0	11		
SUM BRA	37					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

29m<sup>2</sup>.

6.etasje: Entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

**BRA-e:**

8m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 29m<sup>2</sup>.

6.etasje: Entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 8m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 37m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod.

6.etasje: Entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

TBA: 11m<sup>2</sup>.

6.etasje: Balkong.

P-rom: 29m<sup>2</sup>.

6.etasje: Entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 0m<sup>2</sup>.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2.60m.

Målt takhøyde i gang 2.39m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

Det er bruken av rommene på 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 (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Sportsbod nr 14 c HO 604 i felles kjeller.

Bod er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad eller oppmålt. TGIU

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær og 3 minusgrader.  
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 o.l er ikke foretatt.  
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

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

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

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

---

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme via radiator på stue og elektriske varmekabler på bad.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Leietaker.

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

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

18/03/2025



August Magnus

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.  
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2019 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servantskap med folierte skuffer og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- WC med innebygd sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1

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

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

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

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

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

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, flisegulv fremstår i normalt grei stand, men det er stedvis gule fuger. TG1

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

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



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

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2019. TGIU

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

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

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



## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips og malt betong.  
 Tak/himlinger: Malte betongelementer.  
 Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2019 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1  
 Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.  
 Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling fremstår i normalt god stand. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.  
 Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.  
 Gulv: Parkett.

Vegger og tak/himlinger i leiligheten fremstår i normalt god stand, det er stedvis små merker og merker etter gamle veggfester og bilder som må forventes utifra bruk. TG1

Parkettgulv har stedvis fuksveller i skjøter, litt knirk og slitemerker på overflaten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1 Retningsavvik er målt med krysslaser

på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i entre/stue på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert fra 2019.  
 Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen funksjonsavvik. TG1  
 Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.  
 Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert i fra byggeår. (Ytterdør har synlig brann- og lydklassifisert merking)  
 Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert i fra byggeår.

- Malte dørgerikter.
- Lakkerte fotlister.
- Lakkerte terskler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 11m2 med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon og rekkverk av metall med rekkverkshøyde på 1m.  
 TGIU

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før repesjon av betong 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 - 9 år.

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd systerne på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert på vegg i entre/gang.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

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

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

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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

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

#### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg. TGIU

**Merknader:** Fjernvarmeanlegg er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Ventilasjonsaggregat plassert over kjøkkenventilatorer.

Anlegget er kun visuelt inspisert, det må byttes filter og det anbefalt å rens av avtrekkskanal.

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert på vegg i entre/gang.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 10 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget, grunnet at elektriker er konkurs.

Hjemmelshaver opplyser om at utbygger jobber med å få ny samsvarserklæring på elektrisk.

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

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

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

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

---

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



## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

## Tilleggsopplysninger:

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

Hjemmelshaver opplyser om:

- Det er planlagt videre utbygging i forkant av blokka

### Takstmannens vurdering ved TG2:

#### 3.1 Andre rom

Parkettgulv har stedvis fuktsveller i skjøter, litt knirk og slitemerker på overflaten. TG2

### Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205250092	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ulla Kristine Dalseth Koch	Svein Ove Fiveland
<b>Gateadresse</b>	
Gladbakgutua 14C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RÅHOLT	2070
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	If
Polise/avtalnr.	1088021

Document reference: 1205250092

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Markise montert på veranda (høsten 2022)

Arbeid utført av

Lady solskjerming, lady.no

Filer

[Dokumentasjon markise i Gladbakkgutua \(1\).pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Document reference: 1205250092

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er planlagt videre utbygging i forkant av blokka

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Document reference: 1205250092

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1205250092



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulla Kristine Dalseth Koch	c818edd0ea4d0a23acf9d13 2345fc4948c36bd3c	17.03.2025 20:01:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Ove Fiveland	01bc6a723d40764c0637dac 17e5514e1447205f0	17.03.2025 20:05:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250092

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

# Nabolagsprofil

Gladbakkgutua 14C - Nabolaget Sagmoen nordre - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Eidsvoll verk stasjon Linje 430, 445, 447	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	6 min 🚶 0.6 km
✈ Oslo Gardermoen	18 min 🚗

## Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	4 min 🚶 2.2 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min 🚶 11.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

🚗 AMFI Eidsvoll	8 min 🚶
-----------------	---------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

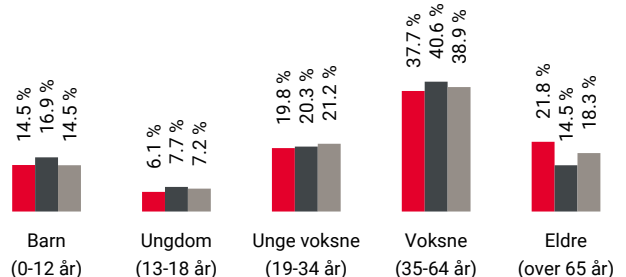
Veldig bra 85/100



## 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	10 min 🚶 0.9 km
Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	18 min 🚶 1.7 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år) 30 barn	18 min 🚶 1.7 km

## Dagligvare

Spar Råholt Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Råholt	8 min 🚶



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Gateparkering

Lett 88/100



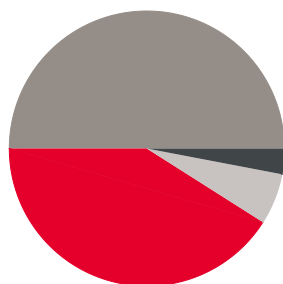
### Støynivået

Lite støynivå 82/100

## Sport

Råholthallen Aktivitetshall	4 min	0.4 km
Råholt Bad Basseng, klatrevegg	4 min	0.4 km
MOVA Eidsvoll	8 min	
Fitnesspoint Råholt	10 min	

## Boligmasse

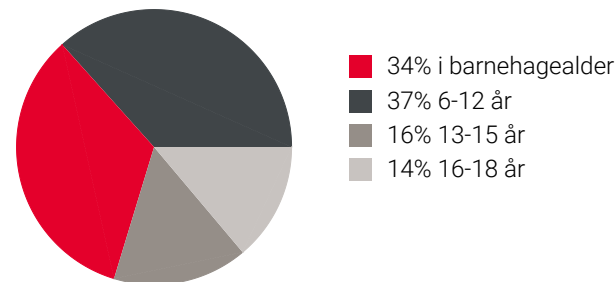


- 41% enebolig
- 3% rekkehus
- 50% blokk
- 6% annet

## Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll	8 min
Apotek 1 Eidsvoll Verk	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



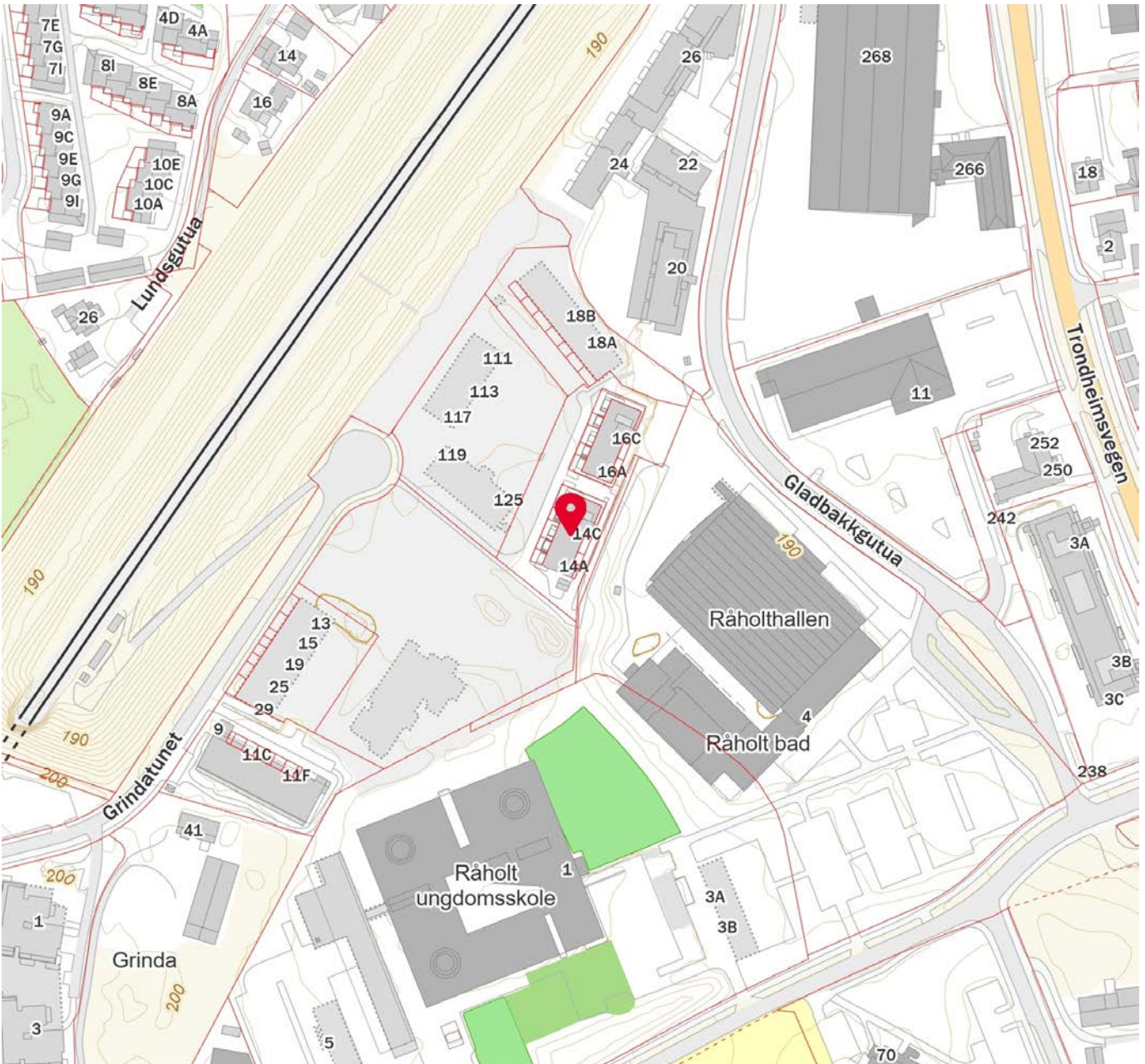
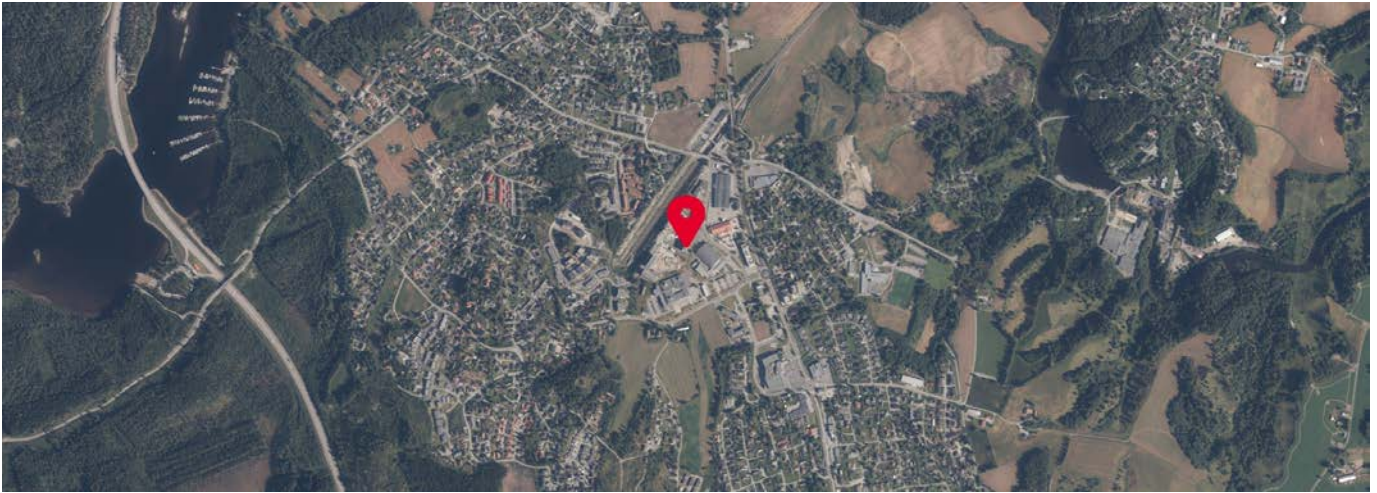
0% 43%

- Sagmoen nordre
- Råholt
- Norge

## Sivilstand

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









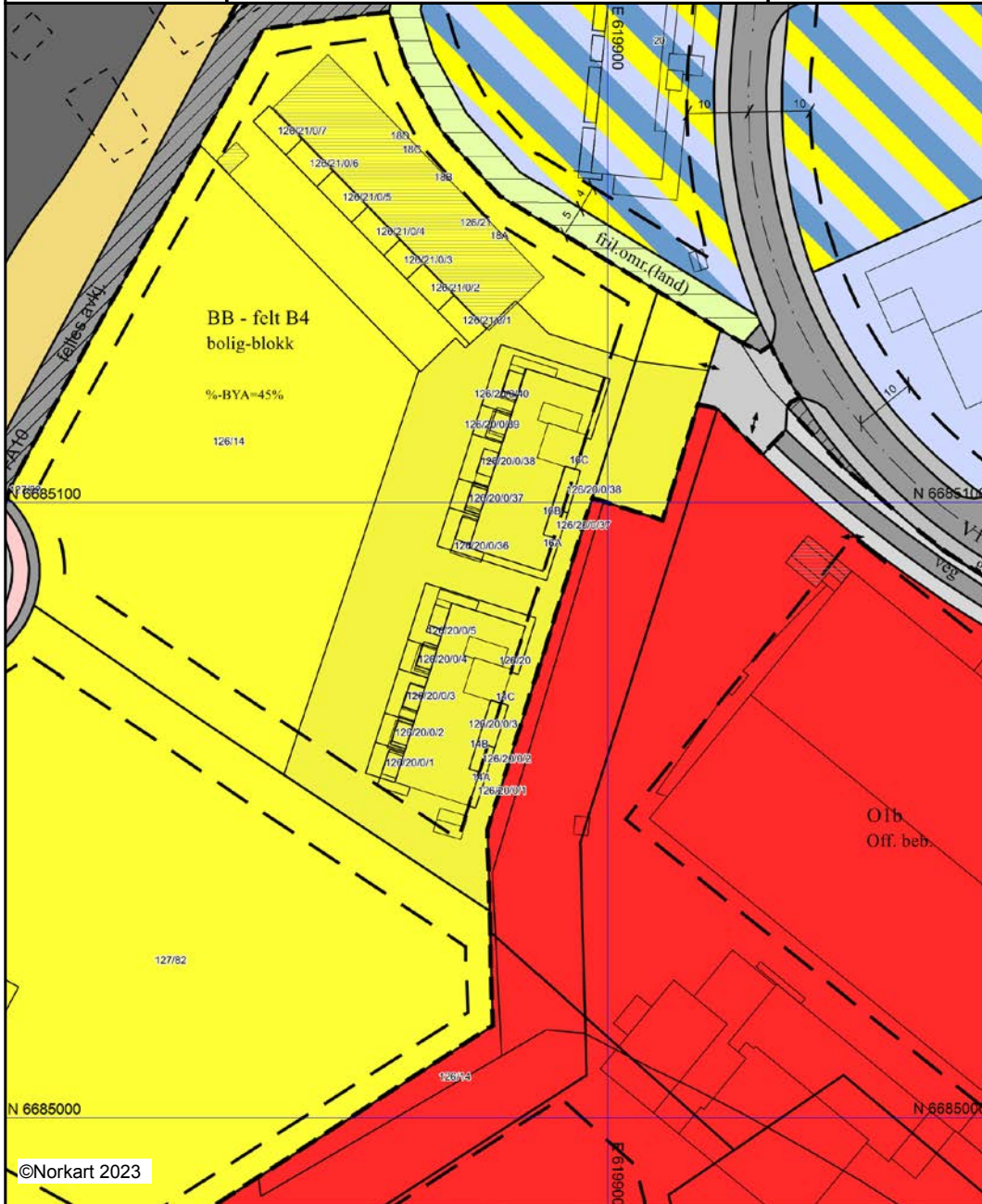
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 126/20/0/8  
Adresse: Gladbakkgutua 14C  
Utskriftsdato: 09.05.2023  
Målestokk: 1:1000













































































































UTM-32



©Norkart 2023

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

## Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</b>			Undervisning
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Fjernvarmeanlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse		Annet uteoppholdsareal
	Konsentrert småhusbebyggelse	<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>	
	Område for forretning		Veg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk		Kjøreveg
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Fortau
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk		Gang/sykkelveg
<b>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</b>			Gangveg/gangareal/gågate
	Landbruksområder		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Område for jord- og skogbruk		Annen veggrunn - grøntareal
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</b>			Pendler-/innfartsparkering
	Offentlige trafikkområder		Parkering
	Offentlige trafikkområder		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Kjøreveg		Parkeringshus/-anlegg
	Kjøreveg	<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</b>	
	Annen veggrunn		Vegetasjonsskjerm
	Annen veggrunn	<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>	
	Annen veggrunn		Sikringsone - Frisikt
	Gang-/sykkelveg	<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>	
	Gang-/sykkelveg		Sikringssonегrense
	Gang-/sykkelveg	<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>	
	Gangveg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Gangveg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Kollektivanlegg		Planens begrensning
	Jernbane		Planens begrensning
	Jernbane		Faresonegrense
	Jernbane		Formålsgrense
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>			Formålsgrense
	Park		Formålsgrense
	Annet friområde		Regulert tomtegrense
<b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</b>			Byggegrense
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo		Byggelinje
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</b>			Planlagt bebyggelse
	Privat veg		Bebyggelse som inngår i planen
	Friluftsområde (på land)		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		Regulert senterlinje
	Frisiktsone ved veg		Frisiktslinje
	Annet spesialområde		Regulert kant kjørebane
	Annet spesialområde		Regulert støyskjerm
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</b>			Bru
	Felles avkjørsel		Tunnel
	Felles avkjørsel		Målelinje/Avstandslinje
	Felles avkjørsel		Målelinje/Avstandslinje
	Felles gangareal		Vegstegning / fysisk spere
	Felles parkeringsplass		Stenging av avkjørsel
	Felles lekeareal for barn		Avkjørsel
	Felles areal for garasjer		Påskrift feltnavn
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Påskrift feltnavn
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Påskrift reguleringsformål/arealformål
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>			Påskrift areal
	Bolig/Forretning/Kontor		Påskrift areal
	Midlertidig trafikkområde		Påskrift utnyttning
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>			Påskrift utnyttning
	Grense for restriksjonsområde		Påskrift bredde
	Grense for rekkefølgeområde		Påskrift radius
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</b>			Påskrift plantilbehør
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Sentrumsformål		





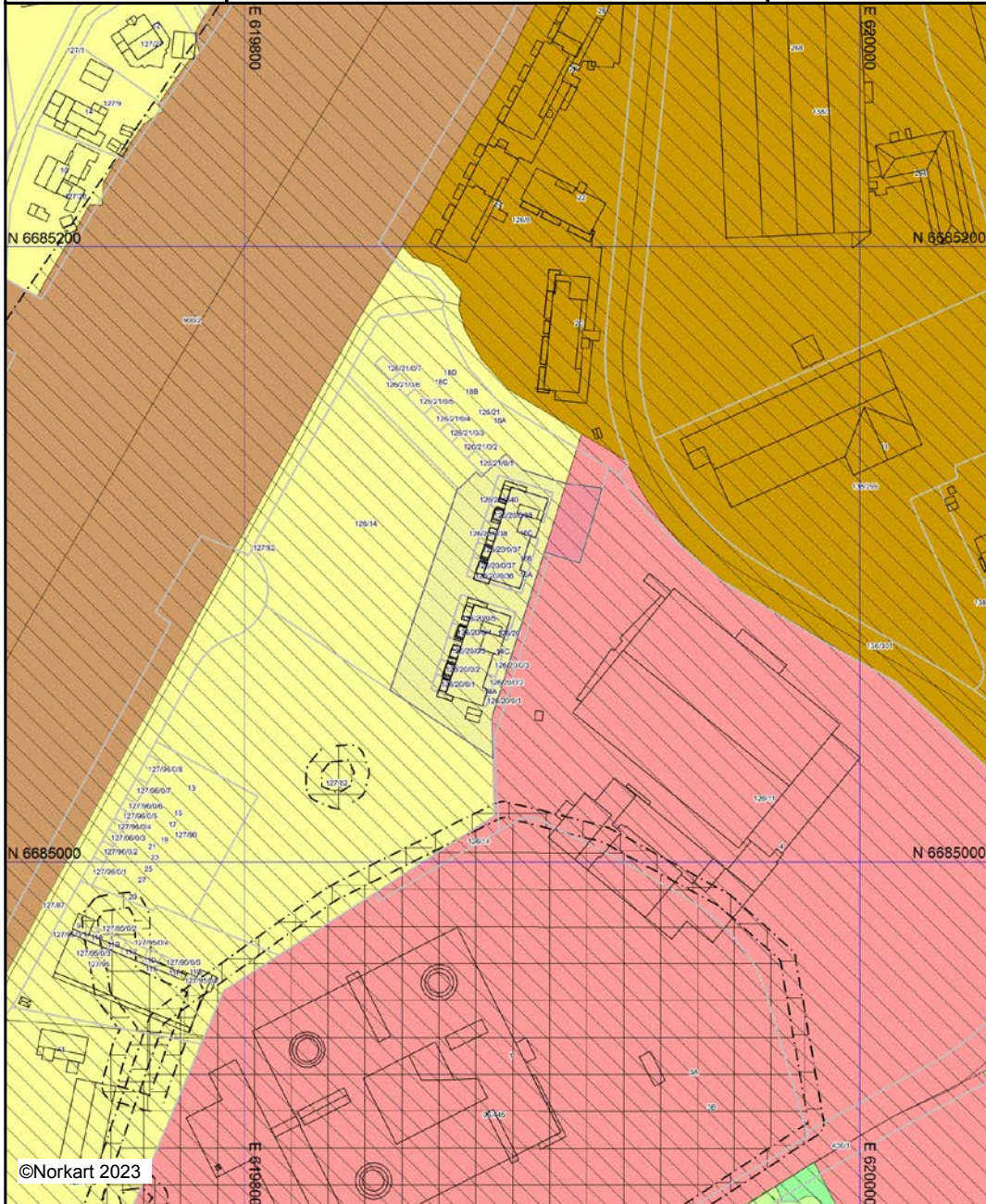
Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 126/20/0/8  
Adresse: Gladbakkgutua 14C  
Utskriftsdato: 09.05.2023  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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






## Tegnforklaring




### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Kjøpesenter - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Kollektivknutepunkt - nåværende



### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig
-  Naturområde - nåværende







### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*

-  LNFR-areal - nåværende


### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ










### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbane tunnel - nåværende



# Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 09.05.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3035	Gårdsnr.	126	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Gladbakkgutua 14C, 2070 RÅHOLT								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	0237202001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	13.04.2021
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 165 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Grønn grense <b>KPBestemmelseHjemmel</b> forhold som skal avklares og belyses
	<b>Delareal</b> 2 874 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> a_B_F
	<b>Delareal</b> 3 165 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H410_1 <b>KPInfrastruktur</b> Krav vedrørende infrastruktur

**Delareal** 291 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende  
**Områdenavn** a\_TJ

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	023720300
<b>Navn</b>	Grindatunet
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.08.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/023720300/Dokumenter/023720300rev..pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/023720300/Dokumenter/023720300rev..pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 874 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Felt navn</b> BB - felt B4
	<b>Delareal</b> 289 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Felt navn</b> B5
<b>Id</b>	023710800
<b>Navn</b>	Del av Råholt sentrum Del 1
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	23.10.1997
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/023710800/Dokumenter/023710800.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/023710800/Dokumenter/023710800.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Offentlig bebyggelse <b>Felt navn</b> O1b

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3240-126/20/0/29, Gladbakkgutua 14C, 2070 RÅHOLT



### Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

Navn	Sist oppdatert	Status



### Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire

10.03.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

10.03.2025

Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

1.8 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

1.8 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

9.5 km

Flomfaresoner

13.03.2025

Ikke funnet

0.3 km

Forurenset grunn

03.03.2025

Ikke funnet

0.4 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

10.03.2025

Ikke funnet

0.03 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

10.03.2025

Ikke funnet

0.14 km

Skredfaresoner

10.03.2025

Ikke funnet

54.3 km

Stormflo

07.03.2025

Ikke funnet

46.4 km

Støysoner

10.03.2025

Ikke funnet

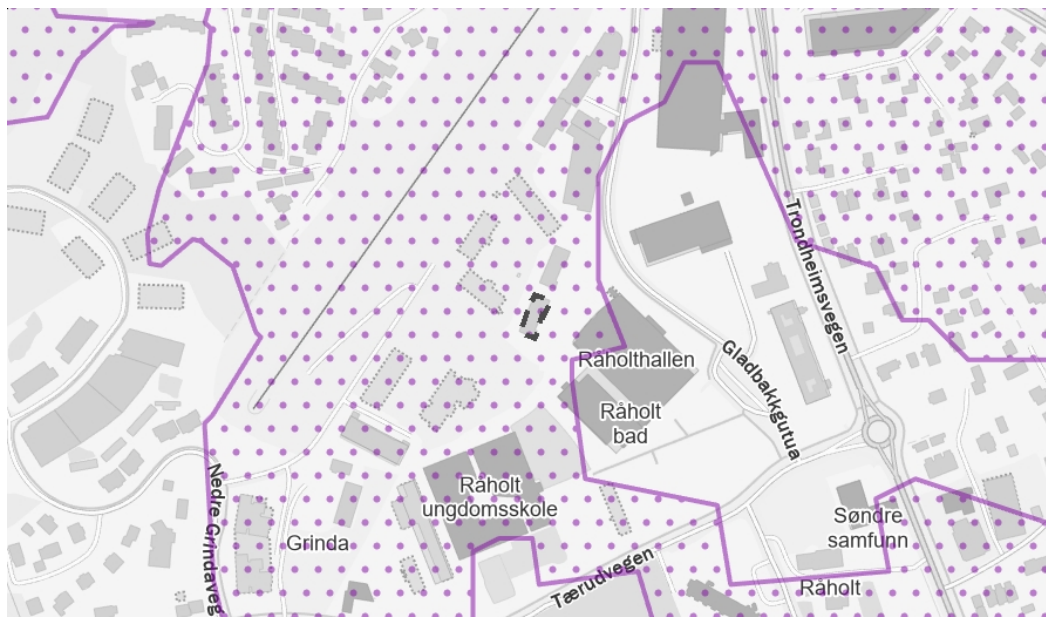
0.07 km

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

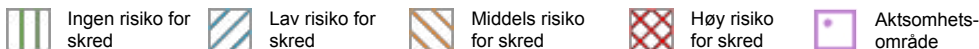


## Kvikkleire

Sist sjekket:	10.03.2025			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

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

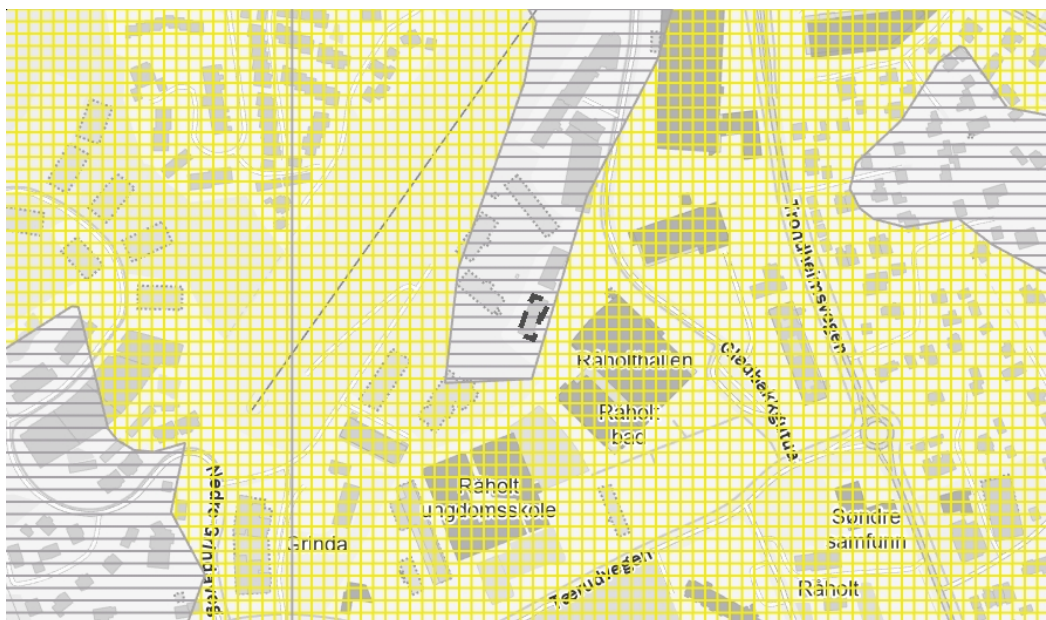
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 10.03.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
----------------------------------------	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024

Årsmøte i Lokføreren Boligsameie avholdes 12.06.2024  
Kl. 18.00 på Gladbakk, i kafeen

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen.

Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr.

Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig.

Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen

## INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 2024 Lokføreren Boligsameie

1. KONSTITUERING  
Forslag til de enkelte poster legges frem i årsmøtet
2. ÅRSMELDING FOR 2023  
Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er likevel utarbeidet av styret for å orientere sameierne om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

### 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

- A) Årsregnskapet for 2023 som vedlegges, anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

- A) Styrehonorar har vært uendret siden oppstart i 2019. Honoraret blir fordelt internt i styret.
- B) Styret foreslår derfor at honoraret nå økes fra samlet kr. 90.000 til samlet kr. 110.000, og at det fastsettes fast honorar til styreleder, dersom denne blir hentet inn eksternt (se sak 6). Øvrig honorar fordeles internt i styret.

### 5. INNKOMNE FORSLAG

**Saker til årsmøtet:**

#### **FORSLAG FRA STYRET:**

- **Del av husordensregler, pkt. 7 – øvrige bestemmelser:**

#### **Nytt punkt:**

Bodene skal holdes frie for insekter og skadedyr, og næringsmidler (mat/drikke, vått og tørt) som oppbevares i bod må derfor oppbevares i tette bokser, plast- eller glassflasker/holdere. Disse skal ikke stå direkte på gulv.

Matavfall/-søppel er ikke tillatt å lagre i bodene, dette skal kastes i molokene ute.

Øvrig søppel/avfall må ryddes ut av bodene regelmessig, dvs. hver 14. dag.

- **Del av vedtektene – kap. 4 – pkt. 4.1 – sameiernes vedlikeholdsplikt:**

Her vises også til kap. 6, pkt. 6-1 og 6-3.

#### **Nytt punkt:**

Skjer tagging, hærverk og ødeleggelse på/i fellesarealene skal kostnadene ved å reparere /utbedre dette belastes den sameier/husstand som direkte og/eller indirekte er ansvarlig.

#### **FORSLAG FRA BJØRN SØRUM:**

- **Bytte av lås i indre port – sette inn smekklås**

Låsen i indre port er del av et større problem. Som kjent kom det forslag i siste årsmøte om å fjerne porten pga. støy i en av leilighetene. Forslaget ble avvist av årsmøtet, men saken ble tatt videre via advokat.

Det ble foreslått flere ulike støylosninger, herunder at hele døra i porten kunne byttes og/eller at portens fester ble regulert.



Parallelt ble styret pålagt å bestille en profesjonell støymåling. Dette ble gjort, men styret fant deretter, etter å ha konsultert ulike instanser, at ansvaret for porten og den eventuelle merstøyen denne førte med seg, ligger på den entreprenør/leverandør som hadde montert porten, ref. det ansvar som påligger ihht. regelverket i TEK17 og det ansvar som ligger i å utbedre feil ift. den såkalte 5-årsfristen. Og således ikke på styret som kjøper.

Saken er derfor nå overlatt entreprenør for løsning.

- **FORSLAG FRA GRO RUSTAD:**

**Dugnader mv.:**

Jeg foreslår at det avholdes faste dugnader til bl.a. å plante ute i utekrukker, blomsterkrukkene ute bør plasseres i et system og ikke se ut som de er «kastet» utover, renhold av vegger utenfor heisdører, renhold av vegger i trappegangenes nederste del og renhold av «gangene» inne i bodområdene.

Alle har ikke helse til å bidra fysisk, men alle kan allikevel bidra med «noe».

De som leier ut leilighetene sine MÅ også delta, eller gjøre avtaler med leietager.

Gangveien i sør må merkes bedre slik at vi unngår gjennomkjøring.

Mye av singelen etter strøing i vinter legges/feies i ytterkant mot hallen oppe ved inngangsdørene, og de fine runde steinene i trappa fra 14 til 16 mot hallen dekkes av singel og singel flyter over på trinnene.

Dette er stygt, og mest sannsynlig vil det bli overfylt av singel som kan ødelegge for drenering ned i kummene. Dette kan muligens bli gitt beskjed om til firmaet som «rydder» singelen etter vinteren.

**Styrets forslag til vedtak:**

Dugnader er frivillig og det er således opp til de enkelte sameier å ordne dugnad, innkjøp, planting osv. Styret vil betale for de konkrete utgiftene til blomster mv.

Gangveien tilhører kommunen.

Grus mv. tas opp med vaktmester

## 6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder:

Forslag: Styreleder velges eksternt i en to-årsperiode og årlig honorar fastsettes innenfor rammen foreslått i sak 4.

B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år:

Forslag: 1. Hans Hagene

2. Ki Norheim

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år:

Forslag:

## Lokføreren Boligsameie

# STYRETS ÅRSMELDING 2024

(ikke lenger pliktig)

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Hans Hagene valgt for 2 år i 2023

Nestleder: Ki-Helen Norheim valgt for 1 år i 2023

Styremedlem: Asle Husby valgt for 1 år i 2023

Varamedlem til styret:

Jan Dyrli valgt for 1 år i 2023

### SELSKAPSFORMLING

Lokføreren Boligsameie ble stiftet 12.6.2019 og har organisasjonsnummer 923187324.

Sameiet består av 70 boligseksjoner, fordelt på to bygninger.

Eiendommen har gnr. 126/bnr. 20 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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.

### 1. Saker vi har arbeidet mye med:

#### A. Lekkasjer på/langs yttervegg (nordveggen) i blokk 16:

Her er det i lang tid vært observert vannlekkasjer og saken er tatt opp av enkeltsameier flere ganger, gjennom flere år. Utbygger har foretatt enkelte reparasjoner, uten at vi kan se at lekkasjene er stoppet.

Det er en alvorlig sak, og man vet jo at lekkasjer over tid kan føre til kostbare ødeleggelser både for enkeltleiligheter og for sameiet.

Styret har nå besluttet å ta dette som en klage/reklamasjon fra sameiet og tar nå nødvendige skritt for å få utbygger til å ta nødvendig ansvar for utbedringer.

#### B. Klage på støy fra indre garasjeport:

Som man husker var det oppe sak i forrige årsmøte om å fjerne/demontere indre port pga. støy i en av leilighetene. Forslaget ble nedstemt og det har i ettertid vært dialog med sameier om tiltak.

For å komme videre har styret engasjert spesialist på støy, konsulentselskapet Sweco, og det foreligger nå både konkrete målinger, enkelt forslag til avbøtende tiltak og også ansvars plassering. Dette er viktig, da det blir enklere å behandle saken.

Det er jo slik i alle byggesaker, inkludert bygging av boligblokker eller garasjer, at det er den som fysisk bygger/monterer bygget/garasjen som er ansvarlig for at det som blir satt opp også følger gjeldene byggesaksbestemmelser.

Det er således utbygger som skal ta seg av dette slik at støynivået blir ihht. regelverket. Og det skal skje innen 5-årsfristen.

Styret har varslet utbygger, sameier og sameiers advokat om dette, og forventer at saken nå følges opp på korrekt måte. Styret vil selvsagt ha en aktiv dialog med utbygger om saken.

### **C. Andre saker knyttet til byggene:**

#### **C.1: Utgifter knyttet til service og reparasjoner av ytre port.**

Denne brukes svært mye og har stor slitasje, med tilhørende kostnader. Slik må det bli, da begge sameiene benytter denne, også av svært mange gående da det ikke er praktiske gangveier ut av byggene (bratt og glatt trapp, gangvei på sydsiden av nr. 14 osv.). Vi får således økte utgifter pga. innsparinger på/manglende gangveier. I tillegg til at søppeldunkene jo er plassert rett ved garasjeporten.

Så langt er det vårt sameie som er blitt belastet for disse, dels fordi BORI som forretningsfører for begge sameier (og tidligere deleier av tomt og byggeprosess) ikke vil lage særskilt avtale, dels fordi det er en uryddig tinglysing av området som vanskeliggjør saken. Styret arbeider med å få til en endring.

#### **C.2: Maling av garasje.**

Som alle kan se, er garasjeområdet umalt og tiltrekker seg svært mye skitt og smuss. Og det blir stygge vegger. Det skulle selvsagt vært malt fra starten. Dette er tatt opp flere ganger med utbygger, så lang uten resultat. Sakne følges uansett opp ved 5-års kontrollen.

#### **C.3: Takrenner.**

Takrennene er utrolig upraktiske og fører med seg at de som bor under 5. etasje får masse vann inn på egne balkonger, da de jo er så korte at vannet ikke ledes bort, men ned og inn (i vind). Vi har således bedt om at takrennene i de øverste etasjene forlenges slik at vannet ikke treffer etasjene under med ledes vekk.

Dette ble tatt opp både i fjor og forfjor, men uten resultat. Saken tas opp på nytt ved 5-års kontrollen og vi ber om utbedring.

## **2. Øvrig:**

### **A. Økonomi.**

Regnskapet viser et greit overskudd, likevel er økonomien for sameiet krevende, selv med økningen på fellesutgifter ved nyttår. De siste to årene er mange av sameiets faste utgifter, ref. bla alle de nødvendige serviceavtalene, økt med 30-40%, derfor vil styret ha fokus på dette fremover.

### **B. Inn- og utflyttinger.**

Det skjer svært mange inn- og utflyttinger, dels gjennom kjøp/salg, men like mye gjennom utleie. Etter omlegging av systemer hos forretningsfører er dette blitt vanskeligere å ha oversikt over, derfor vet vi mindre om hvem som bor i flere av leilighetene. Dette er veldig uheldig. Samtidig ser vi at lovverket knyttet til sameier er uklart når det gjelder styrets handlingsrom.

### **C. Forsikring.**

Vi har en begynnende sak knyttet til forsikringer og sameiets ansvar kontra den enkelte sameiers ansvar. Dette går igjen på lovverkets formuleringer og hva våre vedtekter betyr. Vi vil be ny forretningsfører bidra til at slike forhold avklares og at kommende styre får tydeligere retningslinjer.

### **D. Montering av «tilbakestillingsknapper» knyttet å kunne stoppe falske brannalarmer i etasjene.**

Dette har tatt noe tid, men vil komme på plass i løpet av våren/forsommeren.

### **E. Montering av lukkemekanisme/pumper på dører til svalgangene**

Årsmøtet vedtok at man ville ha automatiske pumper på dørene til svalgangene. Dette er blitt sterkt frarådet av fagfolk, bla pga. kulde/varme, snø/vann/is osv. og er derfor ikke gjort.

### **F. Nye blokker.**

Det skal som kjent bygge to nye blokker foran våre, det er ikke bestemt når disse skal bygges. Byggetillatelse er gitt, men utbyggers vurdering av markedet vil avgjøre. Vi må derfor vente ytterligere noen år på etablering og ferdigstilling av hage-/uteområdet.

### **STYRETS ARBEID – oppsummert**

(se også foran). Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering, som er og fortsatt vil være krevende dersom kostnadsøkningen av renter, strøm og generell prisstigning fortsetter slik som nå
- Regulering av felleskostnader ble gjort ved nyttår 2023, ny regulering vurderes løpende. Som kjent skal sameiets årlige økonomi være på plussiden.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet). Her vil styret velge ny samarbeidspartner, da opplegget i dag overhodet ikke passer inn i et moderne og «teknologisk styrt» sameie som vårt
- Stadig dialog med utbygger Råholthøyden 3 AS og leverandører om kvalitet, service osv.
- Ikke avklart mindre forsikringssskade på inngangsparti i nr. 16 (tagging)
- Det er mye arbeid knyttet til de mange årlige kontrollene og særlig til vedlikehold av porter og heis. Heisene har altfor mange stopp, noe som medfører ekstra/store kostnader.

### **Av andre saker nevnes:**

- Styret ser at det innen 3–4 år bør utarbeides vedlikeholdsplan. Nytt styre anbefales å se på dette, i samarbeid med ny forretningsfører.
- Det er fortsatt uavklarte forhold knyttet til fellesområder med Perrongen boligsameie. Tross tinglyste avtaler. Nytt styre tar tak i dette.
- Vi har oppdatert og inngått nye serviceavtaler der dette manglet, og årlige/halvårlige kontroller er gjennomført, herunder av brannvarslingssystem og røykvarslere. Avtale om kontroll av sprinkelanlegg inngås i 2024. Det har vært krevende å få tak i fagfolk som tar på seg dette arbeidet. Ellers er alle nødvendige avtaler på plass og alle nødvendige kontroller gjennom perioden er gjennomført.
- Det er gjennomført to alarm-/brannvarslingsøvelser for begge blokkene. Her skal nevnes at brannvarslerne i leilighetene er svært følsomme og det er således utløst flere falske alarmer
- Inngåtte avtaler/kontrakter er videreført, eks. vaktmesterfirma og service-/vedlikeholdsavtaler
- Det er sendt ut regelmessig og omfattende informasjon til sameierne i form av rundskriv, informasjon på veggtafeler, i postkasser og på egen Facebookside
- Dugnad eller andre fellestiltak er ikke gjennomført, i stor grad skyldes dette at sameiet enda ikke har tilgjengelige/opparbeidede uteområder pga. fortsatt utbygging av området.

### **Øvrig info:**

- Om oppfølging av vedtak fra siste årsmøte:  
Vedtak om pumper på dører til svalgangene er som nevnt ikke gjennomført da fagfolk og leverandører frarådet dette pga. frost, vann, ødeleggelse av pumpene osv.  
Vedtak om tilbakestillingsknapper (slå av brannalarmen) i etasjeoppgangene gjennomføres våren 2024. Her har det også vært svært vanskelig å få tak i el-firmaer som gjør slike jobber (fem er spurt, nå har et firma tatt jobben). Det settes opp knapper i 3., 5. og 7. etasje, ved heissjakten.
- Bomiljøet er generelt godt, men som tidligere er det i perioder enkeltepisoder som krever tid og arbeid (husbråk og gjesteparkering)
- Sameiet grenser til/har utkjøring på Gladbakkgutua der trafikken i perioder er svært stor og økende, samtidig som vi har fått felles «gårds plass» med enda et nytt sameie. Gladbakkgutua vil om kort tid bli enveiskjørt (ny sentrumsplan).



- Det er uklart når de to siste blokkene til Råholthøyden 3 AS blir bygd
- Omsetning/salg av leiligheter har gått en del opp i 2024.
- De nye personvernreglene er krevende i forhold til både å få og gi informasjon, det være seg rundt utleieforhold, enkeltpersoner, husbråk osv. Det må gås opp bedre kjøreregler også mot forretningsfører.
- Det er opprettet et nytt sameie, Perrongen, i naboblokk nr. 18. Samarbeidet med dette må fortsatt utvikles da begge sameiene deler uteområde og brukes deler av kjelleren samtidig.

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

Godkjent av styret, den 16. mai 2023

Hans Hagene, styreleder /s/

## Årsoppgjør 2023

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2023

Lokføreren Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 287 680	2 225 786	2 240 465	2 367 034
Annen driftsinntekt	2	0	1 084	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 287 680</b>	<b>2 226 870</b>	<b>2 240 465</b>	<b>2 367 034</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	102 690	102 690	102 690	102 690
Konsulenttjenester	4	189 083	174 307	183 010	186 954
Rep og vedlikehold	5	247 021	171 960	169 500	208 000
Forsikringer		141 316	128 115	141 000	156 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		7 663	3 101	16 500	19 000
Energi og fyring	6	658 318	784 903	805 000	738 000
Kabel-TV og telefoni		399 152	352 468	378 000	416 000
Driftskostnader	7	0	277 000	300 001	0
Andre driftskostnader	8	361 072	58 275	40 000	326 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 106 316</b>	<b>2 052 818</b>	<b>2 135 701</b>	<b>2 153 144</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>181 364</b>	<b>174 051</b>	<b>104 764</b>	<b>213 890</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 061	2 221	3 000	0
Finanskostnad		744	0	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>317</b>	<b>2 221</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>181 681</b>	<b>176 272</b>	<b>107 764</b>	<b>213 890</b>
Overført til annen egenkapital	9	181 681	176 272	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>181 681</b>	<b>176 272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2023

Lokførereren Boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		155 821	132 543
Kundefordringer		7 825	17 786
Sum fordringer		163 646	150 329
Bankinnskudd, kasse o.l.		962 595	1 012 037
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 126 242</b>	<b>1 162 366</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 126 242</b>	<b>1 162 366</b>



## Balanse 31.12.2023

Lokføreren Boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	957 772	776 091
<b>Sum egenkapital</b>		<b>957 772</b>	<b>776 091</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 477	268 046
Annen kortsiktig gjeld		102 993	118 230
Sum kortsiktig gjeld		168 470	386 275
<b>Sum gjeld</b>		<b>168 470</b>	<b>386 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 126 242</b>	<b>1 162 366</b>

Lokføreren Boligsameie

Hans Hagene  
Styrets leder

Ki-Helen Norheim  
Styremedlem

Asle Eivind Husby  
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 15 000,- 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	1 895 040	1 833 146	1 771 385	1 859 954
3606	Kabel TV/bredbånd	301 560	301 560	378 000	416 000
3607	Garasje	91 080	91 080	91 080	91 080
<b>Sum felleskostnader</b>		<b>2 287 680</b>	<b>2 225 786</b>	<b>2 240 465</b>	<b>2 367 034</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	1 084	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>1 084</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690	12 690	12 690
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 375	5 375	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar	134 559	134 312	0	146 954
Andre forvaltningstjenester	14 535	12 620	13 600	15 000
Juridisk bistand	14 875	0	0	0
Vedlikeholdsplan	0	20 167	23 000	0
HMS	19 740	1 833	0	18 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	140 410	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>189 083</b>	<b>174 307</b>	<b>183 010</b>	<b>186 954</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold elektro	1 170	1 983	9 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	5 829	6 267	10 000	11 000
Vedlikehold heis	80 868	43 094	57 000	63 000
Vedlikehold garasjer	57 120	46 609	17 500	40 000
Vedlikehold ventilasjon	26 348	16 531	15 000	17 000
Vedlikehold brannsikring	75 686	57 476	51 000	57 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>247 021</b>	<b>171 960</b>	<b>169 500</b>	<b>208 000</b>

**Note 6 Energi og fyring**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Elektrisitet (strøm)	58 447	87 508	90 000	70 000
Fjernvarme	599 871	697 395	715 000	668 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>658 318</b>	<b>784 903</b>	<b>805 000</b>	<b>738 000</b>

**Note 7 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vaktmestertjenester	0	277 000	300 000	0
Gressklipping	0	0	1	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>0</b>	<b>277 000</b>	<b>300 001</b>	<b>0</b>



**Note 8 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Driftskostnader lokaler	7 338	0	0	9 000
Skadedyrbekjempelse	8 233	7 926	10 000	11 000
Søppeltømming/container	4 520	4 434	5 000	6 000
Driftskostnader	292 775	0	0	270 000
Inventar	0	20 090	0	0
Nøkler, låser og skilt	40 124	9 370	5 000	6 000
Kontorrekvisita	0	1 380	2 500	3 000
Lisenser/software	0	972	1 000	2 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	255	414	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	4 828	10 589	13 000	15 000
Bank og kortgebyrer	3 000	3 100	3 500	3 500
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>361 072</b>	<b>58 275</b>	<b>40 000</b>	<b>326 500</b>

**Note 9 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	776 091	599 819
Tilført til/fra EK fra årets resultat	181 681	176 272
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>957 772</b>	<b>776 091</b>
Annen egenkapital 31.12	957 772	776 091
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>957 772</b>	<b>776 091</b>


**Note 10 Arbeidskapital**

	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>776 091</b>	<b>599 819</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	181 681	176 272
B. Årets endring i arbeidskapital	181 681	176 272
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>957 772</b>	<b>776 091</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 126 242	1 162 366
- Kortsiktig gjeld	168 470	386 275
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>957 772</b>	<b>776 091</b>

## 5055 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Husby, Asle Eivind</b>	<b>2024-03-07</b>	<b>Hagene, Hans</b>	<b>2024-03-13</b>

Identifikasjon

 Husby, Asle Eivind

Identifikasjon

 Hagene, Hans

Navn	Dato
<b>Norheim, Ki-Helen</b>	<b>2024-03-27</b>

Identifikasjon

 Norheim, Ki-Helen

Til årsmøtet i Lokføreren Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lokføreren Boligsameie som viser et overskudd på NOK 181 681. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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, 4. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
<b>WIRUM, ANNE GRETHE RUUD</b> <i>Norwegian Buypass</i>	<i>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</i> 04/04/2024 17:14:22

---

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

**VEDTEKTER**  
for  
**Lokføreren Boligsameie**  
(org.nr. 923 187 324)

Vedtektene er fastsatt første gang i forbindelse med opprettelsen av sameiet 21.05.2019, og endret på årsmøte 1.5.2020 og årsmøte 25.5.2022.

## 1. Navn

### 1-1. Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Lokføreren Boligsameie.

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

Sameiet består av 70 boligseksjoner, hvorav 35 boligseksjoner er i trinn 1, hus I Lokføreren, og 35 boligseksjoner er i trinn 2, hus J – Konduktøren, i eiendommen gnr. 126 bnr. 20 i Eidsvoll kommune. Sameiets samlede eiendom inkludert ute-/fellesarealer er tinglyst.

Under byggene I og J er etablert felles kjeller med parkering, boder, heis/trapper til leilighetene, samt teknisk rom mv. De seksjonene som har tilhørende garasje plass, har denne plassen tinglyst som tilleggsdel. Det er egne HC – plasser, jfr. pkt. 2.2, i tråd med krav fra Eidsvoll kommune. Alle boder er tinglyst som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Det er felles innkjøring til garasjeanlegget med hus K, (gnr. xx og bnr. xx). Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles etter antall garasjeplasser i hhv hus I/J og hus K. Hus K er så langt ikke ferdigbygd, og fordelingen beregnes og gjelder således fra innflytting skjer i hus K. Fremtidig sameie for Hus K forutsettes å ha tilsvarende bestemmelser i sine vedtekter.

Gjesteparkering (6 plasser) og sykkelparkering er etablert på sameiets fellesområde. Det er felles takterrasse til bruk for beboerne i hhv hus I og hus J på taket i 7. etasje i hvert av husene.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Boligseksjonene i 1. etasje har tinglyst tillegg i grunn. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av gjennomført seksjonering. Seksjonseiere i 1. etasje har ansvar for stell av tillegg i grunn i henhold til foretatt seksjonering, se også pkt. 4-1(underpkt. 6).

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 balkongkonstruksjonene), samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, svalganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

## 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 melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.

Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

### 2-2. Garasje plass.

For de seksjonene som har garasje plass, er denne tinglyst som tilleggsdel til seksjonene.

Garasjeplassen følger seksjonene ved salg, den kan ikke selges separat.

### 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. P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser.

Enkelte av p-plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser).

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Styret avgjør selv hva som er nødvendig dokumentasjon; legeattest, kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser osv.

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.

## 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, varmpumpe, aircondition eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i sameiermøte.

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

- (6) Det er ikke lov å beplante eller sette ned gjerdestolper på utearealene i 1. etasje der hvor membran til garasjetak kan skades.
- (7) Vaktmester har fri tilgang og fri bruk av vannkraner som er etablert på utvendig yttervegger i 1. etasje.

### **3-2. Ordens- og trivselsregler.**

Styret fastsetter ordensregler. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

### **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.

## **4. Vedlikehold.**

### **4-1. Sameiernes vedlikeholdsplikt.**

- (1) Den enkelte sameier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører til boligen, forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde 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. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (2) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (3) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (4) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (5) Seksjonseiere i 1.etg har ansvar for stell av tillegg grunn i henhold til seksjoneringsinndelingen. Seksjonseier kan ikke plante trær eller sette opp gjerde. Membran til garasjeanlegg ligger under tillegg grunn, og seksjonseier som slår ned eller forårsaker hull i membran vil bli ansvarlig for utbedring og skader.
- (6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

### **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 vedlike.

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, 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, samt tak, sluk 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 utskiftninger.  
Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe 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.
- (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) Fjernvarmekostnader fordeles etter BRA, jfr. seksjoneringen, og inngår som del av felleskostnadene.
- (5) Andel av kostnader for drift av fellesarealer, parkeringsområder ute, fordeles etter fordelingsbrøk.
- (6) Kostnader for parkering fordeles på de seksjonene som disponerer garasje plass. Styret fastsetter garasjeplassleien.

### **5-2. Panterett for sameiernes forpliktelser.**

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 besluttes 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 ordensreglene.

### **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.

## **7. Styret og dets vedtak.**

### **7-1. Styrets sammensetning.**

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2–4) andre medlemmer, og med en til tre (1 – 3) varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.  
Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem 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 selv 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 forretningsfører 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 som 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 være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. 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 være 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 ordinære 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 ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.  
Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.  
Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.  
At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **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 være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.  
Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (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 være 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) 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
- d) 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 vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av 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 nærstående 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.

## Ordensregler for Lokføreren Boligsameie

Omfattende Gladbakkgutua 14 og 16 med felles- og uteområder

Reglene skal sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere gjennom at alle er med på å holde ro og orden i sameiet. Husk vi er 70 sameiere som skal leve og bo i blokkene og vi er tett på hverandre. Alle beboere har et selvstendig ansvar for å følge reglene og har også ansvar for at gjester og eventuelle leietakere gjør det samme. Ordensreglene er å betrakte som del av og vedlegg til sameiets vedtekter.

### 1. Aktiviteter og støy

Det skal være ro i blokkene og uteområdene mellom kl. 23.00 og 07.00 på alle hverdager, og mellom kl. 23.00 og 08.00 på alle lørdager og søndager samt på helligdager. Dersom noen beboere har spesielle anledninger som kan medføre støy i de nevnte tidsrommene, skal naboene i leilighetene over, under og på sidene i god tid varsles særskilt. Det skal uansett alltid være ro kl. 02.00.

### 2. Fellesarealene og uteområdene

- Alle har ansvar for at alle fellesarealer, heisområder mv. holdes rene og ryddige.
- All søppel skal kastes/legges i de aktuelle kontainerne nord for blokk 16.
- Mating av dyr og fugler er ikke tillatt
- Alle felles dører og øvrige innganger skal alltid være lukket og låst
- Nødutgang i parkeringskjelleren skal **kun** brukes som nødutgang, **ikke** som gjennomgangsdør
- Røyking er totalforbudt i alle fellesarealer, heiser, trappeoppganger, kjellerområder osv. Se også særskilt tilsendt skriv
- Bruke av fellesarealets strøm er ikke tillatt.

### 3. Balkongene

- Det skal ikke lagres søppel på balkongene
- Teppet og lignende skal ikke ristes over kantene på rekkverket
- Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverkene
- Parabolantennener er ikke tillatt
- Grilling tillates kun med elektrisk- eller gassgrill
- Fasadeendringer er ikke tillatt, styret har ansvar for behandling av dette dersom det skulle være aktuelt
- Det er ikke tillatt å måke snø over kanten på balkongene, heller ikke på svalgangene.

### 4. Parkering

- Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Parkering av bil, henger eller campingvogn er ikke tillatt på sameiets eiendom
- Oppbevaring av ting og gjenstander bak bil/på oppmerket parkeringsplass er ikke tillatt
- Parkering i garasjeanlegget er kun tillatt for sameiere, beboere og evt. leietakere på egen plass

### 5. Sykkelparkering

Sykler skal plasseres i stativ ute eller i egen bod

6. Dyrehold
  - Dyrehold (hund, katt o.l.) er tillatt dersom dette ikke sjenerer andre (støy, allergi o.l.)
  - Reptiler er ikke tillatt
  - Hund skal alltid holdes i bånd på sameiets eiendom og fellesarealer
  
7. Øvrige bestemmelser
  - Det er totalforbud mot å oppbevare eksplosiver og/eller farlige stoffer/kjemikalier i bodene
  - Det er heller ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bodene
  - Gassbeholdere **skal** oppbevares på balkong, dvs. **utendørs**, hele året. Altså ikke innendørs.
  
  - Alle anmodes om å følge med på oppslagstavlene. Der vil styret informere jevnlig.
  
8. Dugnad

Dugnad avholdes 1 til 2 ganger årlig. Alle oppfordres til å delta. Det vil bli satt ut felleskontainer for kasting av større søppel, gamle møbler osv. ved sommerdugnaden.
  
9. Sameiers ansvar

Eier av leilighetene har særskilt ansvar for at reglene er kjent for alle beboere og leietakere.
  
10. Mislighold.

Ordensreglene er å anse som del av sameiets vedtekter og brudd på disse er således å anse som mislighold.
  
11. Styret kan utvide og tydeliggjøre ordensreglene ved særskilt behov.

Reglene gjelder ellers inntil videre.

Vennlig hilsen styret

Dato: 1. mars 2021



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gladbakkgutua 14C  
2070 RÅHOLTMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Eirik Jørgen OffTelefon: 975 26 138  
E-post: eirik.off@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre