

**aktiv.**



Grindatunet 1, 2070 RÅHOLT

**Fin & velholdt oppgradert  
toppleilighet sentralt på Råholt |  
Parkering m/lader | 2 verandaer |  
Sentralt | Akonto fyring**



Daglig leder/Eiendomsmegler

## Lise Blomberg

**Mobil** 922 04 164

**E-post** lise.blomberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 11 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 281 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 11 481 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 734,-  
**Selger:** Nils Åge Lio  
Anne Aalling

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 135/143 kvm  
**Tomtstr.:** 4095.7 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 127, bnr. 83  
**Snr.** 25  
**Oppdragsnr.:** 1205250148

## Bo eksklusivt og sentralt på Råholt

Velkommen til en moderne og lekker leilighet i Grindatunet 1. Leiligheten ligger i toppetasjen og bærer preg av tidløs og stilrent uttrykk. Med den gode beliggenheten og den høye standarden uten avvik er leiligheten meget attraktiv og ettertraktet. Leiligheten har enkelt adkomst via heis og parkeringsplass i garasjekjeller med elbil lader itillegg til ekstra parkering. Boenheten er meget lys og delikat med flere vinduer som rammer leiligheten og 2 store verandaer som utgjør 71 kvm til sammen. Stuen er romslig med gasspeis som skaper en lun atmosfære. Kjøkkenet er separat med kjøkkenøy med utgang til veranda. Leiligheten har 3 gode soverom med utgang og 2 flislagte bad. Verandaene har vannuttak og hellelagte gulv med sluk. Sentrumsnært til bla skoler, off.kommunikasjon og butikker.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	23
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	66
Energiattest .....	108
Nabolagsprofil .....	117
Forbrukerinformasjon .....	124
Budskjema .....	125

## Velkommen inn...

Meget pent opparbeidet fellesareal med nedkjøring til garasjen.

Heis opp til felles gang med adkomst til leiligheten.

Her kommer du inn i en romslig og elegant entré som gir et eksklusivt førsteinntrykk av boligen. Entréen har spesialtilpassede garderobeløsninger fra Sigdal Herregaard Eik Pallet med svært gode oppbevaringsmuligheter. Lyse overflater, påkostet Slottsplank eikegulv og integrerte downlights skaper en lun og stilren atmosfære allerede ved ankomst.



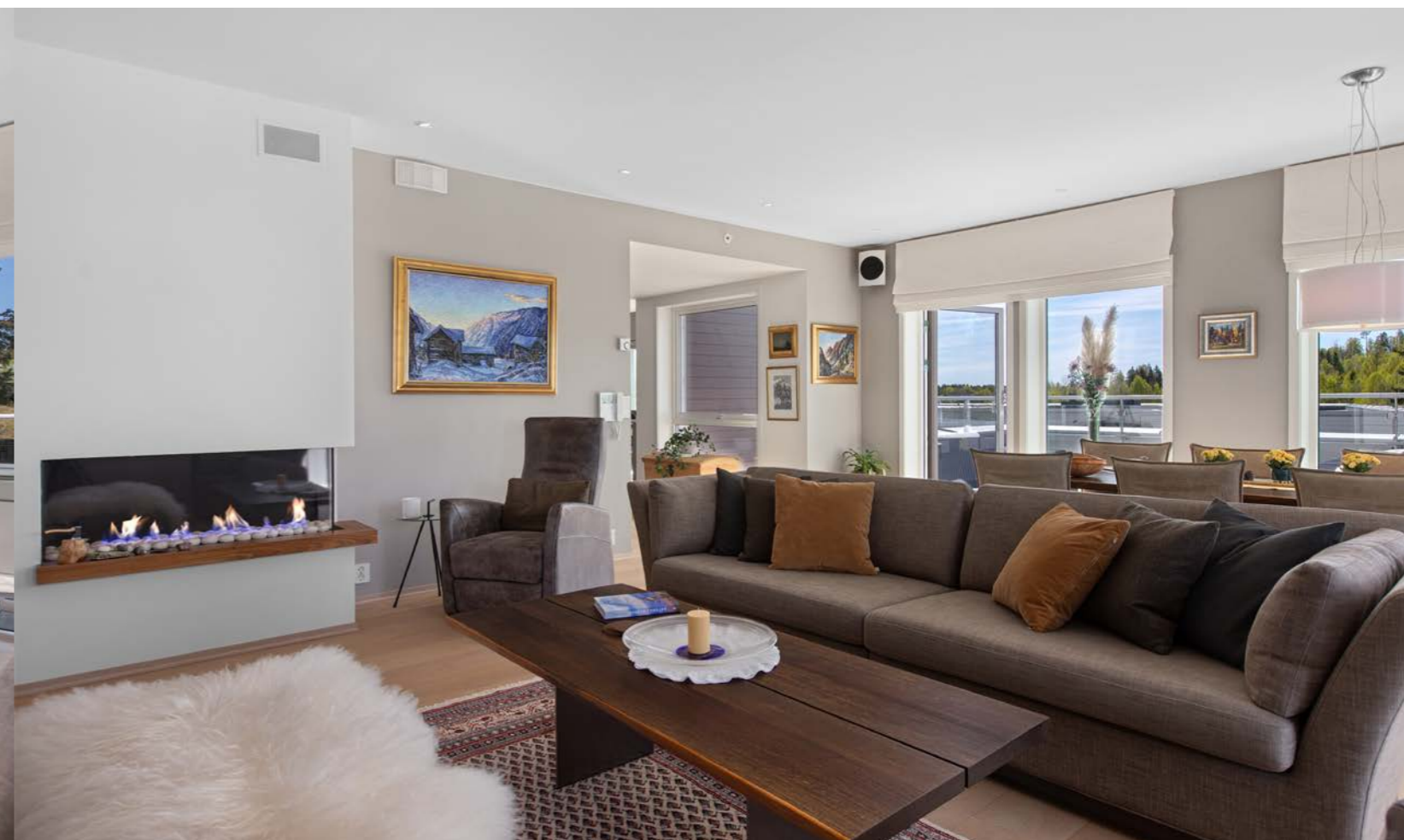


Leiligheten er videre oppgradert med ekstra himling for integrert belysning, og totalt 95 downlights.

## Stue og spisestue

Stue og spisestue fremstår som moderne og gjennomført med eksklusive materialvalg og påkostede spesialløsninger. På alle gulv er det lagt enstavs Slottsplank Eik 21x220 i fargen Cotton White, som gir et elegant og helhetlig uttrykk gjennom boligen.

I stuen skaper gasspeisen med egen pipe en lun og eksklusiv atmosfære. Det er etablert ekstra lydisolert vegg mot nabo, noe som bidrar til økt komfort og ro i oppholdsrommene. På veggen er det montert håndbygget TV-benk med topp i valnøtt, spesiallaget av Ruud Snekkerverksted. Tilsvarende peishylle i valnøtt gir en stilren og harmonisk helhet.



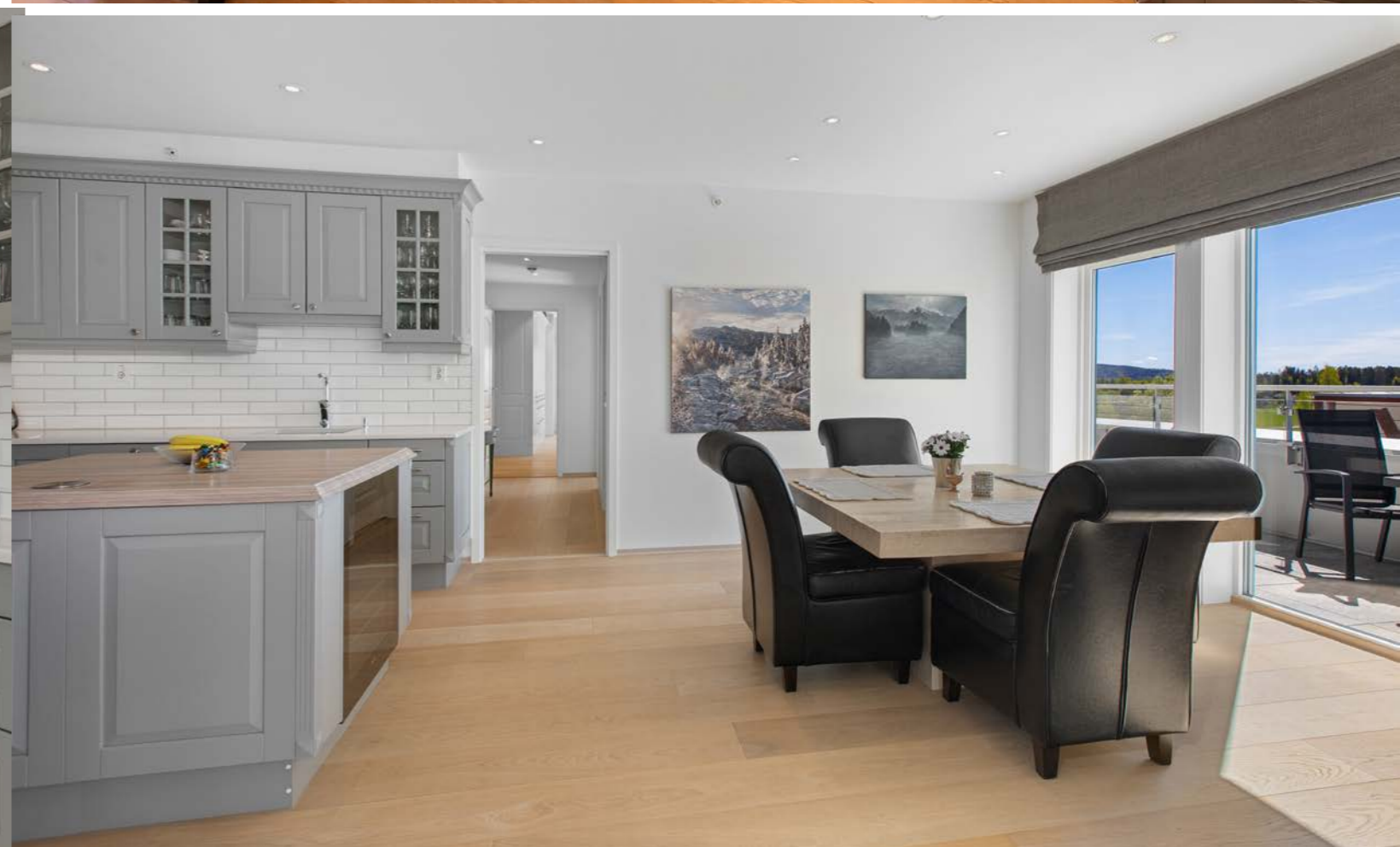
## To verandaer

Leiligheten har store, påkostede verandamråder mot syd/vest som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene. Terrassene er oppgradert med hellelagte gulv over sluk, fjernstyrte markiser, motoriserte Zip-Screens, utvendig belysning og flere strømuttak. Hovedterrassen er forsterket og tilrettelagt for massasjebad, og byr på svært gode solforhold samt god plass til både lounge- og spisegrupper. Her er det også opplegg for utekran, på hoved verandaen er det både kaldt og varmtvann.



## Kjøkkenet

Kjøkkenet er stilrent og eksklusivt innredet med kvalitetsinnredning fra Sigdal Herregaard Eik Pallet. Kjøkkenet har en sosial og funksjonell utforming med stor kjøkkenøy, vinskap, varmeskuff og integrert ladestasjon. Benkeplatene er utført i lys naturstein kombinert med detaljer i edeltre som understreker den eksklusive standarden. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte kvalitetsprodukter fra Miele, herunder stekeovn, oppvaskmaskin, dampovn med mikrobølgefunksjon, kaffemaskin, induksjonstopp og helintegrerte kjøle- og fryseløsninger.



## Hovedsoverom med eget bad

Hovedsoverommet fremstår som romslig og elegant med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har direkte utgang til verandaen, noe som gir en eksklusiv hotellfølelse. Integrerte garderobeløsninger fra Sigdal sørger for praktisk og stilren oppbevaring. Her har du også direkte adkomst til eget bad.

Hovedbadet er et eksklusivt, plassbygget bad med flislagte overflater og spesialtilpasset innredning fra Sigdal Herregaard Eik Pallet. Benkeplater i naturstein, innbygget dusjnisse med glassdør og integrerte glasshyller gir et elegant og moderne uttrykk. Badet er videre utstyrt med oppvarmet håndkleetørker og Monolitt sisterne med LED-belysning og ventilasjon.



## Soverom II og III

De øvrige soverommene er lyse og fleksible rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Også her er det gode lysforhold og direkte utgang til terrasse fra flere av rommene. Rommene holder samme gjennomførte standard som resten av boligen med påkostede overflater og gode oppbevaringsmuligheter. Utgang til veranda fra begge soverommene.

Det andre badet holder samme høye standard som hovedbadet med gjennomførte materialvalg og eksklusive detaljer. Her finner man flislagte overflater, Sigdal-innredning, naturstein og moderne sanitærløsninger som skaper en luksuriøs og harmonisk atmosfære. Opplegg for vask og tørkemaskin itillegg til dusj og vegghengt wc.



# Veranda utenfor kjøkkenen og soverom



## Bod og parkering

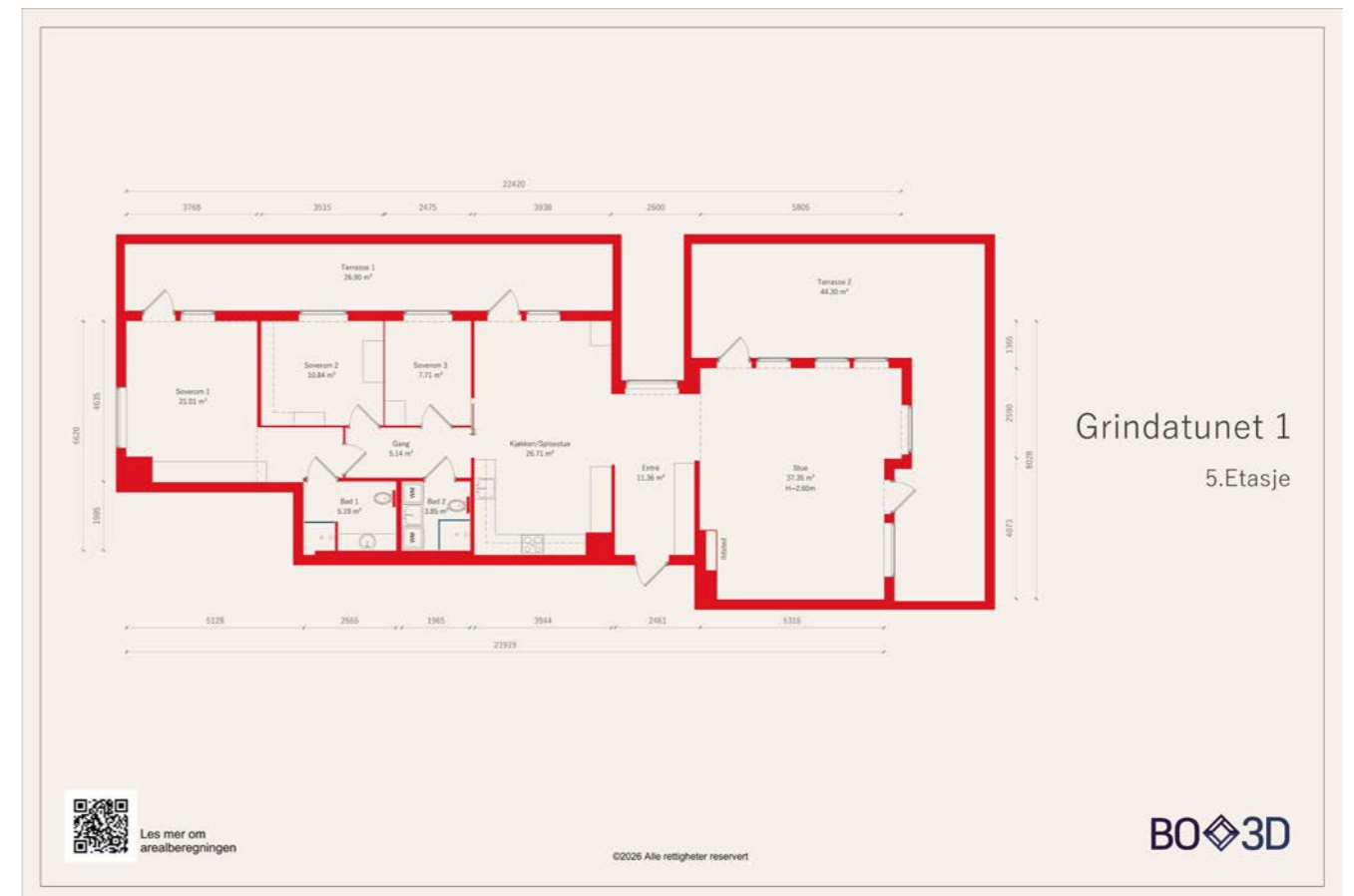
Leiligheten disponerer stor parkeringsplass i kjeller med egen elbillader. I tillegg medfølger romslig bod med praktisk innredning, fryser og elektrisk avsugsvifte til preparering av ski. Eier disponerer også egen utvendig parkeringsplass, i tillegg er det flere gjesteparkeringsplasser.




# Plantegning

## Plantegning

5. etasje



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



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 135 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 143 kvm

TBA: 71 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 135 kvm Entré, spisestue, stue,

kjøkken,soverom, bad, soverom 2, soverom 3, bad/  
vaskerom 2, gang

BRA-e: 8 kvm Bod

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

71 kvm Terrasse hhv. 27 og 44 kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,53 m i stue.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht.

rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, avviket er kun at innvendig bod er fjernet. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4095.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med interne adkomstveier, grøntarealer og parkeringsmuligheter, og fremstår som lettstelt og moderne. Bebyggelsen er plassert med gode lysforhold og luft mellom byggene, noe som gir et åpent og trivelig bomiljø.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på Grindatunet på Råholt i Eidsvoll kommune – i et moderne og etablert boligområde med kort vei til det aller meste man trenger i hverdagen. Beliggenheten kombinerer rolige og familievennlige omgivelser med nærhet til kollektivtransport, handelstilbud, skoler og flotte rekreasjonsområder.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Råholt sentrum og Amfi Eidsvoll med et godt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, caféer, apotek, treningssenter og øvrige servicetilbud. Her finner man blant annet flere dagligvarebutikker, vinmonopol, spisesteder og ulike nisjebutikker som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Eidsvoll Verk stasjon ligger i behagelig gang- og sykkelavstand fra boligen, og byr på gode togforbindelser mot både Oslo, Gardermoen og Hamar. Togreisen til Oslo S tar ca. 35 minutter, mens Oslo Lufthavn Gardermoen nås på omtrent 10 minutter med tog. For bilpendlere er det enkel adkomst til E6, noe som gir effektiv forbindelse både nord- og sørover.

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier med flere barnehager og skoler i nærområdet. Råholt barneskole, Vilberg skole og Eidsvoll Verk skole ligger innen kort avstand, og det er også gode tilbud innen både idrett og fritidsaktiviteter for barn og ungdom. I tillegg finnes lekeplasser, aktivitetspark og grøntområder like i nærheten av boligen.

Nærområdet byr ellers på fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med gang- og sykkelstier, skogsområder og friområder lett tilgjengelig. Dette gjør Grindatunet til et attraktivt sted å bo for både unge, familier og voksne som ønsker en sentral, men samtidig rolig beliggenhet.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Bønsmoen barneskole - ca 12 min gange fra leiligheten

Råholt ungdomsskole - ca 4 min gange fra leiligheten

Eidsvoll videregående skole - ca 17 min kjøretur fra leiligheten

Hoppensprett vgs Jessheim- ca 19 min kjøretur fra leiligheten

Råholt naturbarnehage - ca 22 min gange fra leiligheten

Ankertunet barnehage -ca 4 min kjøretur fra leiligheten

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass til boligen er Søndre samfunn eller Øvre Grindaveg- begge ca 7 minutter gange fra boligen.

Fra Søndre samfunn har du busslinje 430, 432 og skolebusser 3771, 3773 samt til linje 3742, 3872 til Eidsvoll stasjon.

Linje 430 tar deg til Eidsvoll verk stasjon på ca 2 minutter og Råholdt senter på ca 1 minutt.

Fra Eidsvoll stasjon går linje R12 og RE11 direkte til Oslo S på ca 41 minutter.

Fra Øvre Grindaveg har du busslinje 432 og skolebuss 3771.

Linje 432 tar deg til Eidsvoll stasjon på ca 24 minutter og til Råholt senter på ca 3 minutter.

Eidsvoll stasjon er ca 10 minutter gange fra boligen. Derifra kan du ta linje R12 og RE11 direkte til Oslo lufthavn på ca 16 minutter.

Det tar ca 16 minutter til Oslo lufthavn med bil.

Se Ruter- appen for nærmere informasjon

### Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

### Byggemåte

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

#### Standard

Boligen fremstår med høy standard og vil kunne tilfredsstillende de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger vil normalt skje i regi Sameiet som boligen er en del av.

Det foreligger ingen TG2, TG3 eller TG IU på leiligheten.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for nærmere informasjon.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2016

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider

#### Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder: Entré, spisestue, stue, kjøkken, soverom, bad,

soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom 2, gang.

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod og parkeringsplass i kjelleren samt ekstra plass ute i tillegg til gjesteparkeringer.

#### Standard

Velkommen til en helt spesiell leilighet – en eksklusiv og gjennomført leilighet hvor det er investert betydelig i kvalitet, komfort og skreddersydde løsninger utover det man normalt forventer. Her får man en sjelden kombinasjon av moderne eleganse, påkostede materialvalg og tekniske oppgraderinger som skaper en boligopplevelse i særklasse.

Leiligheten fremstår som gjennomført ned til minste detalj, med eksklusive overflater, spesialbygde innredninger og store, solrike terrasseområder. Flere rom har direkte utgang til terrassene, noe som gir en sømløs overgang mellom inne- og uteområdene. Hovedterrassen er tilrettelagt for et eksklusivt massasjebad fra HotSpring med lysterapi, musikkanlegg og omfattende massasjefunksjoner – et privat spaområde som gir følelsen av hotellkomfort hjemme.

Innvendig møter man elegante gulv i Slottsplank Eik "Cotton White", påkostede Sigdal-løsninger og hele 95 integrerte downlights som skaper en lun og eksklusiv atmosfære. Den spesialbygde gasspeisen med tilhørende håndlagde detaljer i valnøtt setter et varmt og eksklusivt preg på oppholdsrommene. Kjøkkenet er stilrent og fullt utstyrt med integrerte kvalitetsprodukter fra Miele med bla. vinskåp, varmeskuff og eksklusive stein- og edeltreflater.

Begge badene er oppført som plassbygde

kvalitetsbad med flislagte overflater, naturstein, eksklusive Sigdal-innredninger og gjennomførte detaljer som LED-belyste sisterner og oppvarmede håndkjetørkere.

Boligen byr også på høy bokomfort med motoriserte Zip-Screens på alle vinduer og terrassedører, fjernstyrte markiser, oppgradert belysning og omfattende lyd- og TV-løsninger fra Bang & Olufsen. I tillegg medfølger stor parkeringsplass i kjeller med egen elbillader, romslig bod med spesialinnredning samt ekstra utvendig parkeringsplass.

Dette er en bolig for den kvalitetsbevisste kjøperen som ønsker noe helt utenom det vanlige – en sjelden mulighet til å overta en svært påkostet og gjennomført leilighet hvor både design, funksjonalitet og komfort står i fokus.

#### Fasade

Trevinduer med 3-lags energiglass, med screens. Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull. Balkongdør i treverk med 3-lags energiglass. Det er bygget ekstra lydvegg/lydisolering mot naboileilighet i stuen så her er det bare å kose seg med film og musikk.

Velkommen inn....

#### Entré

Velkommen inn i en romslig og elegant entré som gir et eksklusivt førsteinntrykk av boligen. Entréen har spesialtilpassede garderobeløsninger fra Sigdal Herregaard Eik Pallet med svært gode oppbevaringsmuligheter. Lyse overflater, påkostet Slottsplank eikegulv og integrerte downlights skaper en lun og stilren atmosfære allerede ved ankomst.

#### Stue

Den store stuen fremstår som lys, luftig og svært innbydende med en gjennomført planløsning og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til flere sittegrupper og sosiale soner. Den moderne gasspeisen med spesialbygget peishylle i valnøtt fungerer som et naturlig midtpunkt i rommet og bidrar til en varm og eksklusiv atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til to solrike verandaer.

#### Spisestue

Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til stue og kjøkken og har en åpen og sosial utforming. Store vindusflater gir flott utsyn og svært gode lysforhold. Her er det god plass til et større spisebord, noe som gjør rommet ideelt både til hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

#### To verandaer

Leiligheten har store, påkostede verandamråder mot syd og vest som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene. Terrassene er oppgradert med hellelagte gulv over sluk, fjernstyrte markiser, motoriserte Zip-Screens, utvendig belysning og flere strømuttak. Hovedterrassen er forsterket og tilrettelagt for massasjebad, og byr på svært gode solforhold samt god plass til både lounge- og spisegrupper. Her er det også opplegg for utekran på hoved verandaen er det både kaldt og varmtvann.

Til info kan Jaquzzien medfølge og den fungerer som normalt idag men selger kan ikke garantere iforhold til videre vedlikehold og funksjonalitet m.v.

#### Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og eksklusivt innredet med kvalitetsinnredning fra Sigdal Herregaard Eik Pallet.

Kjøkkenet har en sosial og funksjonell utforming med stor kjøkkenøy, vinskåp, varmeskuff og integrert ladestasjon. Benkeplatene er utført i lys naturstein kombinert med detaljer i edeltre som understreker den eksklusive standarden. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte kvalitetsprodukter fra Miele, herunder stekeovn, oppvaskmaskin, dampovn med mikrobølgefunksjon, kaffemaskin, induksjonstopp og helintegrerte kjøle- og fryseløsninger. God plass til spisebord med tv fra Bang & Olufsen for underholdning som medfølger til frokost eller hva man måtte ønske. Utgang til veranda med markise og zip-screens.

#### Hovedsoverom og bad

Hovedsoverommet fremstår som romslig og elegant med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har direkte utgang til verandaen, noe som gir en eksklusiv hotellfølelse og gode muligheter for private uteopphold. Integrerte garderobeløsninger fra Sigdal sørger for praktisk og stilren oppbevaring. Vegghengt tv fra Bang & Olufsen medfølger. Her har du også direkte adkomst til eget bad.

Hovedbadet er et eksklusivt, plassbygget bad med flislagte overflater og spesialtilpasset innredning fra Sigdal Herregaard Eik Pallet. Benkeplater i naturstein, innbygget dusjnise med glassdør og integrerte glasshyller gir et elegant og moderne uttrykk. Badet er videre utstyrt med oppvarmet håndkjetørker og Monolitt sisterner med LED-belysning og ventilasjon.

#### Soverom 2 og 3

De øvrige soverommene er lyse og fleksible rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Også her er det gode lysforhold og direkte utgang til terrasse fra flere av rommene. Rommene

holder samme gjennomførte standard som resten av boligen med påkostede overflater og gode oppbevaringsmuligheter. Utgang til veranda fra begge soverommen.

#### Bad 2

Det andre badet holder samme høye standard som hovedbadet med gjennomførte materialvalg og eksklusive detaljer. Her finner man flislagte overflater, Sigdal-innredning, naturstein og moderne sanitærløsninger som skaper en luksuriøs og harmonisk atmosfære. Opplegg for vask og tørkemaskin itillegg til dusj og vegghengt wc.

#### Bod og parkering

Leiligheten disponerer stor parkeringsplass i kjeller med egen elbillader. I tillegg medfølger romslig bod med praktisk innredning, fryser og elektrisk avsugsvifte til preparering av ski. Eier disponerer også egen utvendig parkeringsplass, i tillegg er det flere gjesteparkeringsplasser.

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

#### TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og internett (basis, Telenor) er inkludert i felleskostnadene.

#### Parkering

Det følger med en parkeringsplass i garasjekjeller med elbil lader.

Dette er seksjon nr 25:

I følge tegningene i heftelsen på eiendommen datert 14.09.2016: dagboksnr: 833993 er seksjon 25 markert med hc-plass.

Parkeringsområdet, gnr. 900, bnr. 2, er eid av Grindatunet Boligsameie. Seksjonseierne i boligsameiet har bruksrett, og vil belastes felleskostnader for bruksretten

Informasjon fra vedtekter:

5-1 (5) Kostnader for parkering vil være en del av felleskostnadene.

12. Lading av elbil.

Seksjoner som disponerer elbil og som ønsker å lade denne på egen parkeringsplass i kjeller må for egen kostnad legge kalibrert kabel fra hovedtavle for seksjonen og ut til parkeringsplassen. Det må legges opp kontakt som er kalibrert for lading, og med egen jordfeilautomat i hovedtavlen. Arbeidet skal utføres av godkjent el-installatør og kan ikke igangsettes uten forutgående godkjennelse av styret.

-Parkeringsplasser kan kun disponeres/eies av beboere i sameiet og kan ikke selges eller leies/lånes ut til utenforstående.

#### Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP3222177

#### Radonmåling

Leiligheten ligger i 5 etasje, hvor det hovedsaklig ikke er nødvendig med radonmåling.

#### Diverse

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

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming består av vannbåren varme via radiatorer, elektriske varmekabler i baderomsgulv og gasspeis i stue.

#### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

#### Energimerke

B

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 200 000

#### Omkostninger kjøper

11 200 000 (Prisantydning)

#### Omkostninger

280 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

281 390 (Omkostninger totalt)

293 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

296 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 481 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 493 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 496 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

#### Kommunale avgifter

Kr 26 449 for år 2025

#### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Kommunale avgifter for 2025 er fordelt slik:

Avløp 7 966,32 kr

Eiendomsskatt 6 719,10 kr

Renovasjon 5 441,00 kr

Vann 6 323,04 kr

Sum 26 449,46 kr

Årsprognose for 2026 er estimert til kr 24 226,22,-

#### Eiendomsskatt

Kr 6 719 for år 2025

#### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Beløpet for 2025 var kr 6 719,-

Årsprognose for 2026 er estimert til kr 6 163,-

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 371 212 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 484 847 for år 2024

#### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### Vannavgift

Kr 6 323 for år 2025

#### Informasjon om vannavgift

Vannavgift er inkludert i de kommunale avgiftene. Beløpet for 2025 var kr 6 323,04,-

Boligen har egen vannmåler og beløpet vil derfor variere. Forbruk 2025 var: 33 og 88

#### Tilbud om lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

1348/39940

#### Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 6 734,00,-

Herav:

Akonto varmtvann kr 373,00,-

Felleskostnader kr 5 415,00,-

Akonto fyring/fjernvarme kr 746,00,-

Parkering kr 200,00,-

Felleskostnadene inkluderer: drift og vedlikehold av eiendommen, samt kabel-tv og internett (basis, Telenor)

Informasjon fra vedtekter:

5-1 Felleskostnader

(2) Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm og fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett., kommunale avgifter o.l

(3) Fjernvarme vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og inngå som del av felleskostnadene. Det innbetales et åkontobeløp som avregnes 1 – 2 ganger pr. år.

(4) Andel av kostnader for drift av fellesarealer, parkeringsområder ute, fordeles etter fordelingsbrøk

(5) Kostnader for parkering vil være en del av felleskostnadene.

Informasjon fra styret : Byggene skal males utvendig i 2027. Derfor bør det påregnes økning i felleskostnadene.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6734

**Andel fellesformue**

Kr 47 966

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Grindatunet Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

917825599

**Om sameiet**

Sameiets navn er Grindatunet Boligsameie. Det ble stiftet 29/09/2016 og har organisasjonsnummer 917 825 599.

Sameiet består av 49 boligseksjoner fordelt på to bygninger med adressene Grindatunet 1 og Grindatunet 3, i eiendommen gnr 127 bnr 83 i Eidsvoll kommune.

I kjeller er det foruten et teknisk rom, boder og parkering.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

Sameiet har et web-basert interkontrollsystem, og

systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak.

Alle seksjoner har en parkeringsplass og en bod som tilleggsdel til sin seksjon, 2 av parkeringsplassene er tilpasset bevegelseshemmede (hc- plasser), jfr. p. 2-2. Parkeringsområdet, gnr. 900, bnr. 2, er eid av Grindatunet Boligsameie. Seksjonseierne i boligsameiet har bruksrett, og vil belastes felleskostnader for bruksretten. Styret har fullmakt til organisering og vedlikehold.

**INFORMASJON FRA MEGLEROPPLYSNINGENE:**

Forkjøpsrett: Nei

Styregodkjenning: Nei

Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP3222177.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

Sikringsordning: Nei

**INFORMASJON FRA ÅRSMØTET 2025:**

**Økonomi**

Regnskapet for 2025 er ikke tilgjengelig enda.

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat før finansposter på kr 353.348,- og et årsresultat på kr 378.885,- Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Egenkapital, dvs. fri/ubundet egenkapital, utgjorde pr. 31.12.2024 kr 1.292.773,- mot kr 913.888,- året før.

Regnskapet viser et godt overskudd som er kr.94.904,- bedre enn budsjettet, og begrunnes med:

Vedlikeholdskostnadene er under kontroll og

redusert opp mot budsjett. Energikostnadene er lavere med fokus på energisparetiltak og lavere energipriser enn budsjettet

Det er gjennomført godt vedlikehold og service på tekniske anlegg som er tilstrekkelig for å ivareta bygningenes tilstand og verdi. For øvrig vises det til de enkelte tallene i årsregnskapet, balansen og notene.

**INFORMASJON FRA VEDTEKTER:**

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser  
Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har en hc-plass som tilleggsdel til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov. Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

**3-1 Rett til bruk**

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i

sameiermøte.

(5) Sameiet tillater ikke bruk av trampoliner på felles området

**3-3 Bygningsmessige arbeider mm**

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

**4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. mm.

**4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

**5-1 Felleskostnader**

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

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Fjernvarme vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og inngå som del av felleskostnadene. Det innbetales et akontobeløp som avregnes 1 – 2 ganger pr. år.

(4) Andel av kostnader for drift av fellesarealer, parkeringsområder ute, fordeles etter fordelingsbrøk  
(5) Kostnader for parkering vil være en del av felleskostnadene.

11. Kameraovervåkning av fellesarealer  
For å ivareta sameiernes eiendom og verdier benytter sameiet seg av kameraovervåkning av inn- og utkjørsel ved parkeringskjeller. Utstyret installeres og driftes ihht gjeldende lov og forskrift.

12. Lading av elbil.  
Seksjoner som disponerer elbil og som ønsker å lade denne på egen parkeringsplass i kjeller må for egen kostnad legge kalibrert kabel fra hovedtavle for seksjonen og ut til parkeringsplassen. Det må legges opp kontakt som er kalibrert for lading, og med egen jordfeilautomat i hovedtavlen. Arbeidet skal utføres av godkjent el-installatør og kan ikke igangsettes uten forutgående godkjenning av styret.

#### INFORMASJON FRA HUSORDENSREGLER:

3. Bruken av boligen og eventuelle tilknyttede arealer  
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, samt at man også står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.  
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.  
Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.  
- Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger eller lignende.  
- Seksjonseier plikter å melde fra til styret dersom leiligheten leies ut til andre.

4. Fellesarealer  
- Gressplen utenfor seksjonene, trappeoppgang, korridorer, felles garasje/kjellerrom og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke under noen omstendighet sperres, ei heller midlertidig.  
- Sykler plasseres på anviste plasser.

5. Balkonger  
- Det er ikke tillatt å riste tepper over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk. Blomsterkasser på balkonger som er montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige regler eller retningslinjer.  
- Parabolantennene er ikke tillatt.  
- Det er tillatt med ensfargede hvite, ikke blinkende julelys-slynger på veranda/rekkverk i forbindelse med julehøytiden.  
- Ved røyking på balkongen er det viktig å sørge for at aske og sneiper ikke faller av balkongen og dermed blir liggende hos nabo under eller på plenen.

6. Kjøring og parkering  
- Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel.  
- Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller bobil på sameiets eiendom.  
- Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre gjenstander på parkeringsplass i garasjen som sjenerer eller å hindre rømningsveier og lignende.  
- Parkeringsplasser kan kun disponeres/eies av beboere i sameiet og kan ikke selges eller leies/lånes ut til utenforstående.

8. Andre bestemmelser

- Grilling på balkong og markterrasse er tillatt, men kun med elektrisk eller gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.  
- Utenfor markterrassene er det anledning til å plante en vintergrønn hekk i maksimal høyde på 1,80 meter. Ansvar for vedlikehold og stell av denne påhviler seksjonseier.

#### Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: Nei

#### 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.

#### Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

Informasjon fra husordensregler:

#### 7. Dyrehold

Det er ikke tillatt å ha mer enn én hund, eller én katt pr. husstand i sameiet. Det forventes at beboere som holder dyr sørger for at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere og at ekskrementer etter dyret fjernes.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret inviterer til dette.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 127, bruksnummer 83, seksjonsnummer 25 i Eidsvoll kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen

#### GRUNNDATA

14.09.2016- dagboknr: 833993-SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 25

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1348/39940

01.01.2020- dagboknr: 498664-OMNUMMERERING

VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0237 GNR: 127 BNR: 83 FNR: 0 SNR: 25

01.01.2024- dagboknr: 263526 - OMNUMMERERING

VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3035 GNR: 127 BNR: 83 FNR: 0 SNR: 25

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 20.09.2016

Det foreligger tegninger for leiligheten datert: 25.06.2015. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Bod på stuen er fjernet. Ikke søknadspliktig for å endre dette.

Der foreligger tegninger for under etasjen/kjeller datert: 25.06.2015

Det foreligger tegninger av fasade datert: 24.10.2015.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
20.09.2016.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp  
Eiendommen har adkomst gjennom privatveg koblet til kommunalveg.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i felt B1 og følger bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for 2021-2031 og bestemmelsene i reguleringsplan for Grindatunet- Råholt Sentrum Vest- gbnr 127/1.

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse  
4 000 Kommunale opplysninger  
23 000 Markedspakke  
7 750 Oppgjørshonorar  
4 500 Opplysninger fra forretningsfører, antatt ca pris  
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
20 000 Tilretteleggingsgebyr  
0 Visninger/overtakelse per stk. 2 visninger inkl i provisjon utover dette kr 2500,- inkl mva.  
6 570 Eierskiftegebyr, ca pris  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 160 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr

Mangler data for utført arbeid.

#### **Ansvarlig megler**

Lise Blomberg  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
[lise.blomberg@aktiv.no](mailto:lise.blomberg@aktiv.no)  
Tlf: 922 04 164

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Lise Blomberg  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
[lise.blomberg@aktiv.no](mailto:lise.blomberg@aktiv.no)  
Tlf: 922 04 164





#### **Oppdragstaker**

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

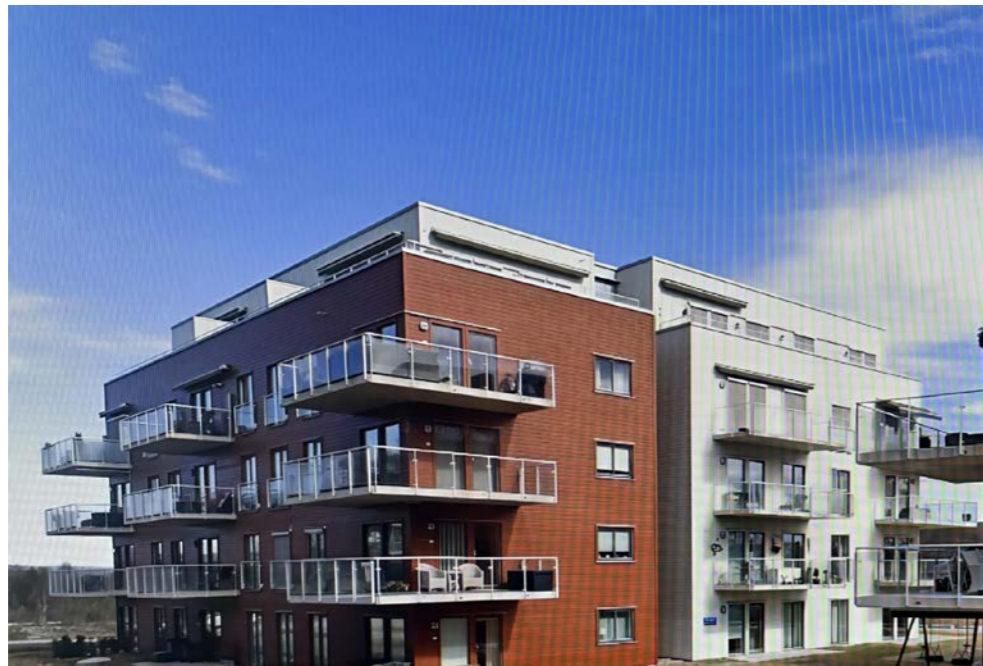
#### **Salgsoppgavedato**

12.05.2026

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Grindatunet 1, 2070 RÅHOLT
-  EIDSVOLL kommune
-  # gnr. 127, bnr. 83, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026    Rapportdato: 06.05.2026    Oppdragsnr.: 22732-1058    PropCloud ref nr: KJ8571

Autorisert foretak: OBK Takst AS



Medlem av



Rapportansvarlig

Ola Kjeldsberg

ola@obktakst.no  
455 04 110

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### BEBYGGELSEN:

Leilighet i boligsameie, med BRA-i på 135 m<sup>2</sup> i 5. etasje.  
To balkonger, hvor den ene har Jacuzzi.  
Garasjeplass i garasjeanlegg, med egen elbillader.

### STANDARD:

Boligen er fra 2016.  
Høy standard og god planløsning.  
Oppvarming består av vannbåren varme via radiatorer, elektriske varmekabler i baderomsgulv og gasspeis i stue. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.  
Telefonstyring, Sensio, av alt det tekniske i leiligheten.

### OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som er flat og noe skrånende.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Trevinduer med 3-lags energiglass, med screens.  
Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull.  
Balkongdør i treverk med 3-lags energiglass.

#### Balkong med utgang fra stue:

Gulv: Betong med skifer. Forsterket under Jacuzzi.  
Rekkverk: Aluminium og glass.  
Håndlist: Aluminium.  
To store markiser. En dekker sittegruppe og en dekker Jacuzzi.  
Vannuttak med varmt og kaldt vann på stor balkong.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv: En-stavs heltre Eik.  
Vegger: Malte glatte flater/gips.  
Himling: Malte glatte flater/gips.  
Betongdekke i etasjeskille.  
Isolert stålpipen.  
Gasspeis. Utvendig skap på balkong for sikker oppbevaring av gassflasker.  
Innvendige malte profilerte fyllingsdører. Dør med glassfelt.  
Det er bygget ekstra lydvegg/lydisolering mot naboileilighet i stuen.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Vegger: Fliser.  
Himling: Malte glatte flater/gips.  
Gulv: Fliser, med varme.  
Plastsluk.  
Ukjent tettesjikt/membran.  
Innredning med profilerte fronter. Nedfelt vaskekum med ett-greps blandebatteri. Speil og belysning over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Håndkjetørker med varme. Opplegg/plass til vaskemaskin.  
Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft i dør.

Bad 2  
Vegger: Fliser.

Himling: Malte glatte flater/gips.  
Gulv: Fliser, med varme.  
Plastsluk.  
Ukjent tettesjikt/membran.  
Innredning med profilerte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusjnise med glasshyller og glassdør. Håndkjetørker med varme.  
Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft i dør.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjølfrys, stekeovn og micro. Kjøkkenet har øyløsning med heltre benkeplate. Øya har strømuttak, integrert vinskapp og varmeskap. Vannstoppesystem og komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør i: Plast.  
Innvendig hovedstoppekran er plassert i fordelerskap.  
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet har mekaniske vifter som sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften, og det er integrert varmegjenvinner som utnytter varmen i avtrekksluften til oppvarming av tilluften.  
Bang & Olufsen lyd og bilde i kjøkken, soverom og stue.  
Alt teknisk i hele huset styres via telefon, type Sensio.  
Vannbåren varme fordeler varme i bygget via radiatorer. Radiator kan styres fra telefon.  
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.  
Sikringsskapet er plassert i gang.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

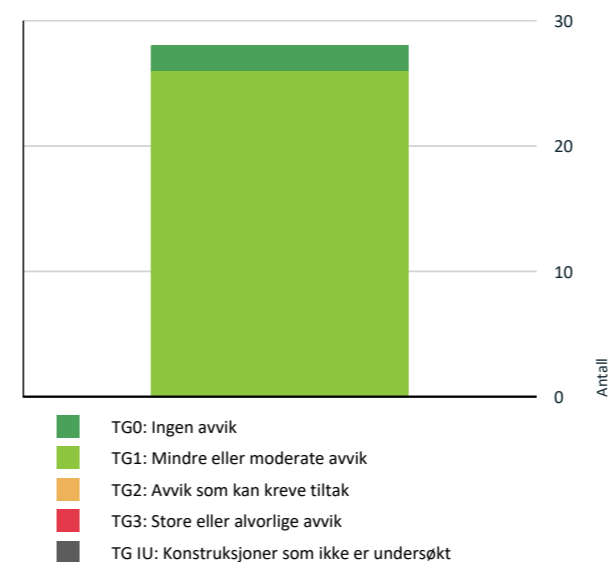
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninge, Men der er avvik fra disse. Innvendig bod er fjernet.. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadpliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av revirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringstiden, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). 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 Rapporten er basert på fremlagt dokumentasjon fra eier og visuell befaring på byggeplass. Det er ikke utført fakturakontroll. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. GYLDIGHET:

Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført. GYLDIGHET:

Skal rapporten være gyldig, må eier/selger ha betalt rapporten i sin helhet til OBK Takst AS. Rapporten ansees som ugyldig og brukes denne er det for selgers egen risiko frem til den er betalt. OBK Takst AS frasier seg alt ansvar i rapporten dersom betaling ikke er gjennomført.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Boligen er bygget etter TEK-17 med krav til isolasjon og tetthet som der er angitt. Det skal være utført kontroll av tetthet og det er spesifikke krav til de enkelte bygningskomponenter i bygget som skal være fulgt. Dette er utbyggers ansvar.

### Energimerke



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Energi

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

### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2016

### Kommentar

Opplyst på befaringdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

### Anvendelse

#### Standard

Boligen fremstår med høy standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger vil normalt skje i regi Sameiet som boligen er en del av.

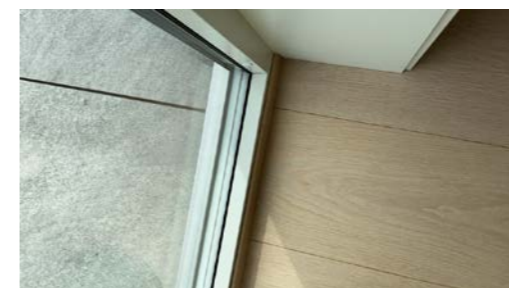
### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags energiglass, med screens.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass.

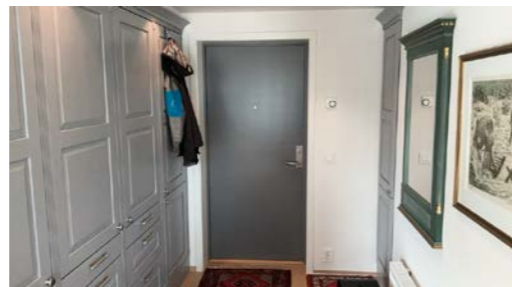


#### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør til felles gang med brann- og lydmotstand og kikkehull.  
Balkongdører i treverk med 3-lags energiglass.  
Balkongdører med vindusfelt på siden, med 3 lags energiglass.

## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkonger med utgang fra soverom, kjøkken og stue:  
Gulv: Betong med skifer. Forsterket under Jacuzzi. Opplyst av eier.  
Rekkverk: Aluminium og glass.  
Håndlist: Aluminium.  
To store markiser. En dekker sittegruppe og en dekker Jacuzzi. Vannuttak med varmt og kaldt vann på stor balkong.



## INNSENDIG

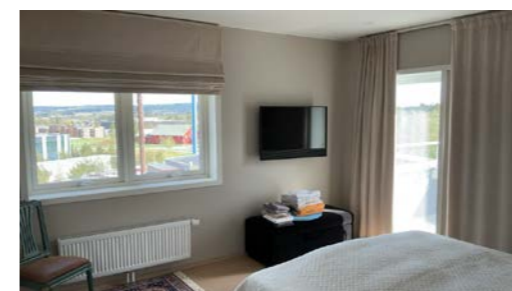
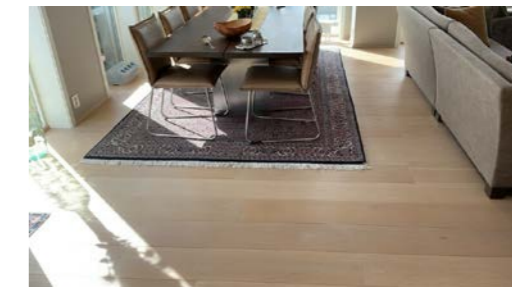
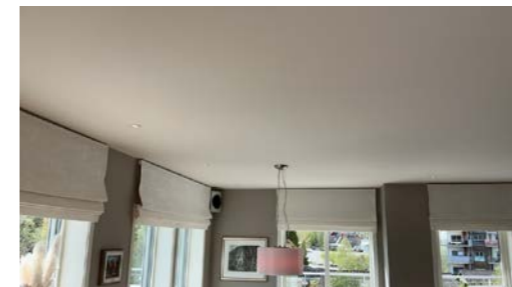
### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: En-stavs heltre Eik.  
Vegger: Malte glatte flater/gips.  
Himling: Malte glatte flater/gips.

Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

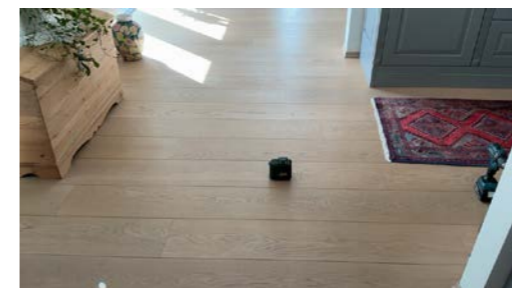
## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betongdekke i etasjeskille.



### 1 TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Isolert stålpip.  
Gasspeis. Utvendig skap på balkong for sikker oppbevaring av gassflasker.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

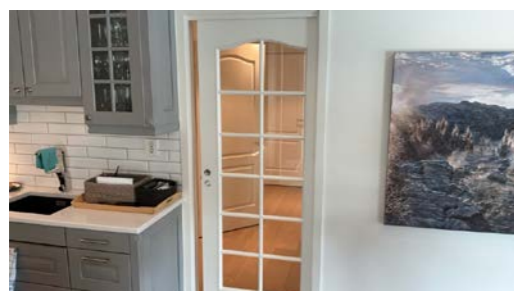
## Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige malte profilerte fyllingsdører. Dør med glassfelt.



### TG 1 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Det er bygget ekstra lydvegg/lydisolering mot naboelighet i stuen.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom  
Vegger: Fliser.  
Himling: Malte glatte flater.  
Gulv: Fliser, med varme.  
Plastsluk.  
Ukjent tettesjikt/membran.  
Innredning med profilerte fronter. Nedfelt vaskekum med ett-greps blandebatteri. Speil og belysning over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.  
Opplegg/plass til vaskemaskin.  
Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft i dør.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger: Fliser.

## Tilstandsrapport

Himling: Malte glatte flater/gips. Ved enkle fuktsøk registrerte bygningsakkyndig ingen unormale verdier.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.  
Ukjent tettesjikt/membran.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Nedfelt vaskekum med ett-greps blandebatteri. Speil og belysning over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Hånkletørker med varme. Opplegg/plass til vaskemaskin.



### ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft i dør.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk uten og avdekke unormale forhold.



### ETASJE > BAD 2

#### Generell

##### Beskrivelse

Vegger: Fliser.  
Himling: Malte glatte flater.  
Gulv: Fliser, med varme.  
Plastsluk.  
Ukjent tettesjikt/membran.  
Innredning med profilerte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.  
Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft i dør.

### ETASJE > BAD 2

#### Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger: Fliser.  
Himling: Malte glatte flater/gips.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.  
Ved enkle fuktsøk registrerte bygningssakkyndig ingen unormale verdier.

### ETASJE > BAD 2

## Tilstandsrapport

#### Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulv: Fliser, med varme.

Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

### ETASJE > BAD 2

#### Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

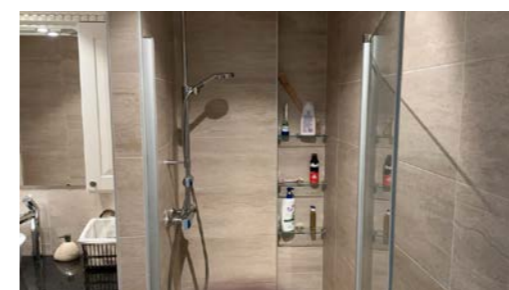
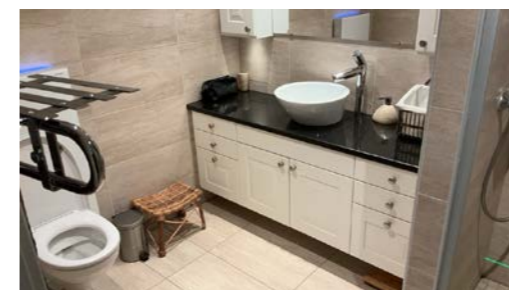
Plastsluk.  
Ukjent tettesjikt/membran.

### ETASJE > BAD 2

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Dusjnische med glasshyller og glassdør.  
Håndkletørker med varme.



### ETASJE > BAD 2

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjon, ventil i himling. Tilluft i dør.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD 2

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er utført fuktsøk uten og avdekke unormale forhold.

### KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Integriert oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøl/frys, stekeovn og micro. Kjøkkenet har øyløsning med heltre benkeplate. Øya har strømuttak, integrert vinskap og varmeskap. Vannstoppesystem og komfyrvakt er montert.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesone.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.  
Innvendig hovedstoppekran er plassert i fordelerskap.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Systemet har mekaniske vifter som sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften, og det er integrert varmegjenvinner som utnytter varmen i avtrekksluften til oppvarming av tilluften.

Balansert ventilasjon gir jevn luftutskifting og bedre kontroll på inn klima sammenlignet med naturlig ventilasjon eller rene avtrekksløsninger. Riktig drift og jevnlig vedlikehold (bl.a. filterbytte) er avgjørende for å opprettholde funksjon og effekt.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Sentral varmtvannsberedning i bygget.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Bang & Olufsen lyd og bilde i kjøkken, soverom og stue.  
Alt teknisk i hele huset styres via telefon, type Sensio.  
Dørringeklokke med video.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme fordeler varme i bygget via radiatorer. Radiator kan styres fra telefon.

Bygningssakkyndig er ikke fagperson på slike anlegg, anlegget er vurdert ut fra at det fungerer. Kontroll av fagperson anbefales på generelt grunnlag.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang.

Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da dette vil avhenge av individuelle behov og bruksmønster i boligen.

Punkt 1–7 i rapporten er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Bygningssakkyndig er ikke el-fagmann, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør anbefales derfor på generelt grunnlag. Det må påregnes at det kan forekomme avvik som ikke fremkommer i denne rapporten, selv om det ikke er observert eller kommentert her. Kostnader til retting kan påregnes.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

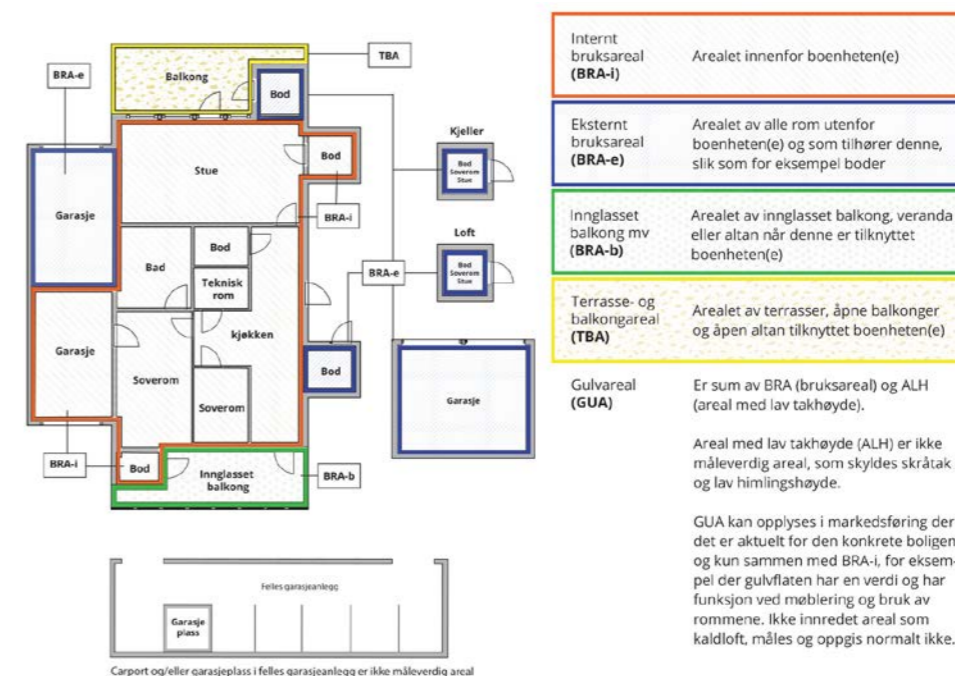
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	135	8		143	71
<b>SUM</b>	<b>135</b>	<b>8</b>			<b>71</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>143</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.  
Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,53 m i stue.  
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Det foreligger tegninge, Men der er avvik fra disse. Innvendig bod er fjernet.. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert. Det kan forekomme mindre avvik i planløsningen mellom opprinnelige byggetegninger og dagens faktiske løsning. Slike endringer vurderes som ikke søknadspliktige tiltak etter gjeldende regelverk.

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

**Dato** 04.5.2026  
**Til stede** Ola Kjeldsberg  
**Rolle** Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	127	83		25	4095 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Grindatunet 1

#### Hjemmelshaver

Aalling Anne, Lio Nils Åge

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sørvest på Råholt, nær både skoler, barnehager og Råholt sentrum. Kort vei til servicetilbud.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

#### Regulering

Eidsvoll kommune Kommuneplanens arealdel for 2021-2031  
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

#### Om tomten

Tomten er flat og noe skrånet.

#### Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av et boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon, og eier sin egen leilighet. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Grunnbok ikke innhentet.  
Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	05.05.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Nils Åge Lio

Anne Aalling

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grindatunet 1  
2070 Råholt

3240-127/83/0/25

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1205250148 1



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



## TRIVSELSREGLER FOR GRINDATUNET BOLIGSAMEIE

### 1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, samt for å sikre et godt bomiljø. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Som trivselsregler gjelder også oppslag og særskilte instruksjoner gitt av styret.

### 2. Aktiviteter og støy

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i tidsrommet kl. **2300 til kl. 0700**.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken **2300**, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Seksjonseier/beboer skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann-/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at teppebanking og lignende fra balkong ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, samt at man også står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

Seksjonseier plikter å melde fra til styret dersom leiligheten leies ut til andre.

#### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Gressplen utenfor seksjonene, trappeoppgang, korridorer, felles garasje/kjellerrom og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke under noen omstendighet sperres, ei heller midlertidig.

Avfallsbrønner er beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne brønner. Glass og andre farlige gjenstander kan ikke kastes i avfallsbrønnene men må bringes til godkjent avfallsanlegg, likeledes større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller etter inn- og utflytting. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsbrønnene. Dersom brønnene er fulle plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil brønnen tømmes.

Fellessarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler plasseres på anviste plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Mating av dyr og fugler på balkonger er ikke tillatt.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter eller lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og andre oppslag.

Fellesdører skal alltid være låst.

#### 5. Balkonger

- Dersom det gis samtykke fra styret til montering av utstyr som varmelamper, utvendige markiser og persienner osv. skal dette foretas av kvalifisert personell. Dette gjelder alt som har innvirkning på bebyggelsens utseende.
- Det er ikke tillatt å riste tepper over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk. Blomsterkasser på balkonger som er montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige regler eller retningslinjer.
- Parabolantenner er ikke tillatt.
- Det er tillatt med ensfargede hvite, ikke blinkende julelys-slynger på veranda/rekkverk i forbindelse med julehøytiden.
- Ved røyking på balkongen er det viktig å sørge for at aske og sneiper ikke faller av balkongen og dermed blir liggende hos nabo under eller på plenen.

#### 6. Kjøring og parkering

Nødvendig kjøring på eiendommen i forbindelse med flytting mv. tillates på asfaltert vei. Parkering er kun tillatt på registrerte parkeringsplasser i garasjen, samt på parkering ute. Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester. 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. Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller bobil på sameiets eiendom.

Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre gjenstander på parkeringsplass i garasjen som sjenerer eller å hindre rømningsveier og lignende.

Parkeringsplasser kan kun disponeres/eies av beboere i sameiet og kan ikke selges eller leies/lånes ut til utenforstående.

#### 7. Dyrehold

Det er ikke tillatt å ha mer enn én hund, eller én katt pr. husstand i sameiet. Det forventes at beboere som holder dyr sørger for at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere og at ekskrementer etter dyret fjernes.

#### 8. Andre bestemmelser

- Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Dørene inn til bodområdet skal holdes låst. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
- Grilling på balkong og markterrasse er tillatt, men kun med elektrisk eller gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Utenfor markterrassene er det anledning til å plante en vintergrønn hekk i maksimal høyde på 1,80 meter. Ansvar for vedlikehold og stell av denne påhviler seksjonseier.
- Den enkelte sameier, eller den sameieren lar disponere leiligheten, plikter å følge styrets retningslinjer når det gjelder merking av ringeklokke og postkasse.

#### 9. Dugnad

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret inviterer til dette.

#### 10. Overtredelse av trivselsreglene

Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere og andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Dersom sameier selv ikke bor i leiligheten, plikter sameieren å føre nødvendig tilsyn.

Brudd på trivselsreglene skal meldes skriftlig 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.

---

Vedtatt av årsmøtet i Grindatunet boligsameie tirsdag 21.05.2019

# VEDTEKTER

for

**Grindatunet Boligsameie**  
(org. nr. 917 825 599)

Revidert 29/3-2022

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 27.10.2016.

## 1. Navn

### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Grindatunet Boligsameie.

Sameiet består av 49 boligseksjoner fordelt på to bygninger, i eiendommen gnr 127 bnr 83 i Eidsvoll kommune. I kjeller er det foruten et teknisk rom, boder og parkering.

Alle seksjoner har en parkeringsplass og en bod som tilleggsdel til sin seksjon, 2 av parkeringsplassene er tilpasset bevegelseshemmede (hc- plasser), jfr. p. 2-2.

Parkeringsområdet, gnr. 900, bnr. 2, er eid av Grindatunet Boligsameie. Seksjonseierne i boligsameiet har bruksrett, og vil belastes felleskostnader for bruksretten. Styret har fullmakt til organisering og vedlikehold.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Boligseksjonene i 1 etg har bruksrett til tilsvarende areal som balkonger i øvrige etasjer. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

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

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sameier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

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

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

### 2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

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

Seksjonseiere som har en hc-plass som tilleggsdel til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

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

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

## 3. Bruken av boligen og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Sameiet tillater ikke bruk av trampoliner på felles området.

### 3-2 Ordensregler

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

### 3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av

utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

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

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

## 5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

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

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm og fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett., kommunale avgifter o.l

(3) Fjernvarme vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og inngå som del av felleskostnadene. Det innbetales et åkontobeløp som avregnes 1 – 2 ganger pr. år.

(4) Andel av kostnader for drift av fellesarealer, parkeringsområder ute, fordeles etter fordelingsbrøk

(5) Kostnader for parkering vil være en del av felleskostnadene.

### 5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

### 5-3 Heftelsesform

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3 ) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige faste medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styreleder skal ha en maksimal funksjonstid på 3 perioder.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

## 7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

## 8. Sameiermøtet

### 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### 8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

### 8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Totalt 49 stemmer.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på sameiermøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

**9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern****9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

**9-2 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**10. Forholdet til eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt som annet er fastsatt i disse vedtektene.

**11. Kameraovervåking av fellesarealer**

For å ivareta sameiernes eiendom og verdier benytter sameiet seg av kameraovervåking av inn- og utkjørsel ved parkeringskjeller. Utstyret installeres og driftes ihht gjeldende lov og forskrift.

**12. Lading av elbil.**

Seksjoner som disponerer elbil og som ønsker å lade denne på egen parkeringsplass i kjeller må for egen kostnad legge kalibrert kabel fra hovedtavle for seksjonen og ut til parkeringsplassen. Det må legges opp kontakt som er kalibrert for lading, og med egen jordfeilautomat i hovedtavlen. Arbeidet skal utføres av godkjent el-installatør og kan ikke igangsettes uten forutgående godkjenning av styret.

-----

## Protokoll til årsmøte 2025 for GRINDATUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 917825599

Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Råholt Ungdomsskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:  
Geir Vislie er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:  
Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble Cathrin Amundsen og Jens Olaf Rud foreslått

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:  
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 59 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 59 000,-

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tommy Wang

Følgende stilte til valg:

Tommy Wang

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Björg Svendsen Bjerke

Følgende stilte til valg:

Björg Svendsen Bjerke

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Birgit Therese Berg Rud

Tony Kulsrud

Følgende stilte til valg:

Birgit Therese Berg Rud

Tony Kulsrud

## 8. Valgkomite

Det skal velges en valgkomite med 3 medlemmer for 1 år

Forslag til vedtak:

Ingunn Moe, Mikael Sahlberg og Bitten Meaas er foreslått som medlemmer til valgkomiteen



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 322  
GRINDATUNET BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i GRINDATUNET BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Råholt Ungdomsskole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Infomøte vil bli avholdt etter årsmøtet og det serveres kaffe.

1. Utvendig maling
2. Bytte til digitale vannmålere
3. Annet

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i GRINDATUNET BOLIGSAMEIE

Sak 1

### Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Geir Vislie er valgt.

Sak 2

### Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

### Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024.pdf
  2. Revisjonsberetning Grindatunet.pdf
  3. Regnskap Grindatunet.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 59 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 59 000,-

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Wang

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørg Svendsen Bjerke

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birgit Therese Berg Rud
  - Tony Kulsrud
- 

Sak 8

## Valgkomite

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det skal velges en valgkomite med 3 medlemmer for 1 år

Forslag til vedtak  
Ingunn Moe, Mikael Sahlberg og Bitten Meaas er foreslått som medlemmer til valgkomiteen

---

## Grindatunet Boligsameie STYRETS ÅRSBERETNING 2024

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Øystein Amdal	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Jan Bjørgesæter	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	Cathrin Amundsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	Trude Clark	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Tony Kolsrud	(valgt for 1 år i 2024)
Birgit Therese Berg Rud	(valgt for 1 år i 2024)

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Grindatunet boligsameie ble stiftet 29/9/2016 og har organisasjonsnummer 917 825 599

**Postadresse:**

322 GRINDATUNET BOLIGSAMEIE  
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Pb. 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo

**Fakturaadresse:**

Sameiet benytter EHF-faktura, og EHF-adressen er:  
Grindatunet Boligsameie Org.nr. 917 825 599

**Bygningsadresser:**

Sameiet består av 49 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger med adressene Grindatunet 1 og Grindatunet 3, Eiendommen har gnr 127, bnr 83 i Eidsvoll kommune.

B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

C **HMS / Ansatte / arbeidsmiljø**

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet har et web-basert internkontrollsystem, og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak.

### 4. STYRETS ARBEID

Det er avholdt fire styremøter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering og sterk kostnadskontroll
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold. Utvendig maling er vurdert, men utsatt til 2026 da tilbudene var på 1,6 og 2,3 mill for jobben

### 5. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat før finansposter på kr 353.348,- og et årsresultat på kr. 378.885,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Egenkapital, d.v.s. likviditet til disposisjon, utgjorde pr 31.12.2024 kr.1.293.773,- mot kr.913.888,- forrige år.

Regnskapet viser et godt overskudd som er kr.94.904,- bedre enn budsjettert, og begrunnes med:

- Vedlikeholdskostnadene er under kontroll og redusert opp mot budsjett
- Energikostnadene er lavere med fokus på energisparetiltak og lavere energipriser enn budsjettert

Det er gjennomført godt vedlikehold og service på tekniske anlegg som er tilstrekkelig for å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i årsregnskapet, balansen og notene.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2024, og er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

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

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske, eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styret årsberetning er avgitt.

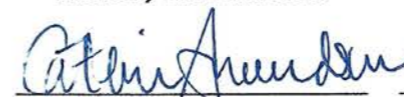
### 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2025

Styret anser likviditeten i sameiet som meget god.

Felleskostnadene ble ikke økt fra januar 2025, og det er budsjettert med et overskudd på kr. 287.500 for 2025.

Sameiet har ikke tatt opp lån.

Råholt, 2024.03.26

  
Cathrin Amundsen  
styremedlem

  
Øystein Amdal  
styreleder

  
Jan Bjørgesæter  
styremedlem

  
Trude Clark  
styremedlem

Til årsmøtet i Grindatunet Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grindatunet Boligsameie som viser et overskudd på NOK 378 885. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, 1. april 2025  
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

Signert av

**BRANDT, GURO HØNSEN**



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

02.04.2025 13:20:57

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

## GRINDATUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 825 599, KUNDENR. 322

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 024 472	1 741 968	1 781 200	2 169 000
Andre inntekter	3	16 801	41 763	35 000	42 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 041 273</b>	<b>1 783 731</b>	<b>1 816 200</b>	<b>2 211 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 319	-8 319	-8 319	-8 500
Styrehonorar	5	-59 000	-59 000	-59 000	-59 000
Revisjonshonorar	6	-3 938	-3 875	-4 100	-4 000
Forretningsførerhonorar		-93 245	-92 426	-100 900	-95 000
Konsulenthonorar	7	-11 153	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-198 978	-197 193	-243 000	-243 000
Forsikringer		-161 220	-144 782	-160 000	-192 000
Kommunale avgifter		2 209	-10 890	-15 000	-15 000
Energi/fyring	9	-529 375	-294 785	-300 000	-630 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 746	-287 473	-310 000	-322 000
Andre driftskostnader	10	-311 159	-339 937	-321 900	-328 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 687 925</b>	<b>-1 438 680</b>	<b>-1 532 219</b>	<b>-1 906 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>353 348</b>	<b>345 052</b>	<b>283 981</b>	<b>304 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 537	336	0	25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>25 537</b>	<b>336</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>378 885</b>	<b>345 387</b>	<b>283 981</b>	<b>329 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		378 885	345 387		



**GRINDATUNET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 917 825 599, KUNDENR. 322**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 046	49 888
Forskuddsbetalte kostnader		91 900	119 916
Driftskonto OBOS-banken		683 885	0
Sparekonto OBOS-banken		767 790	0
Innestående i andre banker		0	1 063 684
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 547 621</b>	<b>1 233 488</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 547 621</b>	<b>1 233 488</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 292 773	913 888
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 292 773</b>	<b>913 888</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		177 831	0
Leverandørgjeld		77 017	63 970
Annen kortsiktig gjeld		0	255 630
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>254 848</b>	<b>319 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 547 621</b>	<b>1 233 488</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Eidsvoll, _____.2025			
Styret i Grindatunet Boligsameie			
Øystein Amdal	Jan Bjørgesæter	Trude Clark	
Cathrin Amundsen			

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 749 960
Energi	195 129
Akonto vann	191 021
Avregning varme og vann	-142 838
Parkering	31 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 024 472</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Elbil/ladeanlegg	16 801
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>16 801</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 319
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 319</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 59 000.

I tillegg har styret fått dekket middag og blomstergaver for kr 2 930, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 938.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 153
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 153</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 415
Drift/vedlikehold VVS	-38 453
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 968
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 359
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 227
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 762
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 175
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 958
Kostnader dugnader	-1 661
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-198 978</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-133 622
Fjernvarme	-395 754
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-529 375</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-2 094
Vaktmestertjenester	-251 650
Snørydding	-7 500
Gressklipping	-35 469
Andre fremmede tjenester	-5 194
Trykksaker	-432
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 930
Andre kontorkostnader	-1 417
Porto	-200
Drivstoff	-294
Bank- og kortgebyr	-2 687
Velferdskostnader	-1 292
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-311 159</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter driftskonto i OBOS-banken	1 778
Renter sparekonto i OBOS-banken	17 790
Renter kontoer i Boligbanken	5 876
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	93
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>25 537</b>



## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 322 Selskapsnavn: GRINDATUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



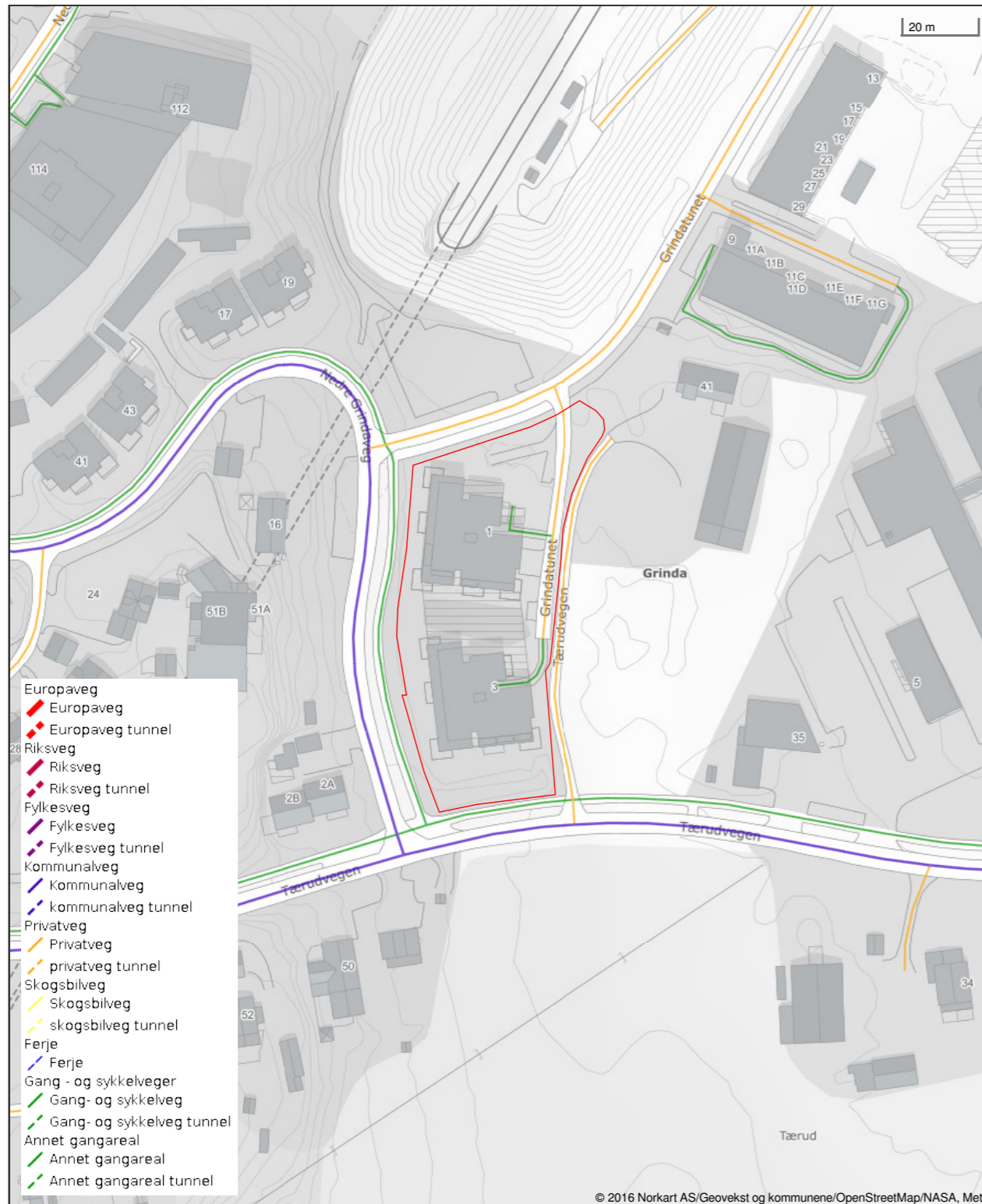
OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

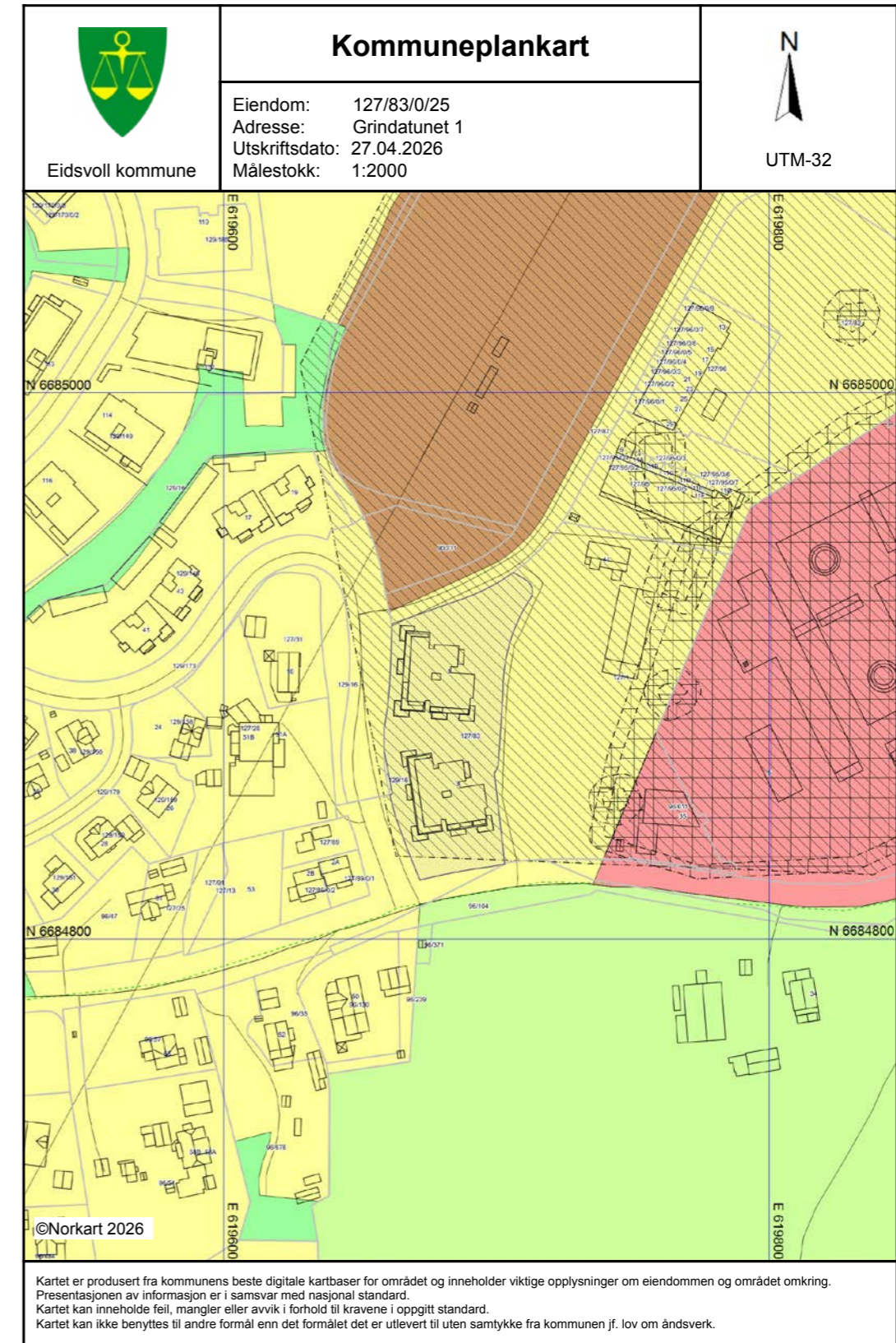
Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



# Vegstatuskart for eiendom 3240 - 127/83//



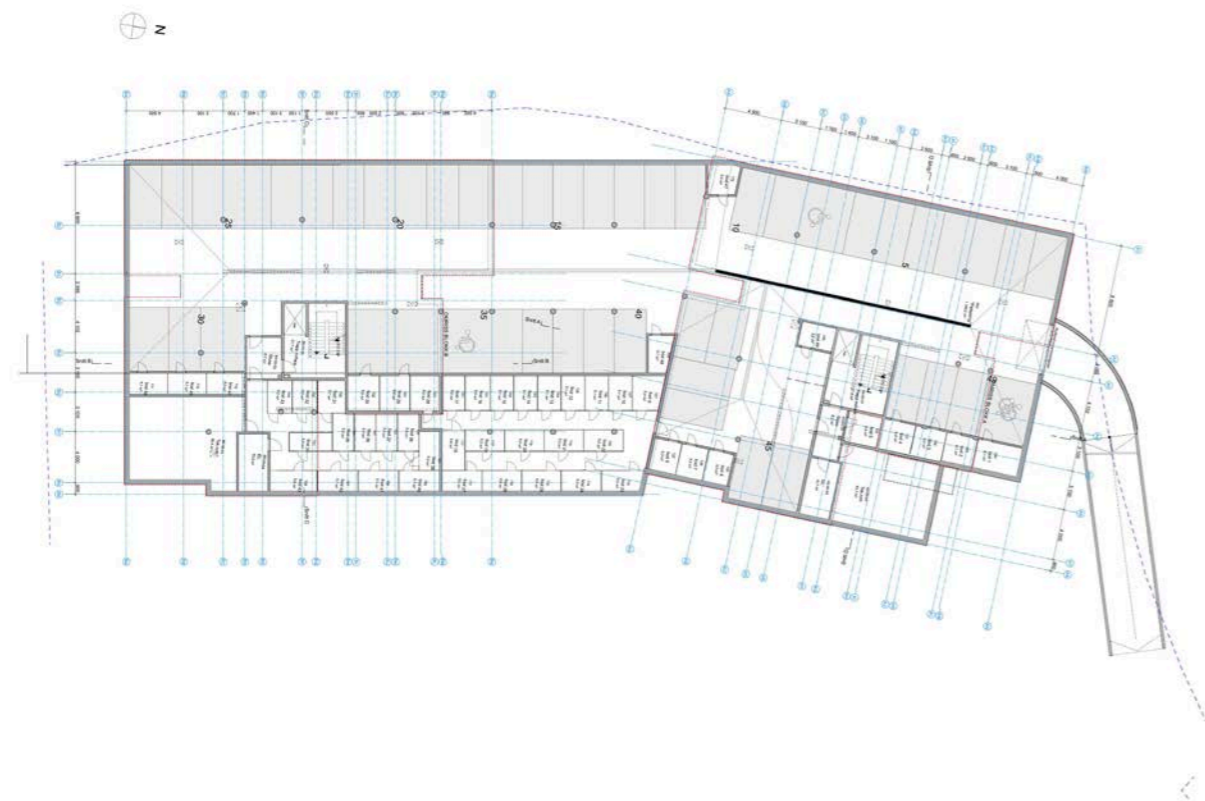
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



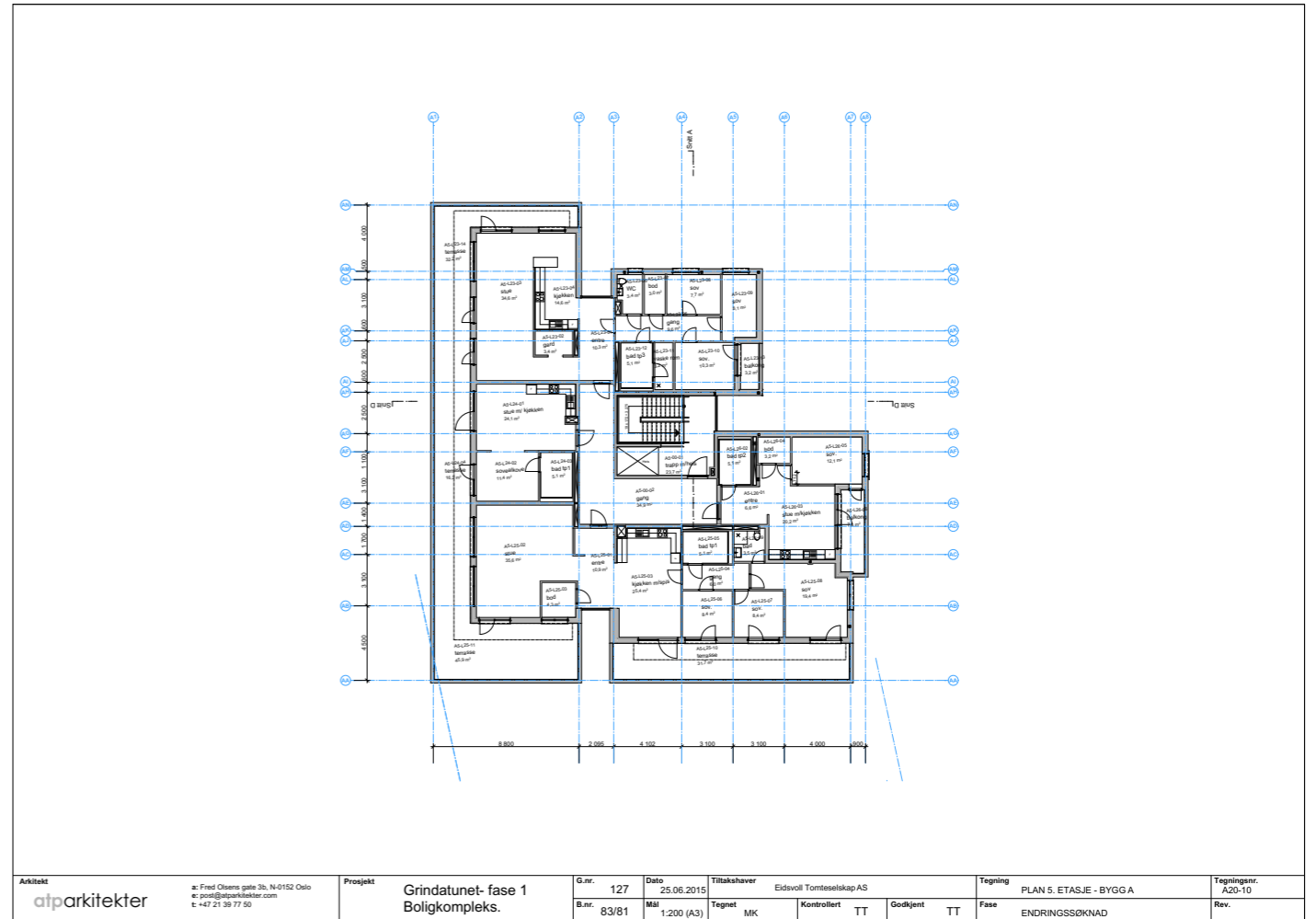
## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)**  
 Boligbebyggelse - nåværende  
 Tjenesteyting - nåværende
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk**  
 Bane - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)**  
 Grønnstruktur - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri**  
 LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)**  
 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.  
 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)**  
 Bestemmelseområde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)**  
 Sikringsonegrense  
 Infrastrukturgrense  
 Båndlegginggrense  
 Bestemmelsegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**  
 Planområde  
 Grense for arealformål  
 Samleveg - nåværende  
 Adkomstveg - nåværende  
 Gang-/sykkelveg - nåværende  
 Jernbane - nåværende  
 Jernbane tunnel - nåværende



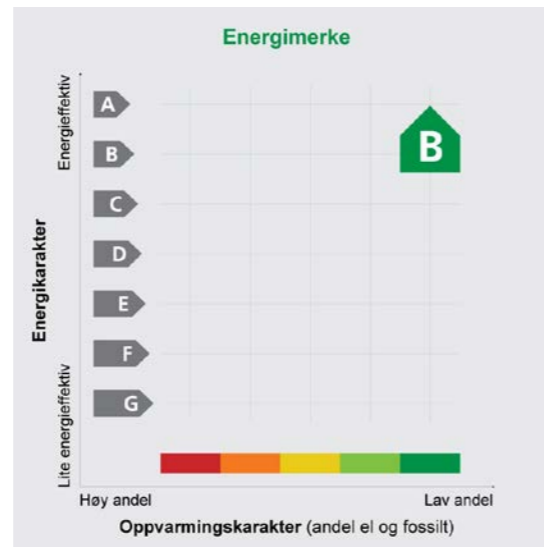


Arkitekt atparkitekter as	Prosjekt FRID OLAVS GATE 3 GRINDATUNET RÅHOLT	Bl. nr. 127	Dato 25.06.2015	Stadion EIDSVOLL TOMTESELSKAP AS	Tegning PLAN U. ETASJE	Skala 1:200 (A3)	Form MK	Godkjent TT	Rev. A25-01
------------------------------	---	----------------	--------------------	-------------------------------------	---------------------------	---------------------	------------	----------------	----------------



Arkitekt atparkitekter	Prosjekt Grindatunet- fase 1 Boligkompleks.	G.nr. 127	Dato 25.06.2015	Tilakshaver Eidsvoll Tomteselskap AS	Tegning PLAN 5. ETASJE - BYGGA	Tegningsnr. AZ0-10
		B.nr. 83/81	MÅL 1:200 (A3)	Tegnet MK	Kontrollert TT	Godkjent TT
					Fase ENDRINGSSØKNAD	Rev.

Adresse	Grindatunet 1
Postnr	2070
Sted	RÅHOLT
Leilighetsnr.	
Gnr.	127
Bnr.	83
Seksjonsnr.	25
Festnr.	
Bygn. nr.	300542026
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2017-813441
Dato	11.09.2017



Eier	Privat
Innmeldt av	Rejlens v/ Marius Bakken

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

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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

#### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

#### Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER  
**Bygningstype:** LEILIGHET  
**Byggeår:** 2017  
**BRA:** 136,0

**Dato for lekkasjetall-  
måling:** 09.08.2016

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler  
(TEK-standard):** ENERGIREGLER 2010

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

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Grindatunet 1

Postnr/Sted: 2070 RÅHOLT

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0502

Dato: 11.09.2017 16:10:28

Energimerkenummer: A2017-813441

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken

Gnr: 127

Bnr: 83

Seksjonsnr: 25

Fester:

Bygnnr: 300542026

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikkelEnhetsId	562160334
ByggId	544908996
BruksenhetsId	544943545
AdressId	160675012
VegAdressId	505154291
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	0237
Gnr.	127
Bnr.	83
Snr.	25
Fnr.	
Gateadresse	Grindatunet 1
Postnummer	2070
Poststed	RÅHOLT
Bygningsnr.	300542026
Bolignr.	H0502
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	11.09.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	57 m <sup>2</sup>
Areal tak	136 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	34 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	136 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	136 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	326 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	48,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,43 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	09.08.2016
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass****Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.9.2017
Hensvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma	Rejlers
Navn person	Marius Bakken

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

<b>NettoEnergibudsjettPrKvm</b>	
Romoppvarming	26,2

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,7
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	4,4
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13400 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,53 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8781 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,53 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13400 kWh/år

### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4618 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8781 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13400 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

# Nabolagsprofil

Grindatunet 1 - Nabolaget Sagmoen nordre - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Øvre Grindaveg Linje 432	6 min	0.5 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	13 min	1.2 km
Oslo Gardermoen	18 min	

## Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	12 min	1.1 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	4 min	0.4 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	17 min	11.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min	

## Ladepunkt for el-bil

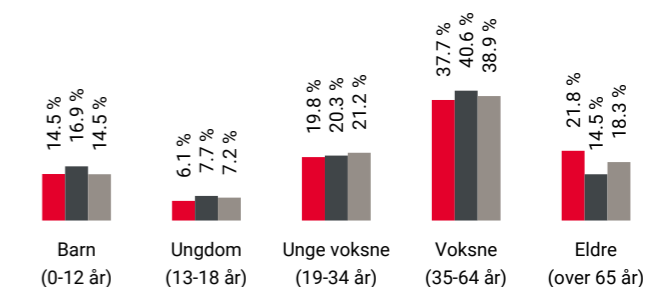
AMFI Eidsvoll	9 min
---------------	-------

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100

Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	12 min	1.1 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	22 min	2 km
Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min	2.9 km


## Dagligvare


Spar Råholt	7 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Coop Extra Råholt	9 min

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

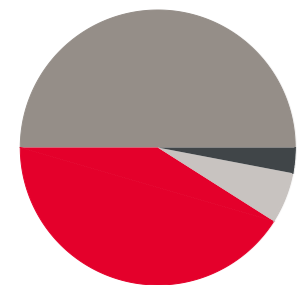
 Gateparkering  
Lett 88/100





 Støynivået  
Lite støynivå 83/100

## Sport





-  Råholt ungdomsskole 3 min   
Aktivitetshall, fotball, sandhåndball 0.3 km
-  Råholt Bad 5 min   
Basseng, klatrevegg 0.4 km
-  MOVA Eidsvoll 9 min 
-  Fitnesspoint Råholt 11 min 

## Boligmasse

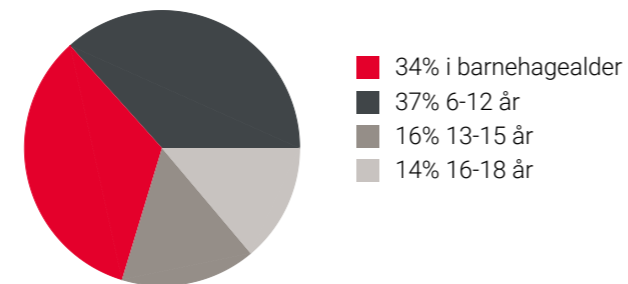


-  41% enebolig
-  3% rekkehus
-  50% blokk
-  6% annet

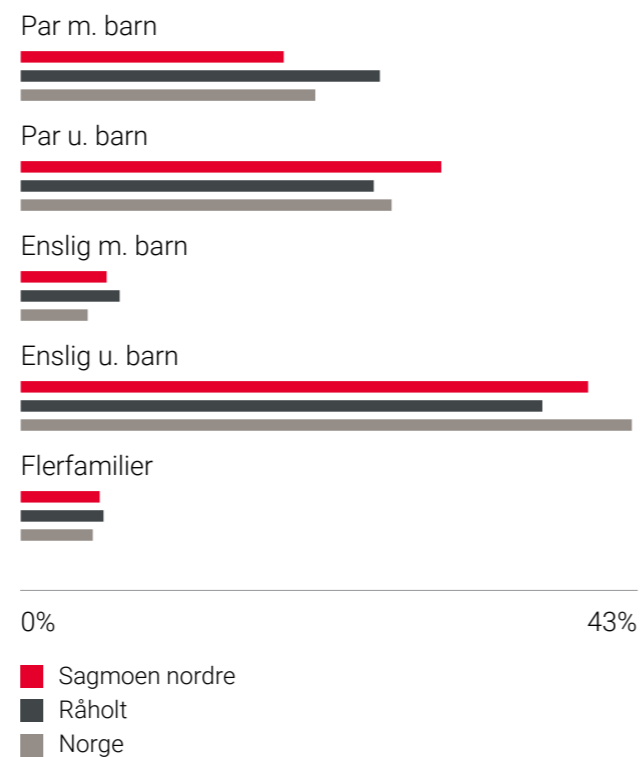
## Varer/Tjenester

-  AMFI Eidsvoll 9 min 
-  Vitusapotek Råholt 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

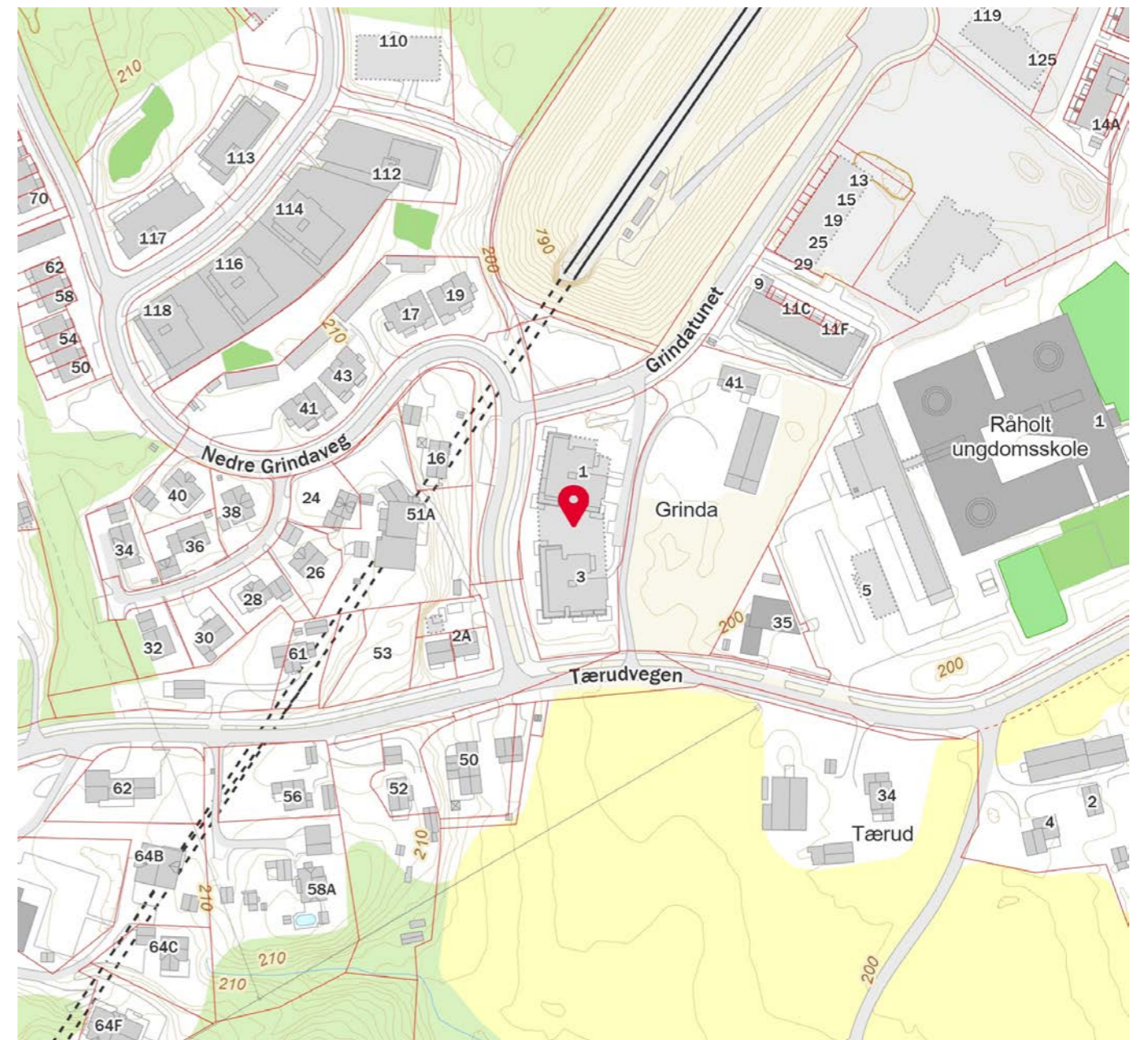
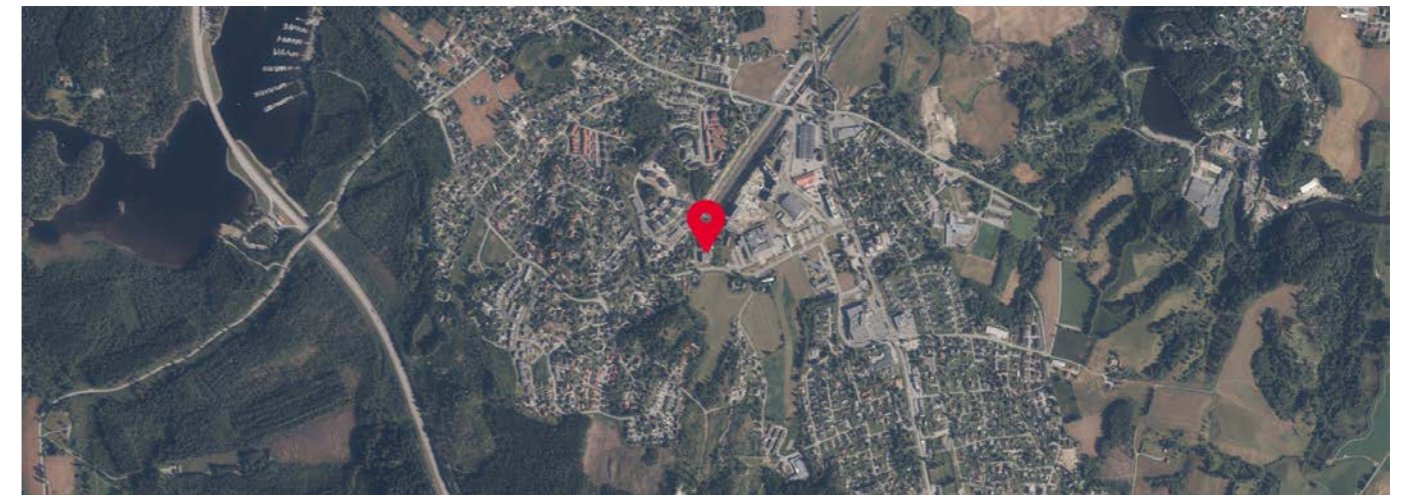


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

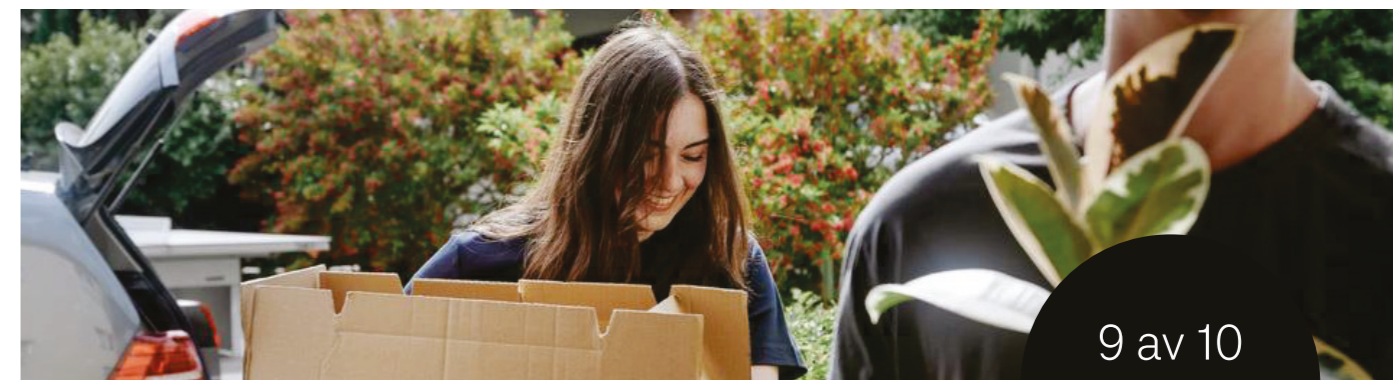
## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Grindatunet 1  
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta  
Saksbehandler: Lise Blomberg

Telefon: 922 04 164  
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre