



aktiv.

Krokroa 11E, 2070 RÅHOLT

**Areal smart 2-roms med romslig og skjernet balkong, garasje og bodplass- fine fellesarealer- nærhet til marka- sentralt!**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

## Kristina Birkeland

**Mobil** 911 02 784

**E-post** kristina.birkeland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 28, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 192,-  
**Omkostn.:** Kr 86 690,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 977 882,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 872,-  
**Selger:** Richard Davidsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total:** 52/57 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 6134 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 96, bnr. 616  
**Snr.** 24

**Oppdragsnr.:** 1206240019

# Arealsmart 2-roms med romslig og skjermet balkong og utebod

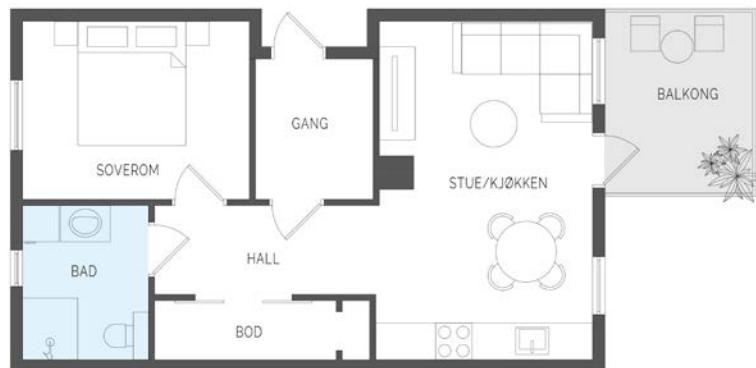
Velkommen til Krokroa 11E!

En lys og arealsmart 2-roms beliggende i 2.etg. Boligen går over ett plan og inneholder gang, soverom, bad, bod, stue og kjøkken i åpen løsning. Utgang til romslig og skjermet balkong. Med boligen følger egen utebod og en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Her har man også tilgang på fine fellesområder.

Området er stille og rolig, men samtidig sentralt. Det er kort veg til nærmeste bussholdeplass, samt kort veg til Råholt sentrum med et godt utvalg butikker og spisesteder. Nærmeste togstasjon er Eidsvoll Verk stasjon. Her går det jevnlig avganger mot Gardermoen, Lillestrøm og Oslo S- perfekt for pendlere!

Boligen ligger også tett på marka med flere fine turstier sommer som vinter.

Velkommen til visning.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	48
Nabolagsprofil .....	57
Andre vedlegg .....	59
Budskjema .....	115

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 52 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> 5m<sup>2</sup> Sportsbod med utvendig adkomst.

#### 2. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Entre/gang, soverom 1, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra og med 1.1.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og Srom.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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 byggteknisk 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 bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l.

som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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.

### **Tomtetype**

Fellestomt

### **Tomtestørrelse**

6134 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Relativt flat fellestomt med asfaltert ankomstområde, gruset vei inn til inngangspartiene og opparbeidet gressplen med beplantning.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger fint til i et rolig område på Råholt. Fra boligen er det gangavstand til alle servicefasiliteter, slik som kjøpesenter, treningssentre, kollektiv transport i form av buss og tog, spisesteder, dagligvarebutikker, svømmehall og idrettshall. Fra boligen er det kort veg til Skaubanen, som er et fint turområde sommer som vinter, og er en svært populær akebakke på vinterstid.

Det tar i underkant av 15 minutter å gå til Eidsvoll Verk togstasjon, som tar deg til Gardermoen og Oslo S på 5 og 30 minutter. Det er også enkelt å pendle med bil, da E6-aksen ligger i nærheten.

Det er også flere badeplasser i nærheten, blant annet ved Andelva og Hurdalsjøen. Her er det også flere fine båt- og fiskemuligheter

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kort veg til bussholdeplass.

Nærmeste togstasjon er Eidsvoll Verk stasjon med jevnlig avganger mot Oslo S.

## **Bygningssakkyndig**

August Magnus

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

#### **OM BYGGEMETODEN:**

Frittstående flermannsbolig oppført i 2018. Leiligheten ligger i 2.etasje. Bygningen har saltak (sadlet form) tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i trekonstruksjon og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område med liten mulighet for marin leire. 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 godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Vegger: Malte MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat, vinylbelegget og fliser.

Viser til vedlagt eierskifterapport datert 10.05.24

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg i salgsoppgaven.

### **Innhold**

Entre/gang, soverom 1, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen forhold som har fått tg2/3 i rapporten.

Rapporten følger som vedlegg i salgsoppgaven.

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fibertilknytning.

### **Parkering**

En garasjeplass i fellesanlegg følger seksjonen.

Øvrig parkeringsmuligheter på gjesteparkering etter sameiets regler

### **Forsikringsselskap**

Eika Forsikring

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter

gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner, peisovn på stue og varmekabler på bad.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 890 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 936

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

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

**Formuesverdi primær**

Kr 688 532

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 616 357

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

Listen er ikke uttømmende.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

52/2326

**Felleskostnader inkluderer**

Kabeltv/internett grunnpakke, felles bygningsforsikring, felles drift og vedlikehold, forretningsførsel. Se for øvrig vedlagt budsjett.

En beboer som lader sin elbil/hybridbil fra Sameiets elnett skal betale en kvartalsvis avgift til Sameiet for et antatt forbruk. Styret fastsetter avgiften.

Forretningsfører opplyser at deler av bygningsmassen skal males ved bruk av oppsparte midler/felleskost. innbet.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 872



**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 192

**Andel fellesgjeld år**

2023

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2023

**Andel fellesformue**

Kr 15 539

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Vestengkroken Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

820415582

**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**

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

**Dyrehold**

Katt og hund er tillatt såfremt det ikke er til ulempe for øvrige sameiere. Dersom man ønsker

å holde andre dyr må dette godkjennes av sameiets styre. Tilfredsstillende hygiene/ renhold må

ivaretas av sameieren. Dyr skal ikke luftes på fellesområdet

Viser til vedlagte husordensregler.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Beboerne forplikter seg til å delta i felles dugnader.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Geni AS

**Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 96, bruksnummer 616, seksjonsnummer 24 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:

29.01.2018 - Dokumentnr: 372288 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 52/2326

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for bygg 3, 10 leil. m/bod- gnr. 96/616.

Ferdigattesten omfatter ikke garasjerekke.

Kommunen opplyserat garasjen er godkjent oppført. 13.11. 2017

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.10.2018.

**Vei, vann og avløp**

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

Tilkomst via privat veg.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Boligen grenser til område regulert for LNF. samt område regulert for grav/urnelund.

Kart for ytterligere beskrivelse følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Delareal 6 194 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavna\_B\_F

Delareal 76 m

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

OmrådenavnSe detaljregulering

Delareal 340 m

Arealbruk Grav-og urnelund,Nåværende

Områdenavna\_TJ

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Id 303532400

Navn Områderegulering for Råholt sentrum

Status Planforslag

Plantype Områderegulering

Boligen ligger i et område i utvikling. Endring av reguleringsbestemmelser og utbygging av nærliggende områder må påregnes.

Boligen ligger i et område berørt av flystøy.

### **Adgang til utleie**

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

Ved utleie skal sameiet orienteres.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 890 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

72 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,00))

86 690,- (Omkostninger totalt)

2 976 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)



**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 86 690

**Betalingsbetingelser**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

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

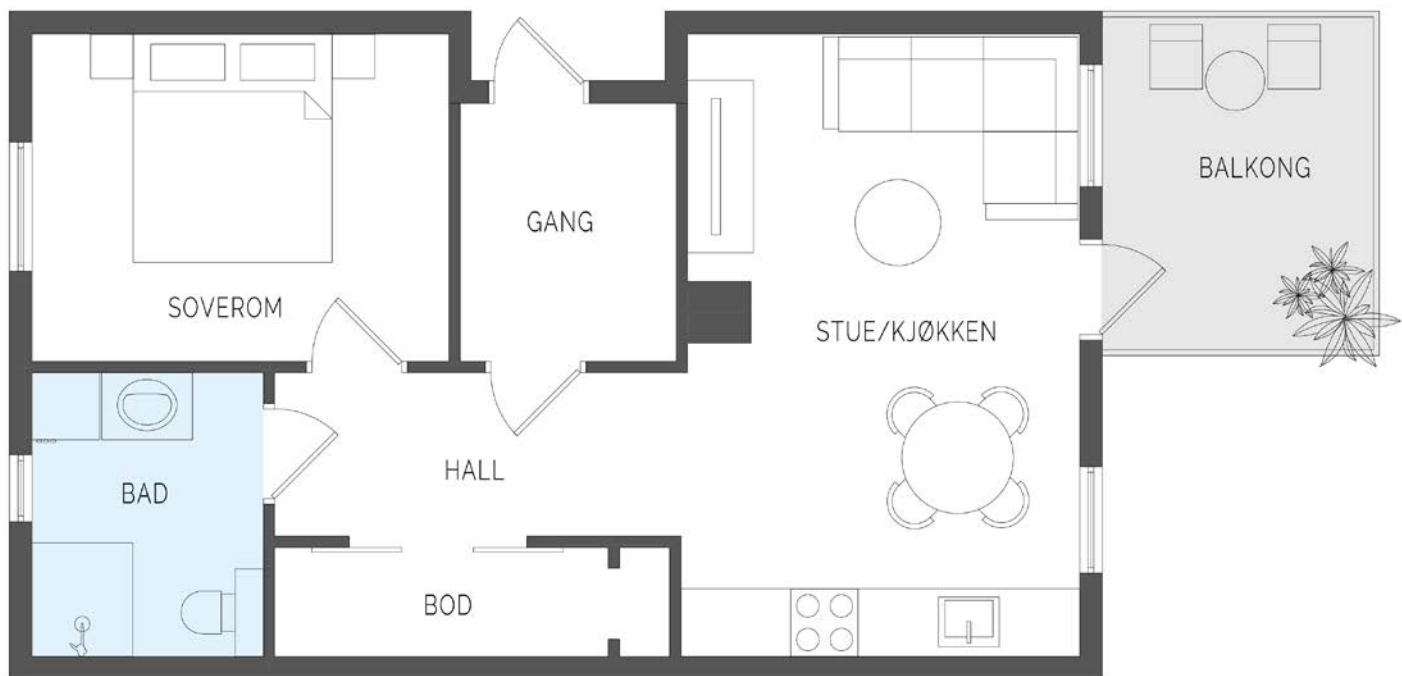
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 28  
2070 Råholt  
Tlf: 639 30 000

**Salgsoppgavedato**

13.05.2024













































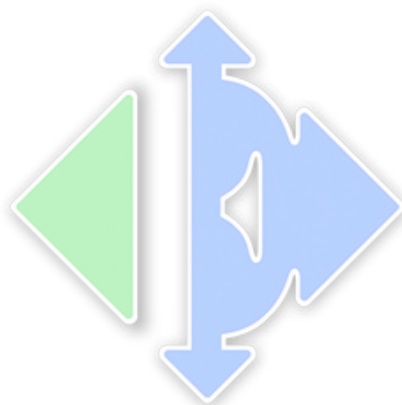




# Vedlegg



Leilighet  
Krokroa 11 E  
2070 Råholt



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**August Magnus**  
Dato: 10/05/2024

Postboks 31  
Jessheim 2051  
98023301  
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## 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>* Straksiltak 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:96, Bnr: 616

Hjemmelshaver: Richard Davidsen

Seksjonsnummer: 24

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2018

Tomt: Felleseie tomt 6 134 m<sup>2</sup>

Kommune: 3240 Eidsvoll

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Richard Davidsen

Befaringsdato: 07.05.2024.

Fuktmåler benyttet: MMS2 PROTIMETER

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Privat vei

## OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltert ankomstområde, gruset vei inn til inngangspartiene og opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Frittstående flermannsbolig oppført i 2018. Leiligheten ligger i 2.etasje. Bygningen har saltak (sadlet form) tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel kledning antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i trekonstruksjon og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

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

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område med liten mulighet for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Boligselskap: Sameie Gystadmyra Borettslag.  
Organisasjonsnr: 890632122.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Takstmannens egne observasjoner 07.05.2024.  
Egenerklæringsskjema 06.05.2024.  
Megler (meglerpakken) 10.05.2024  
Samsvarserklæring utførte av Hugo Beck Installasjoner AS den 13.02.2018.  
FDV av produkter brukt under el installasjon i boligen den 13.02.2018.  
Ferdigattest 26.10.2018.

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

Vegger: Malte MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat, vinylbelegget og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver har ikke gjort noen vesentlige endringer mens han har bodd i leiligheten.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1 872.- pr. mnd.  
Inkluder:  
Kabel-TV/internett, snømåking og rengjøring ute, vedlikehold på ytre bygg.  
Oversikten er ikke uttømmende.

**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 små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.etasje	52			7	48	4
1.etasje		5				
SUM BYGNING	52	5		7	48	4
SUM BRA	57					

**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:**

52m<sup>2</sup>.

Entre/gang, soverom 1, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

**BRA-e:**

5m<sup>2</sup>

Sportsbod med utvendig adkomst.

**MERKNADER OM AREAL:**

Fra og med 1.1.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 52m<sup>2</sup>.

Entre/gang, soverom 1, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m<sup>2</sup>

Sportsbod med utvendig adkomst.

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

Sum BRA: 57m<sup>2</sup>.

Entre/gang, soverom 1, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 7m<sup>2</sup>.

Balkong.

P-rom: 48m<sup>2</sup>.

Entre/gang, soverom 1, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 4m<sup>2</sup>.

Bod.

Målt takhøyde på stue 2,39m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

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.

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.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Sportsbod med utvendig adkomst. TGIU

Sportsbod er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad.

Garasje plass i felles garasjerekke. TGIU

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

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

Overskyet og 8 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys den 07.05.2024

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, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

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

## EIERSKIFTERAPPORT™

### ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner, peisovn på stue og varmekabler på bad.

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Richard Davidsen.

---

## **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 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

10/05/2024



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: Malte tak-ess plater.

Bad fra 20218 inneholder:

Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.

Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap malte profilerte fronter.

Vegghengt speilskap med lys.

WC på sokkel.

Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i god stand og godt vedlikeholdt. 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 år.

**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 enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvfliser fremstår i god stand uten noen vesentlige avvik. 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 2018

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 er synlig mansjett under klemring i sluk og synlig smøremembran. TG1

Det ble ikke fortatt hull boring fra tilstøtende rom til bad, grunnet at vanninstallasjoner føres inn i leiligheten igjennom vegg fra naboen. TGIU

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

Det settes tilstandgrad på dokumentasjon da det ikke fremlegges FDV eller sjekklister fra utbygger. TG2

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

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

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Vegger: Malte MDF plater.

Tak/himlinger: Malte MDF plater.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2018 inneholder:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og skuffer.

Laminert benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Stekeovn, Induksjonskokeapp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med utsug ut.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

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

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

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

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Entre/gang, soverom 1, bod og stue:

Vegger: Malte MDF plater og fliser.

Tak/himlinger: Malte MDF plater.

Gulv: Laminat, Vinylbelegget og fliser.

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

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 00mm til 05mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 05mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av MDF plater 6 - 10 år.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv 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 med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2018.

Balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2018.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, Ingen avvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

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

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert i 2018.

Innvendige hvitmalt profilerte dører antatt produsert i 2018.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, Ingen avvik. TG1

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

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

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

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

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

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

#### 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 8m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Balkongen er en del av sameiets felle byggemasse og sitt vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

Terrassebord og hårdekke på balkongrekkverket har stedvis mye tørrsprekker og har ett behov for vask og behandling.

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

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

## 6. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er 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, metal og kobber.

WC med innebygd sisternen på bad.

Sluk i dusjsone og i bod.

Rørstokkskap plassert i bodtak/himling.

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.

### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder fra 2018 plassert i bod med sluk i gulv.

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

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

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018  
Det var sist inspisert i ukjent år .  
Det var rengjort i bytter filter hvert halvår.  
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 utsug ut.  
Fordelingsskap plassert i bodtak/himling.

Anlegget er kun visuelt inspisert og ikke funksjonstestet. Hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.  
Det anbefales periodisk ettersyn med 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 2018

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.



Sikringsskap plassert på vegg i gang.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
12 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger:

Samsvarserklæring utførte av Hugo Beck Installasjoner AS den 13.02.2018.  
FDV av produkter brukt under el installasjon i boligen den 13.02.2018.

Sentralstøvsuger. TGIU

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

## Tilleggsopplysninger:

---

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

---

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Råholt	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1206240019	
<b>Selger 1 navn</b>	
Richard Davidsen	
<b>Gateadresse</b>	
Krokroa 11E	
<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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1206240019

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RD

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja



21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

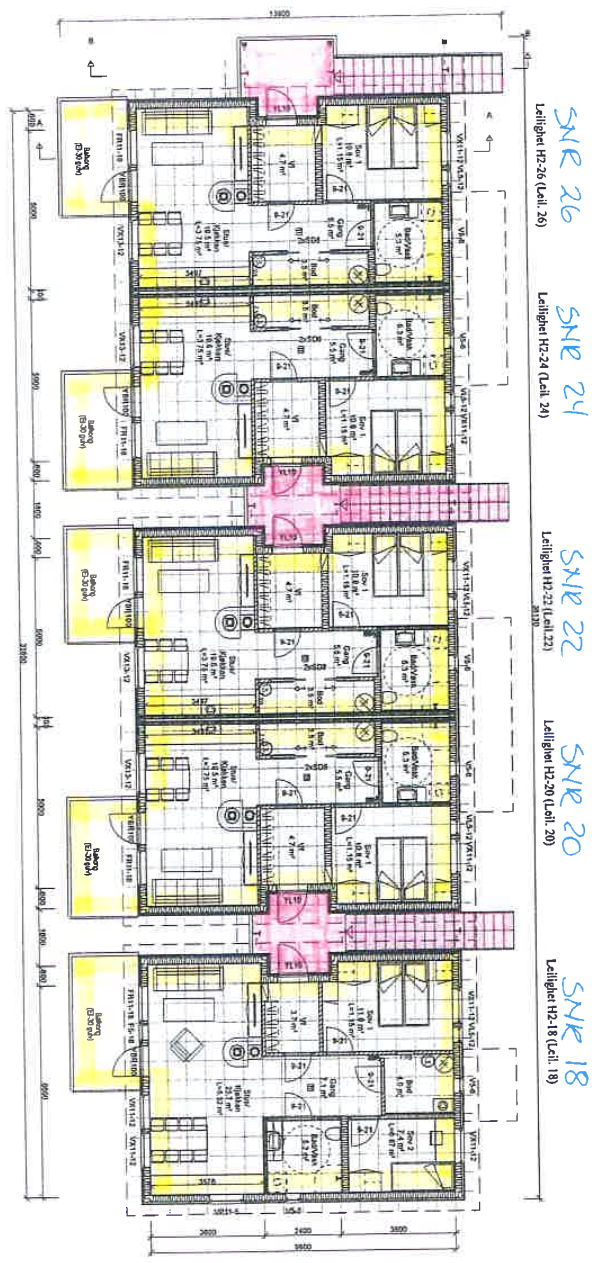
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Richard Davidsen	f1f9e9ace4267a2786a2c57c f272dc29689388f0	06.05.2024 09:09:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206240019

- 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>

HUS 3,



- SEKSJON = SNR
- FELLESAREAL
- TILLEGGSAREAL I BYGNING = TRS

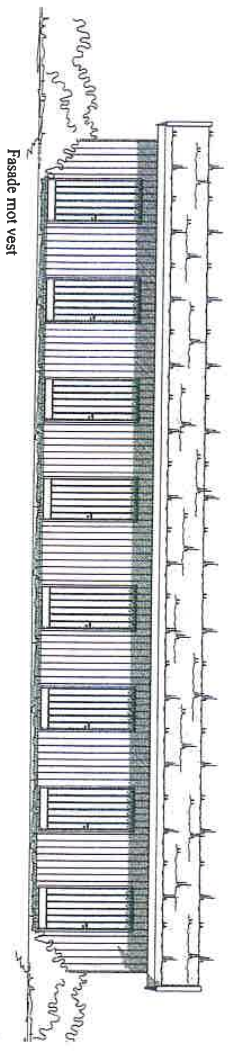
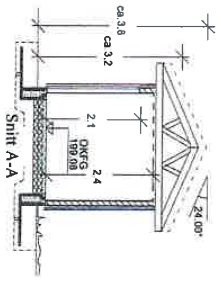
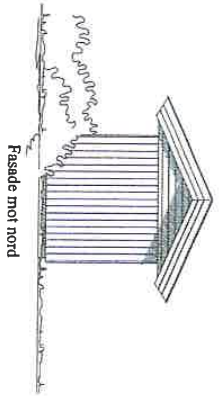
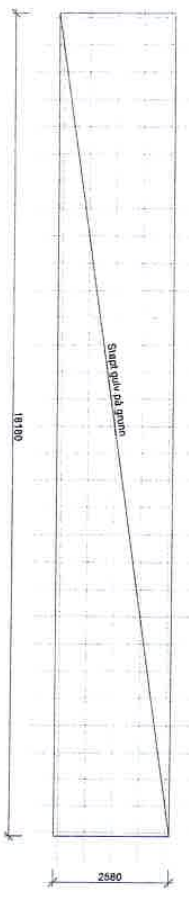
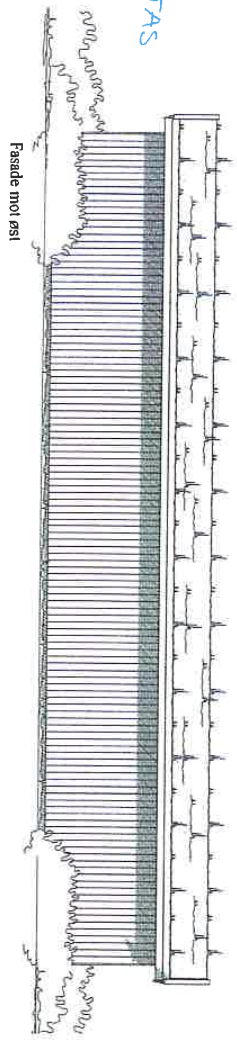
Dokumentation: Interne Notizen		Datum: 15.01.18		Blatt: 100	
Projektname: HUS 3		Projekt-Nr.: ENG076		Blatt-Nr.: 8031	
Skizzenautor: ...		Skizzenjahr: 2015		Blattjahr: 2015	
Skizzenjahr: 2015		Skizzenjahr: 2015		Blattjahr: 2015	
Verzeichnis: ...		Blatt-Nr.: 8031		Blattjahr: 2015	

# BODRØKKE 3 - TAS - SNE

Bygningens ytemål er til utvending kjedning eller mur. Etseslaget på snille angr høyden fra sløp bygningens innemål er til benutingsvekk innvendig eller plattformniv og opp til undersiden av f



TILLEGGSAREAL I BYGNING = TAS



<b>Bygget areal (BVA)</b> Arealberegninger i hht. NS 3940 BVA for bygd areal 50.8 BVA for bygd areal og anpart 0.0 Sum BVA 50.8		<b>Bruksareal BRA i m²</b> Arealberegninger i hht. NS 3940 1. etg. plan 43.2 SUM 43.2	
<b>Bygningens ytemål</b> Arealberegninger i hht. NS 3940 BVA for bygd areal 50.8 BVA for bygd areal og anpart 0.0 Sum BVA 50.8		<b>Bygningens innemål</b> Arealberegninger i hht. NS 3940 1. etg. plan 43.2 SUM 43.2	
Dato: 17.12.2015 Tegn: TLO Prosjekt nr.: P100874 Oppdragsnr.: G-5-8 Oppdragsnr.: 8036		Målestokk: 1 : 100 Tittel nr.: 15-0149 Prosjekt nr.: P100874 Oppdragsnr.: G-5-8	

B Kor. snitt  
 A Endret snitt boder  
 1  
 2  
**HED,**  
**ANEB,**





HEDALM ANEBYHUS AS  
2344 ILSENG  
Att. Tove Mette Arneberg

## **Ferdigattest for bygg 3, 10 leiligheter m/bod - Gbnr. 96/616 - Vestengkroken**

**Ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.**

**Ferdigattesten gjelder for tiltaket beskrevet i tillatelsen av 23.02.17.**

Kommunen har den 12.10.18 mottatt din søknad om ferdigattest.

Tillatelse til tiltak ble gitt den 23.02.17.  
Endringstillatelse for ansvarsretter ble gitt den 29.06.17.  
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 19.02.18.

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

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverk, tilfredsstillende kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk, jf. TEK 17 kapittel 3.

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

### **Tilsyn**

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

### **Klageadgang**

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

---

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

**Besøksadresse.:**  
Rådhusgata 1  
2080 Eidsvoll  
**Dir.telefon:** 66107153  
**Telefaks:**

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

**IBAN:**  
NO9286014188209  
NO2178550502371

**BIC-adr.:**  
DABANO22  
DNBAOKK

Med hilsen

Shekib Lotfi  
Leder Byggesak

Endre Sandland  
avd.ing.byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottakere:  
SAGMOEN PROSJEKT AS Sørumsåta 6 2000 LILLESTRØM

Interne kopimottakere:  
Arne Müller Kommunalteknikk  
Zainab Adel Hameed Kommunalteknikk

# Krokroa 11E

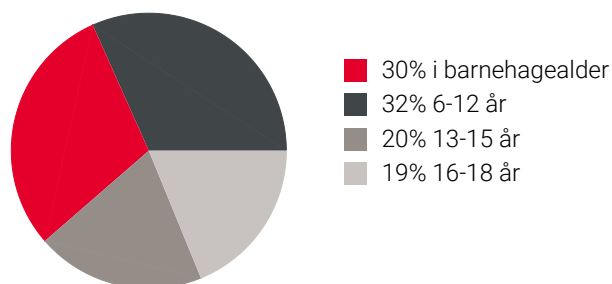
## Offentlig transport

🚶 Råholt kirke	5 min 🚶
Linje 430, 432	0.4 km
🚶 Eidsvoll verk stasjon	23 min 🚶
Linje RE11, R12	1.7 km
✈ Oslo Gardermoen	17 min 🚶

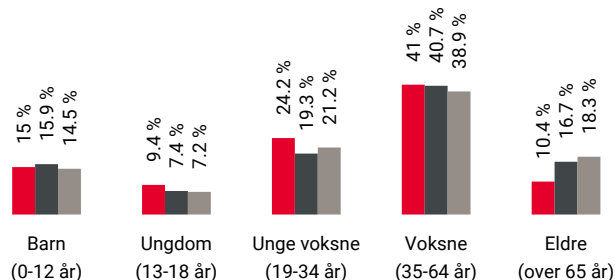
## Skoler

Råholt skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
450 elever, 23 klasser	1.3 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.)	20 min 🚶
316 elever, 19 klasser	1.5 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚶
645 elever, 30 klasser	1.2 km
Eidsvoll videregående skole	18 min 🚶
700 elever	11.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Kroken	482	211
📍 Kommune: Eidsvoll	26 716	11 437
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

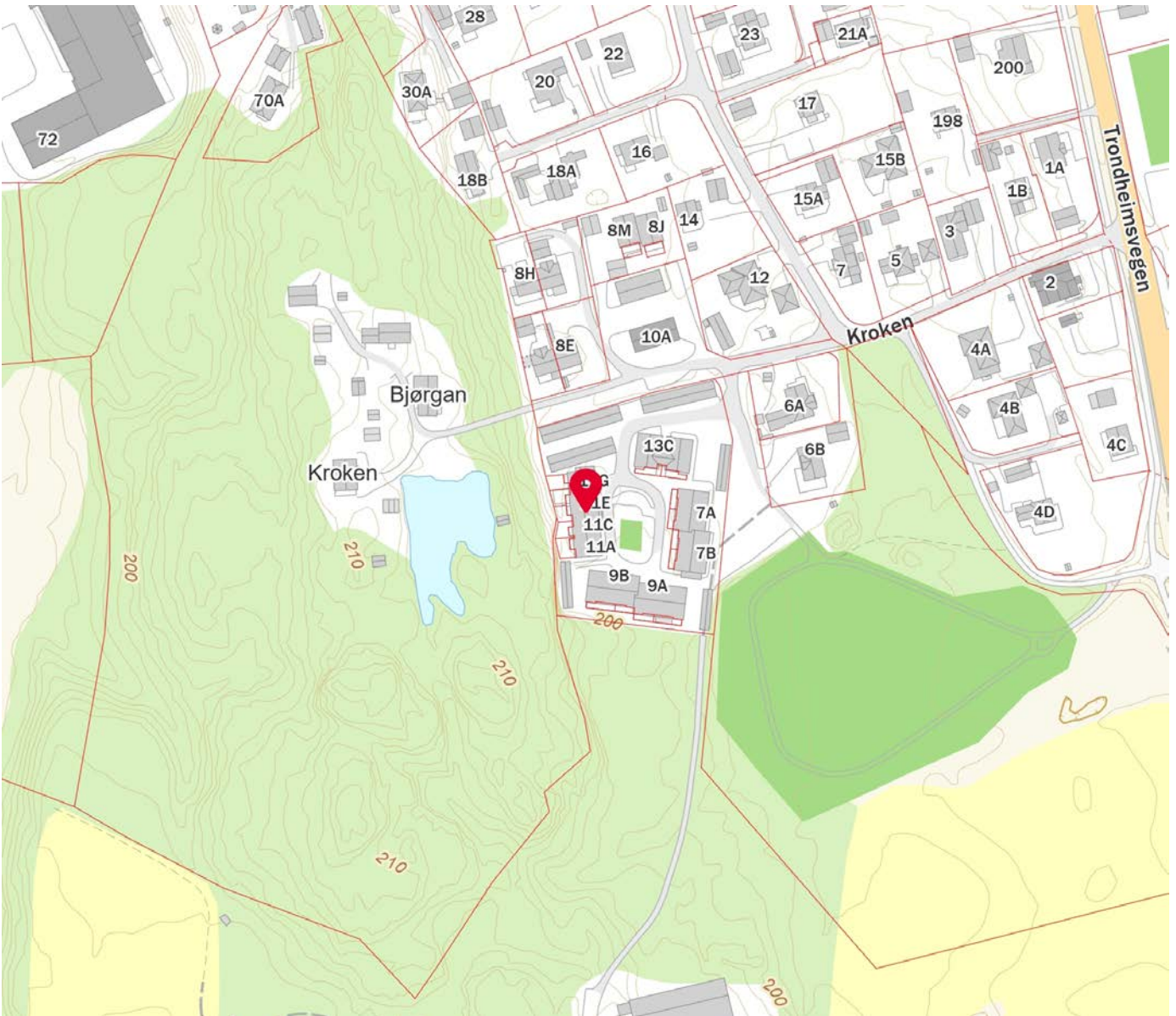
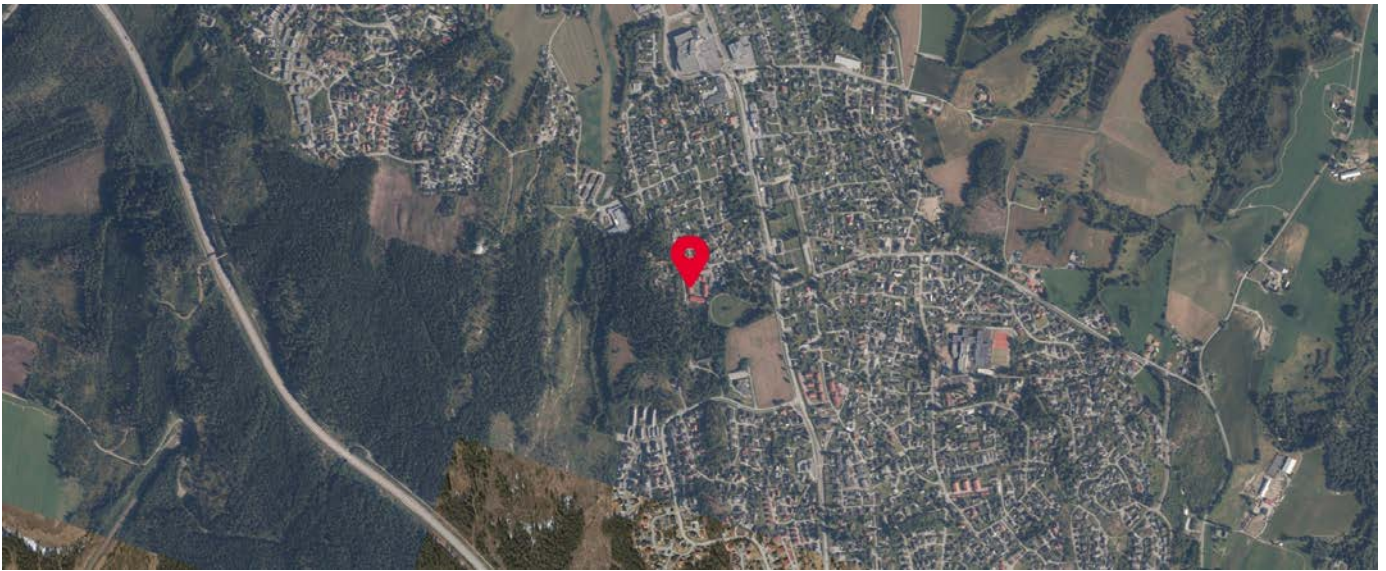
Råholt naturbarnehage (0-5 år)	9 min 🚶
123 barn	0.7 km
Bønsmoen barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
147 barn	1.4 km
Ladderud barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
26 barn	1.7 km

## Dagligvare

Coop Extra Råholt	11 min 🚶
Kiwi Råholt	11 min 🚶
PostNord	0.9 km

## Sport

🏀 Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane	9 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏀 Råholtshallen	16 min 🚶
Aktivitetshall	1.2 km
🏊 Trento Eidsvoll	11 min 🚶
🏊 InterPadel Letohallen	6 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Råholt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Vår referanse:  
1206240019

Vår saksbehandler:  
Kristina Birkeland

Telefon:  
63 96 00 00

Vår dato:  
06.05.2024

## Megleropplysninger på Krokroa 11E - gnr. 96, bnr. 616, snr. 24 (Ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

**Navn**  
Richard Davidsen

**Adresse**  
Krokroa 11E, 2070 Råholt

**Fødselsdato**  
16.01.1999

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

Navn på		Vesteng Kroen BS.			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Ny fra 14/5-24				
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	96	616		Eidsvoll	
Sameiets org.nr:	S20415582		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Eika se vedlegg m/polisenr.				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger med.				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Faktureres for forbruk

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 1192,- pr. 3/12-23				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 695060,-	Kr 15539,- pr 3/12-23		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1872,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1. mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Se vedlagte budsjett			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		6385,-	Faktura sendes		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
			Info om salg		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
			av seksjon.		



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

Deler av bygningsmassen skal males ved

For Mangler data

Lillestrøm 7/5-24

Sted, dato

Signatur

bruk av oppsparte midler/  
Felleskost lin bet.

Gunn Nordeide

Eiendomsmegler MNEF

Autoisert regnskapsfører MNARF

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [kristina.birkeland@aktiv.no](mailto:kristina.birkeland@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Kristina Birkeland  
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig  
[kristina.birkeland@aktiv.no](mailto:kristina.birkeland@aktiv.no)

## INNKALLING ÅRSMØTE 2023 OG DAGSORDEN

Det innkalles med dette til årsmøte i Vestengkroken Boligsameie.

Møte avholdes på **Galleri Festiviteten (salen i første etasje)**, Sagveien 2, 2074 Eidsvoll Verk

Tidspunktet for møte er **tirsdag 14. mai 2024 kl. 18:00**. Det vil bli enkel servering (kaffe/te/mineralvann og kake)

Dagsorden er som følger:

1. Valg av møteleder
  2. Godkjenning av de stemmebrettigde
  3. Godkjenning av innkalling
  4. Valg av protokollfører og en til å underskrive protokollen sammen med protokollfører
  5. Valg av tellekorps 2 personer
  6. Behandle styrets beretning
  7. Behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
  8. Fastsette budsjett for kommende år
  9. Valg av styremedlemmer.
    - a. **Styrets leder for 2 år på valg** – Hans-Kristian har sittet 2 av 2 år
    - b. **Styremedlem for 2 år på valg** - Line har sittet 2 av 2 år
    - c. **Styremedlem for 2 år på valg** - Tom har sittet 2 av 2 år
    - d. **Styremedlem for 1 år på valg** – Bente trekker seg har sittet 1 av 2 år
- Resten av styret er:
- e. Styremedlem Gro Mette ikke på valg har sittet 1 av 2 år
10. Godtgjørelse til styret
  11. Innkommende saker
    - a. Endring av vedtektenes §2 punkt 7
      - i. Forslagsstiller Kari-Wenche Halle
  12. Valg av valgkomite på 2 eventuelt 3 personer.

Etter årsmøte vil det bli avholdt ett beboermøte hvor beboerne kan stille spørsmål samt det gis informasjon.

Lillestrøm, 25. april 2024  
For Vestengkroken Boligsameie

Hans-Kristian Kværner  
Styrets leder

# VESTENGGKROKEN BOLIGSAMEIE

## STYRETS BERETNING 2023

### 1. Styrets sammensetning

Styret har i styreperioden bestått av følgende representanter for perioden fra 19.05.2022 til og med 06.06.2023:

Hans-Kristian Kværner	(styreleder)
Tom Bruer	(styremedlem)
Liliya Kuznetsova	(styremedlem)
Bente Trandum	(styremedlem)
Line Finbråten	(styremedlem)

Og fra: 06.06.2023

Hans-Kristian Kværner	(styreleder)
Tom Bruer	(styremedlem)
Gro-Mette Steinsjøen	(styremedlem)
Bente Trandum	(styremedlem)
Line Finbråten	(styremedlem)

### 2. Framleie / eierbytte

Styret minner om at det er viktig for styret og forretningsfører å få beskjed før utleie/eierskifte starter slik at vi alltid vet hvem som bebor hvilke leiligheter, og vet hvor vi kan nå sameieren hvis det skulle være behov for det.

### 3. Virksomhetens art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for sameierne. Boligsameiet ligger i Eidsvoll kommune.

### 4. Styrets arbeid i perioden

Styret har generelt arbeidet med ulike saker av stor og mindre karakter. Dette gjelder den daglige driften av sameiet.

Det er avholdt 7 styremøter og 2 beboermøter i løpet av 2023 og årsmøtet ble gjennomført 6 juni på Galleri Festiviteten og det var ikke kommet inn saker til behandling på årsmøtet.

Styret har gjennom hele året jobbet med løsninger knyttet til utvendig vedlikehold av bygningsmassen. Det har vært undersøkt muligheter for å ta opp lån i bank for å finansiere vedlikeholdet. Det ble presentert diverse løsninger på beboermøte etter årsmøtet og beboermøtet i august. Konklusjonen fra der siste møtet 24 august ble at det er flertall for å sette bort all maling til profesjonelle aktører pga. helse miljø og sikkerhet. Styret i samarbeid med Morten Monsen fikk inn tilbud på maling av bygningsmassen fra 4 tilbydere i løpet av høsten med det billigste tilbudet fra lokalt malerfirma i Eidsvoll med lang erfaring fra bransjen.

Styret sendte ut et infoskriv i slutten av november hvor alle i sameiet skulle ta stilling til ja eller nei til opptak av lån i bank med svarfrist 31.1.2024. Hvis sameiet skal finansiere vedlikeholdet med opptak av banklån må det være 100% oppslutning fra alle i sameiet.

Styret har økt felleskostnadene 2 ganger i løpet 2023 og er nå på kr. 36,- pr kvadratmeter, det er gjort for å øke egenkapitalen til sameiet som trenger å bli styrket i forhold de utfordringene som vi har med fremtidig vedlikehold.

Det har blitt montert plattinger på tak ved alle pipene etter krav fra brann/feiervesen, det ble dekket av utbygger.

Styret har fremforhandlet en ny og bedre forsikringsavtale som dekker sameiets bygninger på en bedre måte nå som det har gått 5 år og garantitiden er ute.

Styret har også koordinert felles vasking/pussing av vinduer i annen etasje for sameiets medlemmer.

Det ble også i år invitert til julegrantenning første søndag i advent med gløgg og pepperkaker.

Valgkomiteen har bestått av Kari-Wenche Halle og Marianne Evenrud.

## 5. Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er tilstede.

## 6. Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift. Regnskapsresultatet viser et positivt resultat på **kr. 225 293,49**

For øvrig vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandlingen under årsmøtet.

Styret foreslår at overskuddet overføres egenkapitalen. Av overskuddet settes kr. 225.000,- på egen bankkonti satt av til fremtidig vedlikehold.

Det bekreftes i denne sammenhengen at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling.

Råholt, den 8. april 2024

Hans-Kristian  
Kværner  
Styrets leder

Tom Bruer  
Styremedlem

Gro-Mette Steinsjøen  
Styremedlem

Bente Trandum  
Styremedlem

Line Finbråten  
Styremedlem

# Budsjett 2024

## Vestengkroken Boligsameie

Kontonr	Driftsinntekter:	Budsjett 2023	Regnskap pr 31.12.2023	Budsjett 2024
3650	Felleskostnader	744 320	744 320,00	1 004 832
3660	Renhold	23 820	24 048,00	27 060
3690	Strøm - lading av el-bil	40 000	32 041,36	37 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>808 140</b>	<b>800 409,36</b>	<b>1 069 692</b>

Kontonr	Driftsutgifter:	Budsjett 2023	Regnskap pr 31.12.2023	Budsjett 2024
5000	Styrehonorar	42 500	42 500,00	42 500
5400	Arbeidsgiveravg styrehonorar	5 992	5 992,50	5 992
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 500	4 000,00	4 000
6340	Strøm utebelysning/garasjeanlegg	66 000	43 569,41	60 000
6350	Kostnader uteområdet/diverse	30 000	11 999,18	24 000
	Maling av bygningsmassen	0	0,00	700 000
6354	Vaktmester	91 000	86 050,00	91 250
6360	Renhold Hus 1 & 2	23 820	26 340,00	27 060
6365	Brannalarm/service sprinkelanlegg	38 000	40 554,50	42 000
6370	Fiber/TV - Altibox/Viken Fiber	132 840	131 040,30	132 840
6700	Revisjon	15 000	19 312,50	20 000
6705	Forretningsfører/regnkap	60 000	47 000,00	60 000
6706	Visma.net tjenester	5 000	11 287,00	12 000
6800	Kontorrekvisita	0	79,90	0
7400	Medlemskap Huseierne	1 990	1 326,64	1 990
7500	Forsikring	100 000	100 506,66	113 748
7710	Møtekostnad	5 000	510,00	6 000
7770	Bankgebyr/AutoInvoice	0	4 005,00	4 800
7771	Øreavrounding	0	-0,14	0
<b>Sum utgifter</b>		<b>620 642</b>	<b>576 073,45</b>	<b>1 348 180</b>

Kontonr	Finansposter:	Budsjett 2023	Regnskap pr 31.12.2023	Budsjett 2024
8050	Renteinntekter	0	507,00	0
8055	Renteinntekter kundefordinger	0	455,00	0
8155	Renteutgifter	0	4,42	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>0</b>	<b>957,58</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>187 498</b>	<b>225 293,49</b>	<b>-278 488</b>

## Vedlegg budsjett 2024 - Vestengkroken BS

Seksjoneierne betaler kr. 36,- pr. kvm eierbrøk fra januar 2024

	Snr.	Brøk	FK pr kvm	Sum pr mnd	Antall mnd	Sum jan-des 2024
HUS 1	1	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
	2	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
	3	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
	4	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
	5	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
	6	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
	7	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
	8	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
HUS 2	9	115	36,00	4 140,00	12,00	49 680,00
	10	115	36,00	4 140,00	12,00	49 680,00
	11	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
	12	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
	13	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
	14	74	36,00	2 664,00	12,00	31 968,00
	15	115	36,00	4 140,00	12,00	49 680,00
	16	115	36,00	4 140,00	12,00	49 680,00
HUS 3	17	67	36,00	2 412,00	12,00	28 944,00
	18	67	36,00	2 412,00	12,00	28 944,00
	19	52	36,00	1 872,00	12,00	22 464,00
	20	52	36,00	1 872,00	12,00	22 464,00
	21	52	36,00	1 872,00	12,00	22 464,00
	22	52	36,00	1 872,00	12,00	22 464,00
	23	52	36,00	1 872,00	12,00	22 464,00
	24	52	36,00	1 872,00	12,00	22 464,00
	25	52	36,00	1 872,00	12,00	22 464,00
	26	52	36,00	1 872,00	12,00	22 464,00
HUS 4	27	107	36,00	3 852,00	12,00	46 224,00
	28	107	36,00	3 852,00	12,00	46 224,00
	29	107	36,00	3 852,00	12,00	46 224,00
	30	107	36,00	3 852,00	12,00	46 224,00
	<b>2 326</b>			<b>83 736,00</b>		<b>1 004 832,00</b>



## Vedlegg budsjett 2024 - Vestengkroken BS

<u>Fordeling Renhold:</u>					Sum jan-des
Snr.	Brøk	FK pr kvm	Sum pr mnd	Antall mnd	2023
1	74	2	124	12	1 485
2	74	2	124	12	1 485
3	74	2	124	12	1 485
4	74	2	124	12	1 485
5	74	2	124	12	1 485
6	74	2	124	12	1 485
7	74	2	124	12	1 485
8	74	2	124	12	1 485
9	115	2	192	12	2 309
10	115	2	192	12	2 309
11	74	2	124	12	1 485
12	74	2	124	12	1 485
13	74	2	124	12	1 485
14	74	2	124	12	1 485
15	115	2	192	12	2 309
16	115	2	192	12	2 309
<b>1 348</b>			<b>2 255</b>	<b>192</b>	<b>27 060</b>

Renhold pr år	27 060
Renhold pr mnd 2024	2 255
Renhold pr m2	2

**Årsregnskap 2023**  
**Vestengkroken Boligsameie**

# Resultatregnskap

## Vestengkroken Boligsameie

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		<u>800 409</u>	<u>726 057</u>
Lønnskostnad	1	48 493	-8 558
Annen driftskostnad	1, 2	<u>527 581</u>	<u>533 138</u>
Sum driftskostnader		<u>576 073</u>	<u>524 580</u>
Driftsresultat		<u>224 336</u>	<u>201 477</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		<u>958</u>	<u>490</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>225 293</u>	<u>201 967</u>
Årsresultat		<u>225 293</u>	<u>201 967</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		<u>225 293</u>	<u>201 967</u>

Vestengkroken Boligsameie

# Balanse

## Vestengkroken Boligsameie

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	76 240	36 869
Andre kortsiktige fordringer	3	28 896	26 034
Sum fordringer	3	<u>105 136</u>	<u>62 903</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter		<u>689 924</u>	<u>497 938</u>
Sum omløpsmidler		<u>795 060</u>	<u>560 841</u>
Sum eiendeler		<u>795 060</u>	<u>560 841</u>

Vestengkroken Boligsameie

# Balanse

## Vestengkroken Boligsameie

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	<u>731 723</u>	<u>506 430</u>
Sum egenkapital		<u>731 723</u>	<u>506 430</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	30 787	37 808
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>32 550</u>	<u>16 603</u>
Sum kortsiktig gjeld	3	<u>63 337</u>	<u>54 411</u>
Sum gjeld		<u>63 337</u>	<u>54 411</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>795 060</u>	<u>560 841</u>

Råholt, 10.04.2024

\_\_\_\_\_  
Hans Kristian Kværner  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Tom Bruer  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Line Finbråten  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Thomsen Trandum  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gro Mette Borgeteien Stensjøen  
styremedlem

---

# Noter til regnskapet 2023

---

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og etter norsk regnskapsstandard for små foretak. I det følgende beskrives benyttede regnskapsprinsipper nærmere.

### Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnadene bokføres når de påløpes.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som blir tilbakebetalt innen ett år er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi, herunder er kundefordringer og andre fordringer oppført til pålydende med fradrag for påregnelig tap.

## Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrehonorar	42 500	-7 500
Arbeidsgiveravgift	5 993	-1 058
<b>Sum</b>	<b>48 493</b>	<b>-8 558</b>

Sameie har ingen ansatte.

Det ble avsatt for mye styrehonorar i 2021 som ble tilbakeført i 2022.

### Pensjonsforpliktelser

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

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 19 313,- inkl.mva.



# Noter til regnskapet 2023

## Note 2 Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader	2023	2022
Strøm	43 569	53 427
Vaktmester	86 050	82 800
Get/ kabel TV	131 040	123 840
Kostnader uteområdet	11 999	11 413
Renhold	26 340	24 018
Brannalarm	40 555	35 572
Kommunale avgifter	4 000	5 500
Revisjonsjonshonorar	19 313	16 875
Regnskapshonorar	47 000	59 000
Andre kostnader	17 208	31 050
Forsikring	100 507	89 642
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>527 581</b>	<b>533 138</b>

## Note 3 Arbeidskapital / egenkapital

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Arbeidskapital/ egenkapital pr. 01.01.2023	506 430	304 463
Årets resultat	225 293	201 967
<b>Arbeidskapital/ egenkapital pr 31.12.2023</b>	<b>731 723</b>	<b>506 430</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital:</b>		
Bankinnskudd	689 924	497 938
Kundefordringer	76 240	36 869
Andre kortisiktige fordringer	28 896	26 034
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>795 060</b>	<b>560 841</b>
<b>Spesifikasjon av gjeld:</b>		
Leverandørgjeld	30 787	37 808
Forskudd på felleskostnader	19 690	13 743
Annen kortsiktig gjeld	12 860	2 860
<b>Sum gjeld</b>	<b>63 337</b>	<b>54 411</b>

Til årsmøtet i Vestengkroken Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestengkroken Boligsameie som viser et overskudd på NOK 225 293. 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



PrimeGlobal  
An Association of  
Independent Accounting Firms

*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, 15. april 2024  
SLM Revisjon AS

Marius Olsen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

## Vestengkroken Boligsameie

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Vestengkroken Boligsameie

### Årsmøte 14.05.2024

Valgkomiteen i Vestengkroken Boligsameie har følgende sammensetting:

Marianne Evenrud  
Kari-Wenche Halle

I henhold til §2 pkt 7 i vedtektene, er valgkomiteens oppgave å foreslå nye styremedlemmer for neste periode, her 2024 – 2026.

Valgkomitéen har hatt to fysiske møter, pluss jevnlig kontakt på telefon og digitalt. Vi har sendt ut et skriv til alle seksjonseiere i sameiet hvor vi har oppfordret dem til å stille til valg. Har også lagt ut samme info på sameiets «Facebook» side I tillegg har vi tatt personlig kontakt med flere personer for å få de til å stille til valg. Vi har også spurt dagens styremedlemmer og naboer om tips til kandidater.

### *Valgkomitéen innstiller enstemmig på følgende navn til styret:*

Verv	Navn	År	Status
Styreleder	Hans-Kristan Kværner, Krokroa 9 A	På valg	Ønsker ikke gjenvalg
Styreleder	Tor Ulf Bygmester, Krokroa 13 C	2024 - 2026	Ny
Styremedlem	Gro-Mette Stensjøen, Krokroa 11 G	Ikke på valg	1 år igjen
Styremedlem	Morten Monsen, Krokroa 13 A	2024 - 2026	Ny
Styremedlem	Line Finbråten, Krokroa 9 B	På valg	Ønsker ikke gjenvalg
Styremedlem	Bente Trandum, Krokroa 11 D	1 år igjen	Har fått beskjed om at hun trekker seg fra styret på årsmøte.
Styremedlem	Bente Olsen, Krokroa 13 B	2024 - 2025	Nytt medlem for Bente Trandum
Styremedlem	Tom Bruer, Krokroa 7 B	På valg 2024 - 2026	Gjenvalg? Han ønsker ikke å gi sitt svar før på årsmøte!
Styremedlem	Sara Drillestad Moe, Krokroa 9 A	2024 - 2026	Ny

04042024



## **Vestengkroken Boligsameie**

### **Sak til årsmøte 14.05.2024 Vestengkroken Boligsameie**

**Fra: Kari-Wenche Halle, Krokroa 11 H**

#### **Sak: Valgkomiteens arbeid**

I henhold til vedtektene §2 pkt 7

Årsmøtet skal velge en valgkomite på 2 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Forslag til nytt styre skal foreligge i god tid før årsmøtet.

**Her står det ingenting om valgkomiteens ansvar- og arbeidsoppgaver.**

**Undertegnede ønsker et nytt punkt (7) om valgkomiteen.**

#### ***Forslag til vedtak:***

Til vedtektenes §2 punkt 7:

Årsmøtet skal velge en valgkomite på 3 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Forslag til nytt styre skal foreligge i god tid før årsmøtet.

Valgkomiteens oppgaver er i forkant av årsmøtet å fremme forslag på kandidater til tillitsverv for styret og 3 medlemmer av valgkomiteen.

Funksjonstiden for valgkomiteen er 1 år. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen. Valgkomiteen er pliktig til å forespørre samtlige beboere om de ønsker seg et verv.

Det anbefales at valgkomiteen starter prosessen tidlig, dvs helst etter årets årsmøte dersom det er styremedlemmer som er på valg for neste år!

Valgkomiteen skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styrt av det sittende styret»

## **Forslag endring av punkt om Valgkomite i vedtektene for Vestengkroken Boligsameie**

### **Styrets kommentar:**

Forslagsstiller, Kari-Wenche Halle, fremmer som forslag til Årsmøtet, at Årsmøtet endrer vedtektenes §2 punkt 7.

### **Forslag til vedtak:**

Styret er delvis enig med forslagsstiller Kari-Wenche Halle og foreslår at deler av forslaget hennes tas inn i vedtektene.

### ***Forslag til vedtak:***

Vedtektenes §2 punkt 7 endres med følgende:

**Årsmøtet skal velge en valgkomite på 3 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Forslag til nytt styre skal foreligge i god tid før årsmøtet.**

**Valgkomiteens oppgaver er i forkant av årsmøtet å fremme forslag på kandidater til tillitsverv for styret og 3 medlemmer av valgkomiteen.**

**Funksjonstiden for valgkomiteen er 1 år. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.**

Det anbefales ikke at disse setningene tas med i vedtektene;

Valgkomiteen er pliktig til å forespørre samtlige beboere om de ønsker seg et verv.

Det anbefales at valgkomiteen starter prosessen tidlig, dvs helst etter årets årsmøte dersom det er styremedlemmer som er på valg for neste år!

Valgkomiteen skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styrt av det sittende styret»

Vestengkroken Boligsameie er forsikret i Eika Forsikring og har følgende polisenr.:

5892284	Huseier
5892376	Huseier
5892384	Huseier
5892398	Huseier
5892409	Huseier

Lillestrøm, 10.05.22 /GN

## **HUSORDENSREGLER**

### **Vestengkroken Boligsameie**

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

#### **§ 1 BEBOERNES PLIKT**

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

#### **§ 2 INDRE ORDEN**

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

#### **§ 3 NATTERO M.M.**

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.23:00 og kl.09:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som kjøring av støyende vaskemaskin, oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapseligheter ut over de fastsatte tider, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere. Skal slikt forekomme må tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

#### **§ 4 DYREHOLD**

Katt og hund er tillatt såfremt det ikke er til ulempe for øvrige sameiere. Dersom man ønsker å holde andre dyr må dette godkjennes av sameiets styre. Tilfredsstillende hygiene/renhold må ivaretas av sameieren. Dyr skal ikke luftes på fellesområdet.

#### **§ 5 FELLESAREALER**

Utgangsdører til fellesoppganger i bygg 1 og 2 bør være låst hele døgnet. Alle fellesområder som trappeoppganger, felles parkeringsplass og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Det er ikke tillatt å hensette søppel eller annet avfall ved avfallscontainere eller ved seksjonens inngangsparti. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv. Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for



avfallssortering kan fjernes for seksjonseiers regning. Det skal ikke hensettes uvedkommende ting på tomten, som emballasje, defekte kjøretøy eller kjøretøy uten kjennetegn og lignende. Forurensning av fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets uteområder.

Det er ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabol, antenner, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Dersom styret gir samtykke til slik montering skal dette foretas av kvalifisert personell. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på den utvendige fasaden uten styrets samtykke.

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk i 2 etasje. Det er ikke tillatt å bruke kulegrill eller tilsvarende på balkong. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

Det er ikke tillatt med blinkende julelys-slynger på terrasse/balkong i forbindelse med julen. Det samme gjelder slynger eller belysning med farger. Statiske slynger eller belysning i hvit er tillatt.

Terrasse og balkong vedlikeholdes av hver enkelt sameier. Det er ikke tillatt å beplante utenfor egen eiendom / hageparsell.

Sandkassen må de sameierne som benytter den, selv sørge for at blir tildekket når den ikke skal benyttes videre.

#### **§ 6 PARKERING OG MOTORISERT FERDSEL**

Det er ikke tillatt med tomgangskjøring. Det er forbudt å oppbevare gjenstander, som for eksempel bilhjul, sykler, akebrett eller lignende på parkeringsplassen. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel. Med feilparkerte kjøretøy defineres også uregistrerte og/eller ikke kjørbare kjøretøy, selv om de er parkert på godkjent oppstillingsplass utendørs.

I internområde med rundkjøring er det tillatt med av / på lossing av bagasje, møbler e.l., men det er ikke tillatt med parkering på grunn av hinder for utrykningskjøretøy. Nødvendig kjøring på eiendommen i forbindelse med flytting og vedlikehold tillates. Det oppfordres til å bruke garasjeplassene hele året. Sykler skal parkeres ved sykkelstativ eller i egen bod/garasje. Det må ikke parkeres ved kantstein bygg 1 sånn at det hindrer utrykningskjøretøy å komme frem til leilighetene.

Det er ikke tillatt med utleie eller fremleie av garasjeplass/parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet. Det samme gjelder kostnadsfri utlån av P-plass areal.

#### **§ 7 DUGNAD**

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette. Ved utleie av leilighet skal det kontraktsfestes med leietaker at han/hun oppfordres til å delta på dugnad.

#### **§ 8 NÆRINGSVIRKSOMHET**

Det er ikke tillatt å drive handel eller lignende fra boligen.

### **§ 9 MERKING AV POSTKASSE**

Postkasser skal merkes. Merkingen gjøres av styret.

### **§ 10 PLIKTIG MELDING OM UMLEIE**

Dersom seksjonen leies ut skal styret ha beskjed, på standard skjema. Styret skal til enhver tid ha oversikt over beboere i sameiet, og skal kunne kontakte vedkommende i tilfelle brann, oversvømmelse e.l. Innbrudd etc. meldes til styret omgående.

### **§ 11 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER**

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt/gis av styret.

### **§ 12 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE**

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtreddes. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Opplysninger og andre spørsmål om forhold vedrørende sameiet, den løpende drift av boligen og eiendom rettes utelukkende til forretningsfører, på e-post [gunn@geni.no](mailto:gunn@geni.no)

Andre spørsmål rettes til styrets leder.

Vedtatt i styret 20. november 2018.

# VEDTEKTER

## FOR

# VESTENGGKROKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt 01.02.2018, endret 19.05.2022

### §1. Eiendommen

Eiendommen, gnr. 96, bnr. 616, i Eidsvoll kommune, er delt opp i 30 boligseksjoner og har til formål å ivareta driften av eiendommen, sikre seksjonseierens felles interesser og administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

Eiendommen er oppdelt i 30 seksjoner (bruksenheter) i henhold til oppdelingsbegjæring av 24.11.2017 med dagboknr. 2018/372288-1/200, og tinglyst den 29.01.2018 kl. 21:00.

Det er for hver eierseksjon fastsatt en sameiebrøk. Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal slik:

Seksjon nr. 1	74/2326	Seksjon nr. 16	115/2326
Seksjon nr. 2	74/2326	Seksjon nr. 17	67/2326
Seksjon nr. 3	74/2326	Seksjon nr. 18	67/2326
Seksjon nr. 4	74/2326	Seksjon nr. 19	52/2326
Seksjon nr. 5	74/2326	Seksjon nr. 20	52/2326
Seksjon nr. 6	74/2326	Seksjon nr. 21	52/2326
Seksjon nr. 7	74/2326	Seksjon nr. 22	52/2326
Seksjon nr. 8	74/2326	Seksjon nr. 23	52/2326
Seksjon nr. 9	115/2326	Seksjon nr. 24	52/2326
Seksjon nr. 10	115/2326	Seksjon nr. 25	52/2326
Seksjon nr. 11	74/2326	Seksjon nr. 26	52/2326
Seksjon nr. 12	74/2326	Seksjon nr. 27	107/2326
Seksjon nr. 13	74/2326	Seksjon nr. 28	107/2326
Seksjon nr. 14	74/2326	Seksjon nr. 29	107/2326
Seksjon nr. 15	115/2326	Seksjon nr. 30	107/2326

Disse vedtekter er utformet på basis av eierseksjonsloven av 16.06.2017.

## §2. Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel og høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som har til sammen minst 10% av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Sameiets regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Godtgjørelse til styret
6. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
7. Valg av valgkomité
8. Innkommende saker

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- Vedtektsendringer
- Beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Sameiet må anses som vesentlige. Forholdet anses som vesentlig når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgifter i Sameiet.
- Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 §§ 49-51.

Årsmøtet skal velge en valgkomité på 2 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Forslag til nytt styre skal foreligge i god tid før årsmøtet.

## §3. Styre

Styret består av 3-5 medlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør i 2 år, og kan gjenvelges. Halvparten av styrets medlemmer er på valg årlig for å sikre kontinuitet i styret.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder treffe beslutninger og utføre de oppgaver i Sameiet, som ikke er tillagt de andre seksjoner.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og eventuell vaktmester. Styret skal fastsette de økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

#### **§4. Fysisk råderett**

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Til hver leilighet medfølger bruksrett til garasje plass. Bruksrett til parkeringsplass er ikke omsettelig utenom seksjonen i sameiet. Utleie av garasje plass er bare tillatt til andre seksjonseiere i sameiet.

Husordensregler fastsettes med alminnelig flertall av årsmøtet.

#### **§5. Rettslig råderett**

Den enkelte seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon med tilleggsdeler.

Ved salg av seksjonen skal det straks sendes skriftlig melding til forretningsfører for registrering av erverv.

#### **§6. Ansvar innad og utad**

Den enkelte seksjonseier hefter innad i Sameiet for den andel av fellesutgiftene som faller på ham etter reglene i §7.

Den enkelte seksjonseier hefter utad for felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen.



Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, reklameskilt, endring av utvendige farger etc., krever forutgående godkjenning av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

## **§7. Fordeling av fellesutgifter**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon (bruksenhet).

Utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og drift av Sameiet som sådan, dekkes av seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd skal fordeles likt pr. seksjon.

Renhold av innvendig fellesarealene skal fordeles på snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 og 16 da det er kun disse seksjonene som har innvendig fellesareal. Kostnaden skal fordeles etter sameiebrøken. Dette kommer i tillegg til den månedlige a konto innbetalinger som alle seksjonseierne betaler.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte seksjon, skal tilføres sameiet.

Styret fastsetter de månedlige a konto innbetalinger seksjonseierne skal foreta til Sameiet. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet.

Seksjonseier som skal lade elbil/hybridbil i Sameiets garasjer skal selv bekoste installasjon av egen elektrisk kurs fra et sikringsskap med tilstrekkelig kapasitet. Kursen skal ha en kontrollmåler som også bekostes av seksjonseier. Seksjonseier skal søke styret skriftlig om å få etablert en ladestasjon.

Stikkontakter i garasjene som er ment til motorvarmer skal ikke kobles til elbil/hybridbil.

Styret kan hvis det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å lade elbil/hybridbil, nekte å tilkoble flere elbil/hybridbil til ladning.

En beboer som lader sin elbil/hybridbil fra Sameiets elnett skal betale en kvartalsvis avgift til Sameiet for et antatt forbruk. Styret fastsetter avgiften.

## **§8. Panterett for fellesutgifter**

Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens §31.

## §9. Drift og vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseier.

Sameiet skal drifte og vedlikeholde fellesarealer. Sameiets styre skal kontrollere at vedlikeholdet blir holdt på et forsvarlig nivå.

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekkes av seksjonseieren.

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp som seksjonseieren skal innbetales til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

## §10. Mislighold

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

- 1. Advarsel.** Hvis en seksjonseier *misligholder* sine forpliktelse skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.
- 2. Pålegg om salg.** Hvis seksjonseieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.
- 3. Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 38.
- 4. Fravikelse.** Medfører seksjonseierens oppførsel *fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse* av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.

## § 11. Forholdet til eierseksjonsloven

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

# PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2022

## VESTENGMØRKEN BOLIGSAMEIE

Det ble avholdt Årsmøte i Vestengkroken Boligsameie tirsdag 6. juni 2023 kl. 18:00 på Galleri Festiviteten, Eidsvoll Verk.

Dagsorden ble gjennomgått.

### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Hans-Kristian Kværner valgt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de som er registrert i listen over seksjonseiere samt eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Antall stemmeberettigede: 16 fra kl 18:00 og til møtes slutt.

Antall fullmakter: 1

### 3. Godkjenning av innkalling

Det ble holdt en kort innledning av møteleder. Deretter ble innkallingen til årsmøtet godkjent.

Ved innkalling til neste års årsmøte så ønskes det at innstillingen til valgkomiteen følger med dokumentene som sendes ut.

### 4. Valg av protokollfører og en til å underskrive protokollen sammen med protokollfører

Gunn Nordeide ble valgt som protokollfører. Roy Stenberg ble valgt til å underskrive protokollen sammen med Gunn Nordeide.

### 5. Valg av tellekorps 2 personer

Jan Erik Bakken og Gro-Mette Stensjøen ble valgt som tellekorps.

### 6. Behandle av styrets årsberetning

Styrets årsberetning for 2022 ble gjennomgått og kommentert.

Bygmester kommenterte følgende på årsberetningen;

- Dugnader kommer brått på. Bør sendes ut varsel tidligere med dato for dugnad
- Årsberetningen bør utdypes mer enn det som gjøres på har av arbeid styret gjør i løpet av perioden

- Pkt 2 i årsberetningen bør skrives om til neste års årsmøte
- Vedtektenes §7 må endres ved neste års årsmøte da det som står vedr lading av el-bil ikke stemmer lengre.

Årsberetningen ble deretter godkjent.

#### **7. Behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår**

Regnskap for 2022 ble gjennomgått og kommentert. Årsregnskapet for 2022 viser et overskudd på kr. 201.966,56.

Regnskapet ble godkjent.

#### **8. Fastsette budsjett for kommende år**

Budsjettet for 2023 ble på tilsvarende måte gjennomgått og godkjent.

#### **9. Valg av styremedlem**

Det ble avholdt valg av styremedlemmer i tråd med gjeldende vedtekter.

Valgkomiteen la frem forslag til nye styremedlemmer hvor Nils Rødset Solli, Bente Trandum og Gro-Mette Stensjøen hadde sagt seg villig til å sitte i styret. Det ble gjennomført skriftlig valg.

**Bente Trandum** ble valgt som styremedlem for 2 år med 14 stemmer

**Gro-Mette Stensjøen** ble valgt som styremedlem for 2 år med 10

Nils Rødset Solli fikk 8 stemmer og der med ikke valg inn i styret.

#### **10. Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til styret for perioden fra årsmøte 2021 til årsmøte 2022 ble foreslått satt til kr. 42 500,- hvor styreleder får kr. 14 500,- og styremedlemmene får kr. 7 000,-.

Årsmøte vedtok den foreslåtte godtgjørelse til styret.

#### **11. Valg av revisor**

SLM Revisjon AS velges som ny revisor.

## Referat beboermøte 6.6.2023 Vestengkroken boligsameie.

Sted Festiviteten Eidsvollverk.

-Det ble holdt beboermøte etter årsmøte. Styret informerte om at det er på tide å få gjennomført utvendig maling og at det er kostbart og sette bort hele den jobben og at det pr dags dato ikke er økonomi til det. Styret kom med tre forslag på hvordan det kan løses (se vedlegg), styret ba om innspill hvis noen har det. Det ble enighet om at det skal holdes nytt beboer møte i august hvor vi blir enige om en løsning. Innkalling kommer.

-Det ble spurt om det foreligger en serviceavtale for ventilasjonsanlegget. Det gjør det ikke.

-Det ble etterspurt om det er mulig å få en digital tilgang /app hvor det er mulig å innhente informasjon som f.eks vedtekter og annen viktig info vedr sameiet. Dette undersøkes.

-Det ble stilt spørsmål om styret jobber med felles innhenting av priser/rabatter som f.eks persienner. Styret har ikke gjort det tidligere. Styret svarer at det kan være mulig i fremtiden.

-Det observeres mye unødig kjøring inne på tunet. Minner om regler for innkjøring på tunet. « *det er kun nødvendig kjøring til leilighetene som tilates, som av / på lossing av bagasje, møbler e.l., transport til døren for gjester med funksjonsnedsettelse, og i forbindelse med vedlikehold eller flytting*»

-Det ble spurt om styret har forsøkt å kontakte kommunen for å få utbedret veien bort til senteret b.l.a. Noe styret svarte nei på, da dette ikke inngår i styrets oppgaver/ansvar.

*Ellers ble det skryt til vedlikeholdet som har blitt utført siste året.*





# Eidsvoll kommune

**Adresse:** Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

**Telefon:** +4766107000

Utskriftsdato: 06.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	3240	<b>Gårdsnr.</b>	96	<b>Bruksnr.</b>	616	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	24
<b>Adresse</b>	Krokroa 11E, 2070 RÅHOLT								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## 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/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 6 194 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> a_B_F
	<b>Delareal</b> 76 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende <b>Områdenavn</b> Se detaljregulering

---

**Delareal** 340 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Grav-og urnelund,Nåværende  
**Områdenavn** a\_TJ

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	023727200
<b>Navn</b>	Vestengkroken, gbnr. 96/616 m.fl.
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.10.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023727200/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023727200/Dokumenter/Reguleringsbestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 6 138 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> BKS1
	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H140_1 <b>RPSikring</b> Frisikt
	<b>Delareal</b> 21 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Renovasjonsanlegg <b>Felt navn</b> BRE1
	<b>Delareal</b> 452 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Lekeplass <b>Felt navn</b> BLK1

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	303532400
<b>Navn</b>	Områdereguleringsplan for Råholt sentrum
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Områderegulering



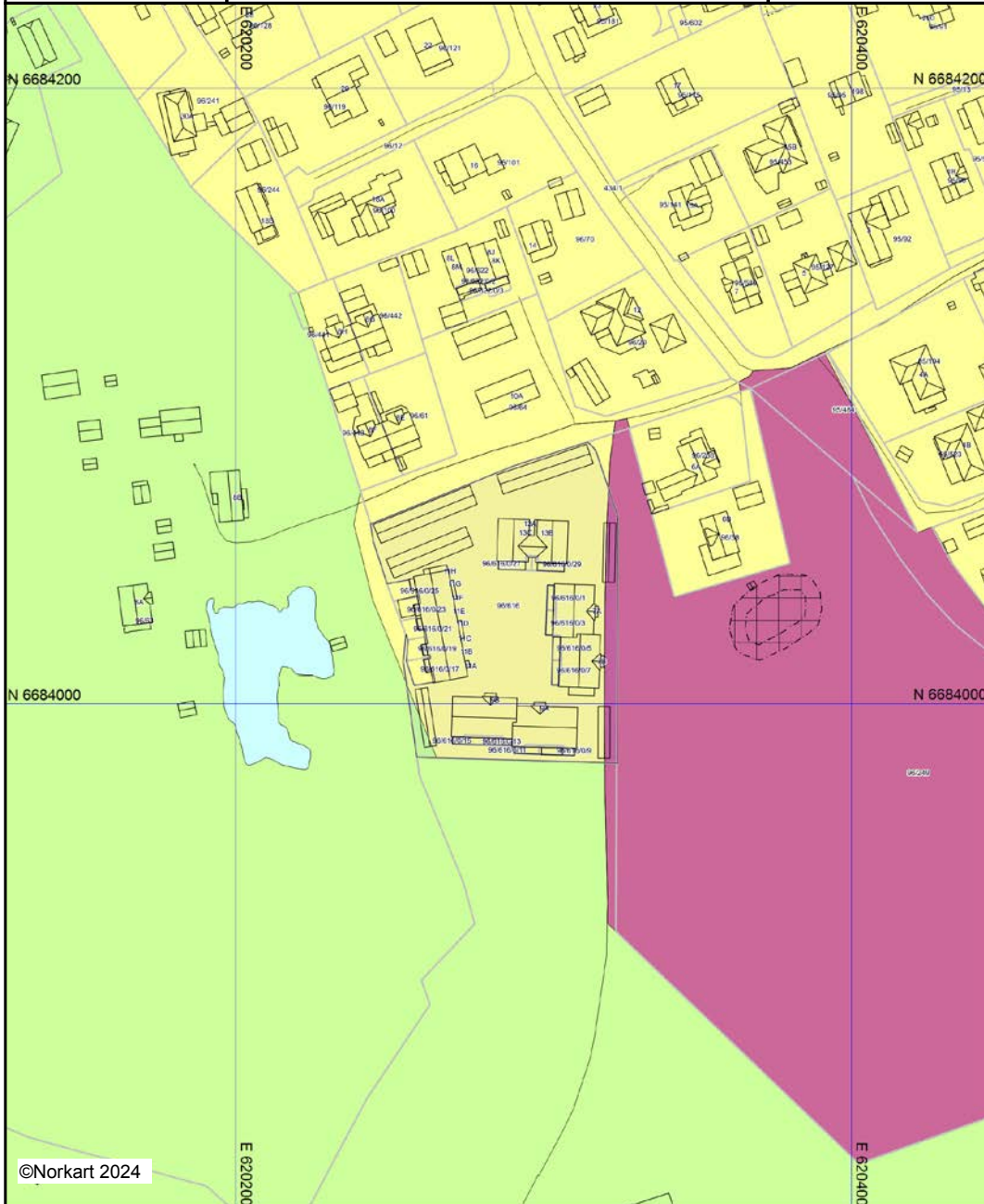
Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 96/616/0/24  
Adresse: Krokroa 11E  
Utskriftsdato: 06.05.2024  
Målestokk: 1:2000





UTM-32




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

## Tegnforklaring


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

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende



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

-  LNFR-areal - nåværende


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

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren





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

-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ







### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*

-  Bestemmelseområde

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

-  Faresone grense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

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

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



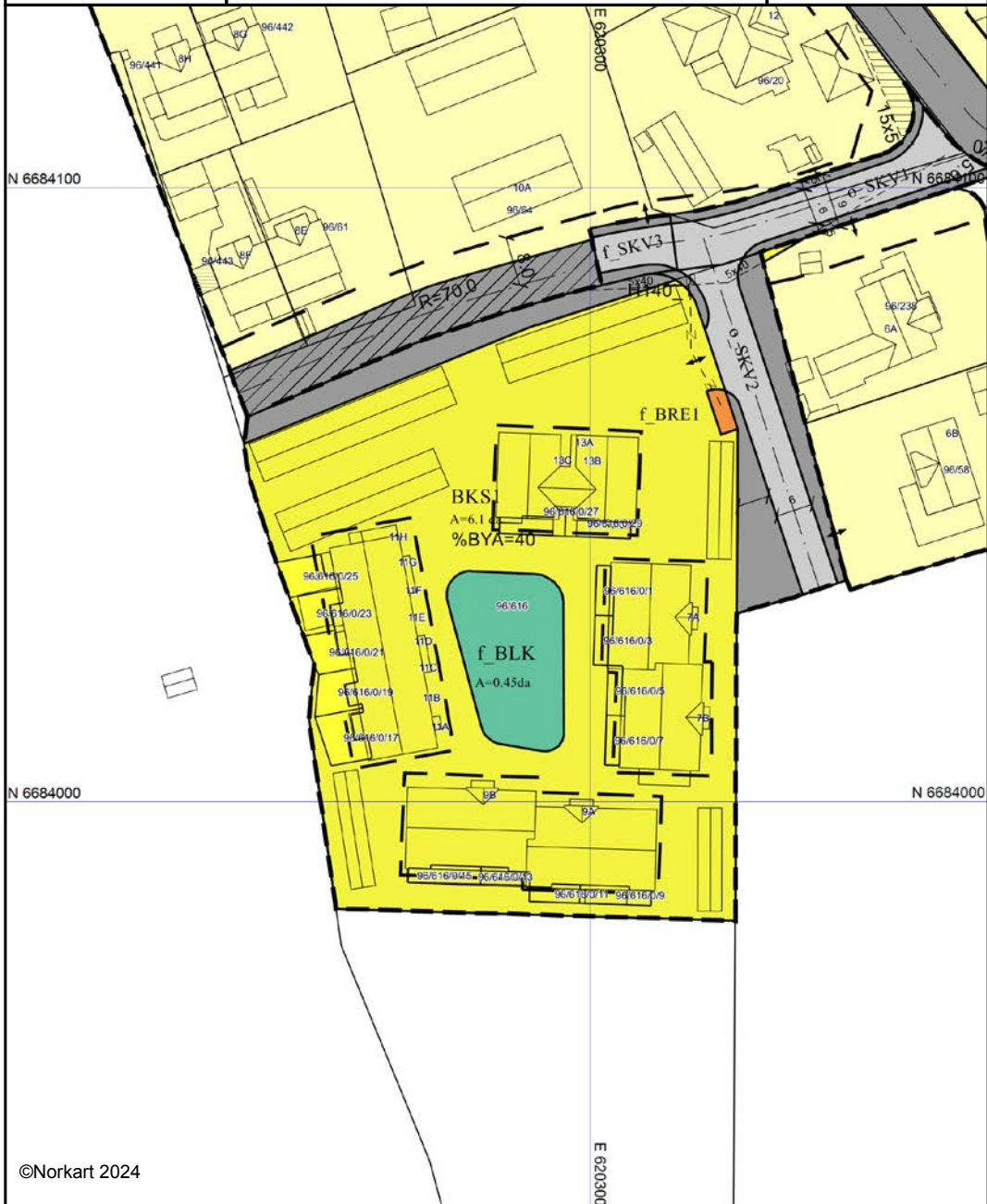
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 96/616/0/24  
Adresse: Krokroa 11E  
Utskriftsdato: 06.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




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




## Tegnforklaring


*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*  
 Frittliggende småhusbebyggelse


*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*  
 Offentlige trafikkområder


*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*  
 Frisiktsone ved veg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*  
 Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*  
 Grense for restriksjonsområde

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*  
 Boligbebyggelse


 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg


 Renovasjonsanlegg


 Lekeplass

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*  
 Kjøreveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg


*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*  
 Sikringsone - Frisikt


*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*  
 Sikringsonegrense

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*  
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtgrense

 Eiendoms grense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Eiendomskart for eiendom 3240 - 96/616//24



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

- |                                  |   |                                  |                                     |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	6 134,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6684002,422318656 <b>Øst</b> 620259,9481057818

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6683985,55	620306,47	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	3,61	
2	6683985,42	620310,08	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,40	
3	6683986,14	620306,49	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	8,04	
4	6683983,02	620310	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	11,66	
5	6683986,58	620293,84	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	0,60	
6	6683986,42	620298,45	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	4,61	
7	6683983,42	620298,35	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	8,20	
8	6683985,98	620293,82	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	3,60	
9	6683983,7	620290,15	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,41	
10	6683986,37	620282,22	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	11,80	
11	6683986,11	620290,22	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	8,00	
12	6683988,49	620290,29	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,38	
13	6683988,61	620286,76	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	3,53	
14	6683989,22	620286,79	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	0,61	
15	6683989,37	620282,33	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	4,46	
16	6683989,64	620274,13	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	8,20	
17	6683989,04	620274,12	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	0,60	
18	6683989,17	620270,51	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	3,61	
19	6683986,77	620270,43	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,40	
20	6684043,2	620295,97	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,69	
21	6684042,76	620306,65	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,69	
22	6684044,56	620306,72	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
23	6684044,7	620303,13	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,59	
24	6684045,9	620303,18	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20	
25	6684046,12	620298	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,18	
26	6684047,91	620298,08	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,79	
27	6684047,99	620296,17	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
28	6684048,07	620294,26	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
29	6684046,27	620294,18	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
30	6684046,49	620289,01	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,17	

31	6684045,29	620288,96	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20
32	6684045,43	620285,36	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,60
33	6684043,64	620285,29	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,79
34	6684005,85	620304,85	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,58
35	6684009,43	620304,95	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,61
36	6684005,92	620302,44	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,12
37	6684009,42	620305,56	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,53
38	6684013,95	620305,71	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,53
39	6684018,48	620305,86	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,60
40	6684018,48	620305,26	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57
41	6684014,04	620302,71	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,10
42	6684022,05	620305,39	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41
43	6684022,22	620300,59	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,11
44	6684022,14	620302,98	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39
45	6684025,73	620303,1	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,59
46	6684025,71	620303,71	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,61
47	6684030,23	620303,85	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,52
48	6684034,75	620304	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,52
49	6684034,77	620303,4	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,60
50	6684038,38	620303,53	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,61
51	6684038,45	620301,12	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41
52	6684030,33	620300,87	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,12
53	6684058,27	620243,68	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	50,36
54	6684052,83	620244,56	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Grensetre (65)	5,51
55	6684038,91	620249,01	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,61
56	6684040,25	620256,25	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	7,36
57	6684036,71	620256,91	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	3,60
58	6684037,1	620258,97	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,10
59	6684034,72	620259,42	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,42
60	6684032,36	620259,87	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,40
61	6684031,98	620257,8	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,10
62	6684027,87	620258,58	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	4,18
63	6684023,76	620259,35	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	4,18
64	6684024,14	620261,39	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,08
65	6684021,74	620261,84	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,44
66	6684019,44	620262,26	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,34

67	6684019,05	620260,2	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,10	
68	6684015,51	620260,84	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	3,60	
69	6684015,9	620262,91	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,11	
70	6684015,2	620263,04	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	0,71	
71	6684014,5	620263,16	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	0,71	
72	6684014,11	620261,1	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,10	
73	6684009,98	620261,88	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	4,20	
74	6684010,37	620263,94	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	2,10	
75	6684007,01	620264,57	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	3,42	
76	6684005,82	620257,93	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	6,75	
77	6684013,74	620255,28	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	8,35	
78	6684020,64	620255,91	9 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	6,93	
79	6684022,38	620255,08	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Grensetre (65)	1,93	
80	6684013,56	620254,29	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Grensetre (65)	8,86	
81	6683982,53	620258,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,34	
82	6683980,62	620323,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	64,99	
83	6684059,88	620324,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	79,26	
84	6684060,74	620324,08	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,86	
85	6684080,85	620317,39	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,19	
86	6684082,343	620316,705	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65	7,38
87	6684084,987	620314,016	9 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,81	8,09
88	6684077,3	620290,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,92	





Eidsvoll kommune

# Grunnkart

Eiendom: 96/616/0/24  
Adresse: Krokroa 11E  
Dato: 06.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

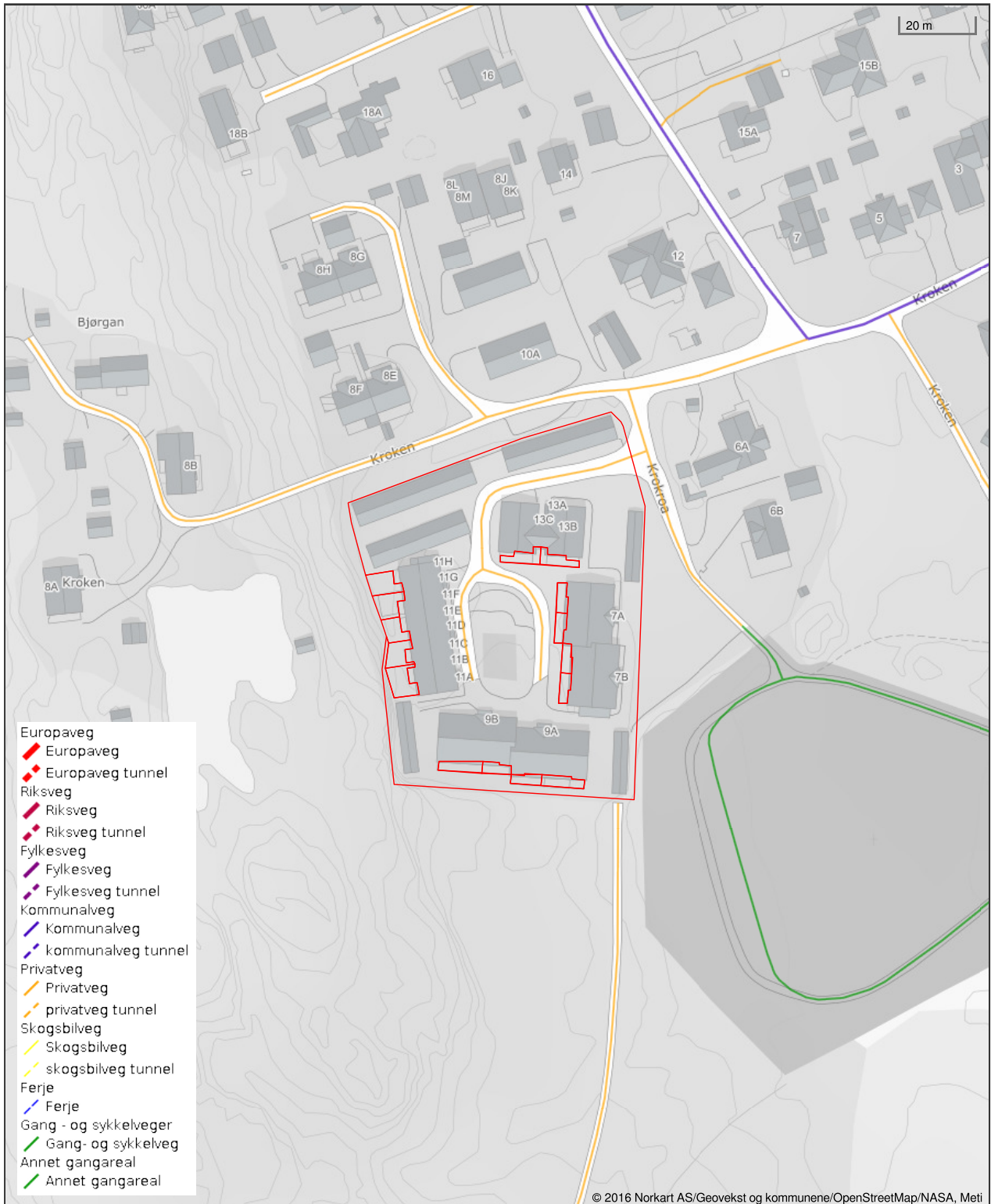
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



©Norkart 2024

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

# Vegstatuskart for eiendom 3240 - 96/616//



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



## Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 06.05.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	616	Festenr.		Seksjonsnr.	24
Adresse	Krokroa 11E, 2070 RÅHOLT								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8SEN0120295973	297	01.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	68

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## EIDSVOLL KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER for

Detaljregulering for gbnr. 96/616 m.fl. - Vestengkroken

**-PlanID 023727200-**

- Planen er datert: 28.01.2016
- Bestemmelsene er datert: 28.01.2016, sist rev.: 24.08.2016
- Vedtatt av kommunestyret: 18.10.2016

#### FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse.

#### §1. REGULERINGSFORMÅL

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

Nr. 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse BKS1 (1112)
- Lekeplass BLK1 (1610)
- Renovasjonsanlegg BRE1 (1550)

Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg – kjøreveg SKV1-3 (2011)
- Annen veggrunn (2018)

Nr. 3. HENSYNSSONER

- Frisikt, H140\_1

#### §2. FELLESBESTEMMELSER

##### §2.1 Utnyttelsesgrad

Bebygd areal - BYA, skal ikke overstige 40 %. I BYA beregnes også garasje/carport med 17 m<sup>2</sup> per parkeringsplass, og biloppstillingsplass på terreng med 18 m<sup>2</sup> pr. oppstillingsplass.

##### §2.2 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Garasje/carport og boder kan godkjennes plassert med minimum avstand på 1 m til nabogrense. En eventuell nettstasjon/trafo tillates plassert med minimum 1 meter til nabogrense.

##### §2.3 Frisikt

Frisiktsonen er vist på reguleringsplanen. I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el. med høyde over 50 cm over nivå på tilstøtende veg.

##### §2.4 Krav til situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en samlet situasjonsplan for hele planområdet i minimum målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal følge som vedlegg til nabovarsel. Situasjonsplanen skal, sammen med en beskrivelse, gjøre rede for:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takvinkel, møneretning
- Tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter med fasadetegninger og snitt
- Materialbruk
- Parkering
- Sykkelparkering



- Uteoppholdsareal i støyfri sone (iht. T-1442)
- Lekeplasser/grøntarealer
- Renovasjonsløsninger

#### **§2.5 Krav til utomhusplan/illustrasjonsplan**

Kommunen kan ved søknad om tillatelse til tiltak også kreve utomhusplan/illustrasjonsplan i minimum målestokk 1:500 for området. Utomhusplanen/illustrasjonsplanen skal vise:

- Utforming av uteområder med detaljert høydesetting, angivelse av høybrekk/lavbrekk, overvannshåndtering, sluk, overflatebehandling, materialbruk, utforming av grønntanlegg, eventuelle forstøtningsmurer og gjerder
- Utvendig belysning og møblering
- Eksisterende og ny vegetasjon

#### **§2.6 Uteoppholdsareal**

Det skal avsettes minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Parkeringsareal, overdekte terrasser og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med som del av uteoppholdsarealet.

#### **§2.7 Parkering**

Det skal avsettes maksimum 1,2 biloppstillingsplasser pr boenhet, hvorav 1 skal være i carport/ garasje.

#### **§2.8 Estetikk**

Estetisk veileder for Eidsvoll kommune skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg innenfor området. jf.pkt. 2.3.

#### **§2.9 Universell utforming**

Prinsippene om universell utforming, skal så langt det er mulig, legges til grunn ved prosjektering og utbygging i området.

#### **§2.10 Støyforhold**

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 skal gjelde. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det medfølge dokumentasjon som viser at innendørs støyinnivå som tilfredsstiller støykravene iht. byggeforskriftene og NS 8175, er sikret. Eventuelle støytiltak skal være gjennomført før boligene tas i bruk.

#### **§2.11 Grunnforhold**

Det skal ved utbygging innhentes råd/vurdering fra geotekniker for sikker fundamentering av bebyggelsen slik at setningsskader unngås.

#### **§2.12 Anleggsfasen**

Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftenes krav til HMS legges til grunn.

#### **§2.13 Rekkefølgebestemmelser**

Lekeplass (BLK1), uteoppholdsareal, parkeringsplasser og renovasjonsløsning (BRE1), samt infrastruktur som VEG og VA, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første byggetrinn i utbyggingsområdet.

Krav om utvidet situasjonsplan (for de planer dette gjelder)

Kommunen kan der det synes hensiktsmessig, kreve at det sammen med byggesøknad lages utvidet situasjonsplan.

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

#### **§3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)**

Innenfor området kan det oppføres rekkehus, kjedehus og/eller tomanns-/flermannsboliger med tilhørende garasjer/carporter og uthus/boder. Bebyggelsen skal oppføres med saltak med takvinkel på minimum 25 grader.

Maksimal tillatt gesimshøyde for boligbebyggelse er 8 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.



### §3.2 Renovasjon (BRE1)

Innenfor området kan det oppføres bygning og anlegg for renovasjonshåndtering.

### §3.3 Lekeplass (BLK1)

Det skal opparbeides en nærlekeplass på 450 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal være felles for alle boliger i området. Maksimalt 30 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.

Arealer og lekeapparater utformes og anlegges i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter.

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

### §4.1 Kjøreveg SKV1-3

SKV1 og SKV2 skal være ferdig opparbeidet og overtatt av kommunen før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innen området. SKV3 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig.

### §4.2 Atkomst

Boligene skal ha atkomst fra SKV2, slik det fremgår med pil på plankartet. Sideveis forskyvning av atkomstpunkt tillates, og fastsettes endelig i situasjonsplanen.

### §4.3 Eierform

SKV1 og SKV2 skal opprettholdes som offentlige veger. SKV3 skal opprettholdes som privat veg.

### §4.4 Tekniske anlegg

Detaljplaner for veg- og VA-anlegg skal prosjekteres og anleggene skal bygges iht. krav og bestemmelser i gjeldende VA-norm og kommunal vegnorm. Planene skal være godkjent av Eidsvoll kommune, kommunal drift, før det gis IG for anleggene.

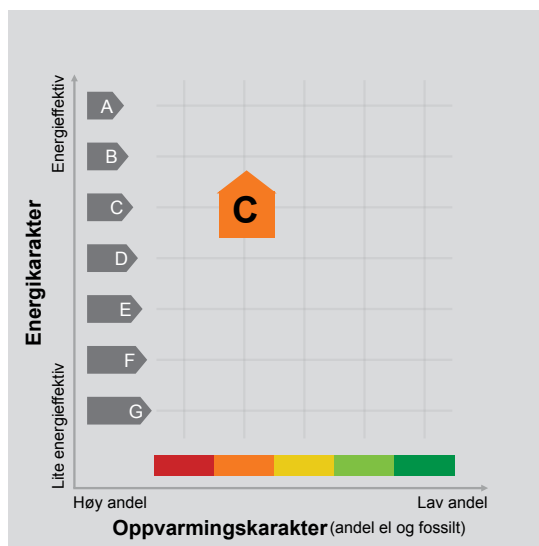
Dette omfatter også overvannsløsning med beregninger og dimensjonering av magasiner. Overflatevann/takvann/drensvann skal primært tas hånd om på egen eiendom. Før oppstart av anleggene skal utbygger overfor kommunen utstede en påkravsgaranti fra godkjent kredittinstitusjon for de veg- og VA-anlegg som skal overtas av kommunen. Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) før arbeider kan igangsettes.

Anleggene skal bygges og ha en kvalitet i samsvar med gjeldende kommunal standard ved opparbeidelse. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng. Det må foreligge midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg før igangsettingstillatelse til boliger kan gis.

Eventuell trafostasjon skal ha en minimumsavstand til boligbebyggelse på 10 meter av hensyn til støypromblematikk. Trafo skal plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare flater.

# ENERGIATTEST

Adresse	Krokroa 11E
Postnummer	2070
Sted	RÅHOLT
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	616
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300664807
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	53f651d6-963e-4bb6-9931-e6ab98b1b407
Dato	06.05.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**


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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



# 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 avgis.
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: Krokroa 11E  
2070 RÅHOLTMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Oppdragsnummer: 1206240019

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

13.05.2024

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