PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

GRINDATUNET 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

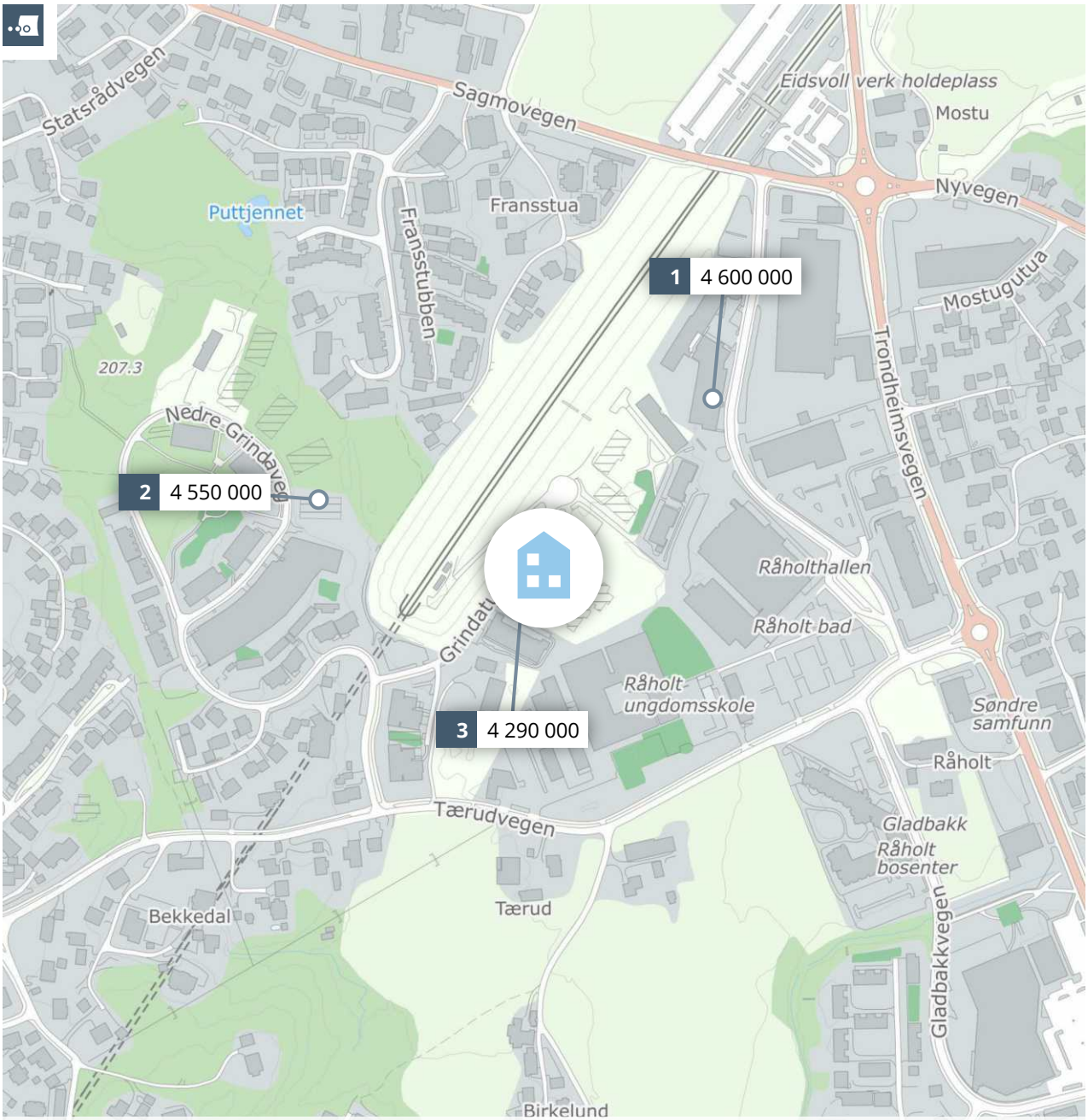
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRINDATUNET 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 26.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Øyvind Thorberg Simonsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grindatunet 13, 2070 RÅHOLT

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 127 BNR 96 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3240 EIDSVOLL GRUNNKRETS LUNDGÅRD

Verdivurdert til

4 290 000

-	4 290 000	56 447
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	4 359
Formue	1 696
Soverom	-
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gladbakkgutua 20 67 m² 2015 4. etg 2 sov	25.08.2025	4 490 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**68 657**
2 Nedre Grindaveg 110 68 m² 2025 4. etg 2 sov	13.03.2026	4 690 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**66 912**
3 Grindatunet 27 76 m² 2022 2. etg 2 sov	05.05.2025	4 290 000	**4 290 000**	0	4 290 000	**56 447**

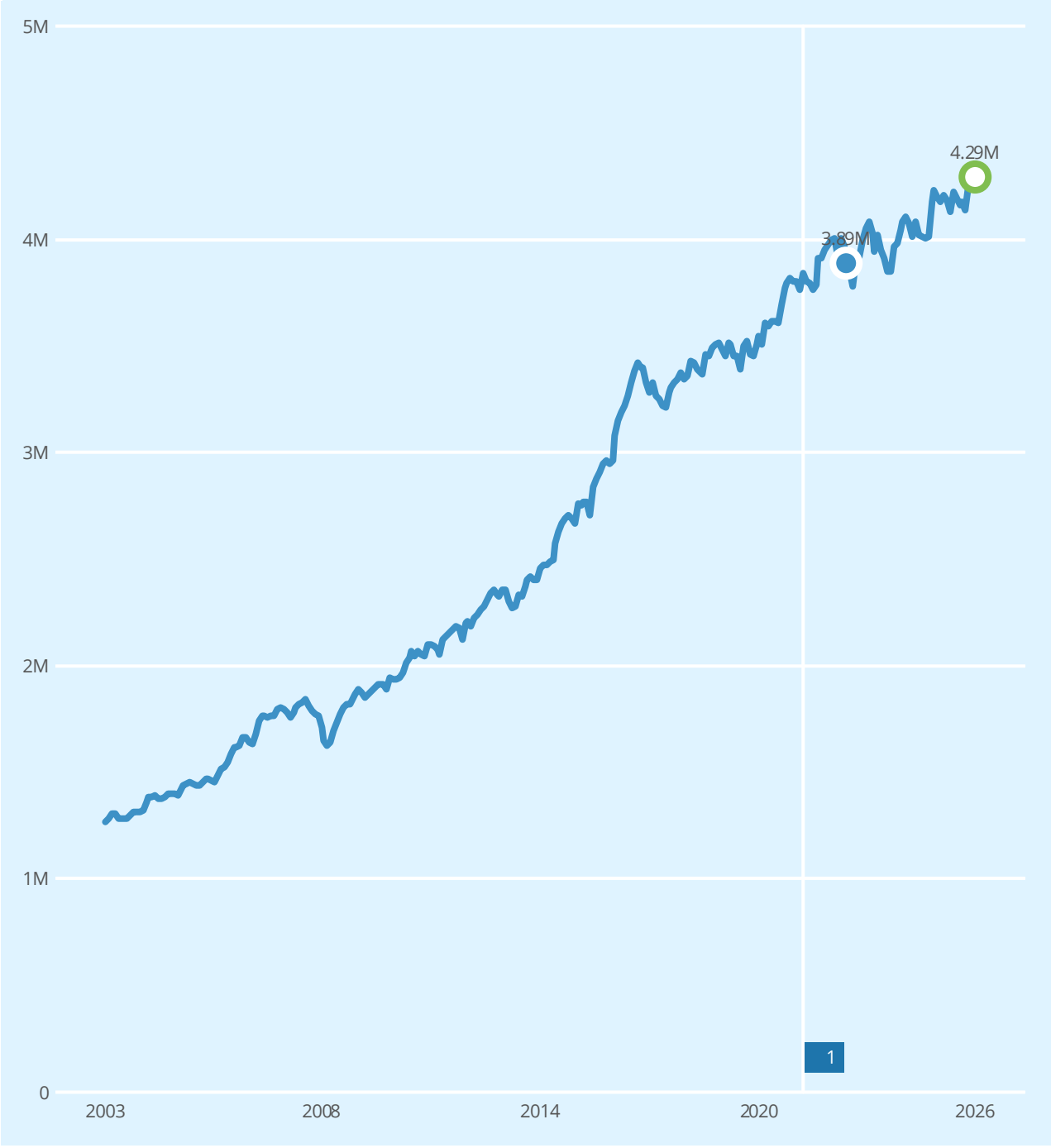
Meget flott og velholdt leilighet beliggende sentrum av Råholt!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.10.2022		18.10.2022	-	3 890 000	-	3 890 000

Leiligheter til salgs i LUNDGÅRD grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 915 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
122
dager

Leiligheter solgt i LUNDGÅRD grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

3.6M
3 505 000 Prisantydning i snitt
3 444 000 Salgspris i snitt
3.4M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
90
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

56 447 Grindatunet 13 Totalpris 4 290 000
54 973 LUNDGÅRD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

50 138 EIDSVOLL kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Grindatunet 13 , 2070 RÅHOLT

EIDSVOLL kommune

gnr. 127, bnr. 96, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22177-1130 **Referansenummer:** CU1796

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Morten Ruben Næss-Legland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Morten Ruben Næss-Legland

Uavhengig Takstingeniør

morten.legland@ramboll.no

960 49 512

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Selveierleilighet fra 2022 i boligbygg med flere boenheter.
Leiligheten ligger i 1. et. Med adkomst direkte fra bakkenivå.
Leiligheten fremstår som i teknisk god stand med moderne innredning og overflater.
Bod for praktisk oppbevaring i kjeller og biloppstillingsplass med el-bil lader i oppvarmet garasjekjeller.

Rapporten inkluderer ikke hele bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Veggkonstruksjonen har ukjent oppbygging, de er utvendig kledd med fasadeplater, liggende trekledning og teglstein.
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering EI, 30/41db. Terrassedøren er av treverk med 3-lags glassfelt.

Utgang fra stue til en nord/vest vendt overbygget terrasse på omtrent 19 kvadratmeter. Terrassen er belagt med betongheller.

Overbygget inngangsparti mot syd/øst på 9 kvadratmeter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malte slette flater.
Himlingsoverflater av: Malte betongelementer.
Det er malte slette innvendige dører. Dobbel skyvedør til garderobe på stort sovrom.

Etasjeskille av: Betongelementer.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 1mm. / 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 260 cm.

Oppvarming: Elektriske varmekabler og vegghengte radiatorer tilkoblet felles varmtvann.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og nedsenket slett og malt himling med downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur i tillegg til et vegghengt speilskap. Dusjhjørne har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventil for ventilasjon er plassert på himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert i himling for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Det er microovn i overskap. Ventilator er plassert i et overskap.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmeanlegg for radiator
Leiligheten er tilsluttet sentralvarme for oppvarming via radiatorer og tappevann.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Det er montert opp smarthusstyring i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

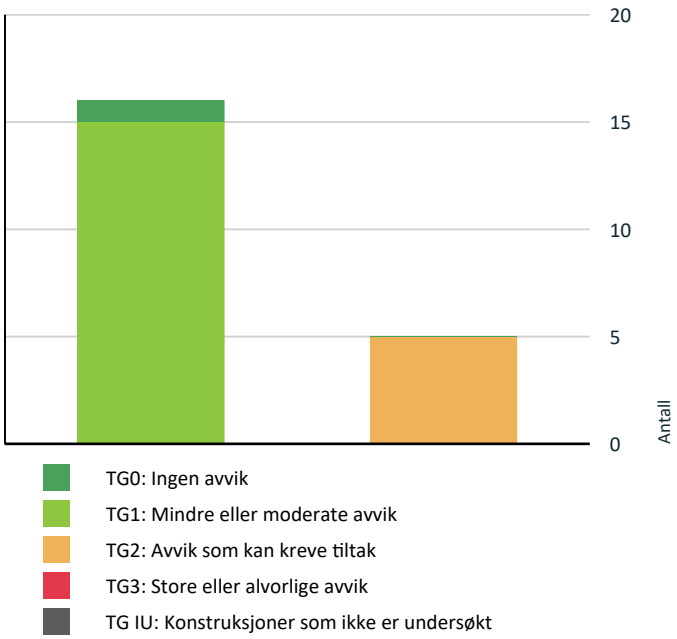
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er mangel av omramming på 2 stk vinduer på terrasse. Avviket kommer av at tilbakerføring etter skade av brann er pågående.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler omramming på terrassedør. Avviket kommer av at tilbakerføring etter skade av brann er pågående.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sot og brannavfall på deler av betonghellene på terrassen mot nord/vest.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekk i fliser under servantskap.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Skade i en gulvflis.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er satt opp et midlertidig rekkverk ved terrasse på grunn av pågående utbedringer etter skadesak.
Det er ikke funnet håndslukkerutstyr i leiligheten.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen har ukjent oppbygging, de er utvendig kledd med fasadeplater, liggende trekledning og teglstein.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er mangel av omramming på 2 stk vinduer på terrasse. Avviket kommer av at tilbakerføring etter skade av brann er pågående.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omramming på de to vinduene bør monteres for å sikre korrekt utførelse og beskyttelse mot fukt og skader over tid.
Selv om vinduene er tettet mot kledning og det ikke anses som kritisk på kort sikt, kan manglende omramming på sikt føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduene.
Entreprenør følger opp resterende mangler.



Mangler omramming på vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering EI, 30/41db. Terrassedøren er av treverk med 3-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler omramming på terrassedør. Avviket kommer av at tilbakerføring etter skade av brann er pågående.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omramming på terrassedøren bør monteres for å sikre korrekt utførelse og estetisk helhet.
Selv om døren er tettet mot kledning og det ikke vurderes som en umiddelbar risiko, kan manglende omramming på sikt føre til økt slitasje eller fuktskader i overgangene.



Mangler omramming på terrassedør med vindu over dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en nord/vest vendt overbygget terrasse på omtrent 19 kvadratmeter. Terrassen er belagt med betongheller.

Overbygget inngangsparti mot syd/øst på 9 kvadratmeter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sot og brannavfall på deler av betonghellene på terrassen mot nord/vest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sot og brannavfall bør fjernes fra betonghellene, og det bør gjennomføres en grundig rengjøring og eventuell kontroll av underliggende konstruksjon for å avdekke eventuelle skader etter brannpåvirkning.
Dersom skader oppdages, må nødvendige utbedringer utføres for å unngå redusert levetid eller svekket bæreevne på terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett.
Veggoverflater av: Malte slette flater.
Himlingsoverflater av: Malte betongelementer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av: Betongelementer.
Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue/kjøkken 1mm. / 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 260 cm.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malte slette innvendige dører. Dobbel skyvedør til garderobe på stort sovrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektriske varmekabler og vegghengte radiatorer tilkoblet felles varmtvann.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og nedsenket slett og malt himling med downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur i tillegg til et vegghengt speilskap Dusjehjørne har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventil for ventilasjon er plassert på himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast. Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert i himling for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekk i fliser under servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Risset/sprekken i flisene under servantskapet bør utbedres for å hindre videre skade.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Skadet gulvflis bør utbedres for å unngå videre skade og redusert levetid på gulvet. Dersom skaden ikke utbedres, kan det forårsaker ytterligere skader.



Skade i gulvflis.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.
Badet har baderomskabin. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. (Badet har sintef godkjening nr 2448.)

Badet er under 5 år og det foreligger
dokumentasjon i form av samsvarserklæring og tredjeparts
kontroll som gir grunnlag for utgivelse av ferdigattest for boligen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Det er microovn i overskap. Ventilator er plassert i et overskap.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Fordelerskap for vanninnstallasjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmeanlegg for radiator.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilsluttet sentralvarme for oppvarming via radiatorer og tappevann.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Det er montert opp smarthusstyring i leiligheten.

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.
   2022

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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



El skap i entre.



El skap i entre.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er satt opp et midlertidig rekkverk ved terrasse på grunn av pågående utbedringer etter skadesak.
Det er ikke funnet håndslukkerutstyr i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilbakeføring av permanent rekkverk må utføres, da midlertidig rekkverk gir usikker sikring og økt risiko for fallulykker med fare for liv og helse.

Det må anskaffes og monteres godkjent håndslokkeutstyr i henhold til forskrift om brannforebygging §7. Manglende slokkeutstyr medfører økt risiko for omfattende brannskader og fare for liv og helse.

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

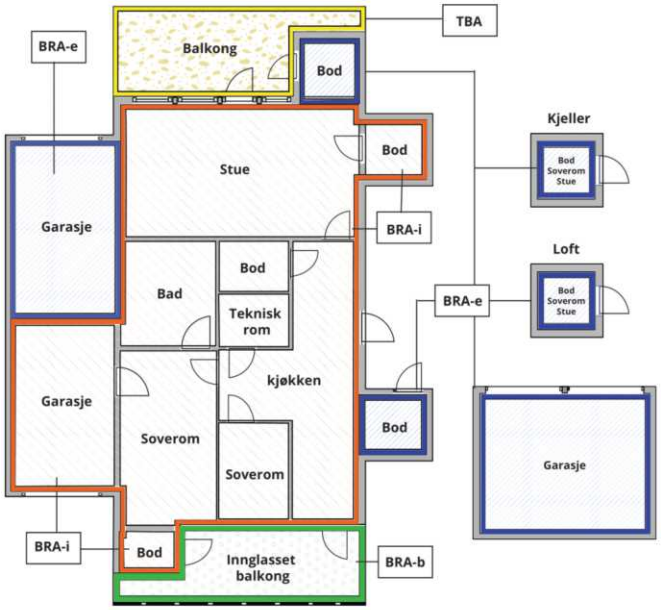
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	76	5		81	28
SUM	**76**	**5**			**28**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det har vært arbeider ifb. med en brannskade.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Morten Næss Legland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	127	96		8	33.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grindatunet 13

Hjemmelshaver
Midtsundstad Jan-Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grindatunet på Råholt, i Eidsvoll Kommune, i Viken fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Utvendig fellesareal består av fellesområde med lekeplass, søppelskur, gjesteparkering. opparbeidet beplantning og plenområder.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt eller tilgjengelig på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260076

Selger 1 navn
Jan-Eirik Midtsundstad

Gateadresse
Grindatunet 13

Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260076

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Opplegg av smarthus, belysning og elbil lader.

Arbeid utført av: EDA Elektro Data Romerike AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt opp til egen lader på parkeringsplass i kjeller. Den er satt opp med betalingsløsning for forbruk.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Recover har utført forsikringsarbeid etter brann på terrasse. En pågående sak i sameiet. forventet ferdig i april 2026.

Arbeid utført av: Recover

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260076

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Recover har utført skaderapport etter brann og utløst sprinkel. testrapporter er ok.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen ble leid ut sommeren 2025. Her var det en leietaker som satte fyr på utemøblene med en bordgrill. brannen utløste etter hver sprinkel. Recover har utført forsikringsarbeider hele høsten og våren. Leiliheten er tørket, malt opp og det er lagt ny parkett. Målinger er tatt og rapport er sendt inn.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: styret har vedtatt en økning av felleskostnader på 7% i årets budsjett. Dette skjer fra mai 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260076

Tilleggskommentar

Nyoppusset leilighet. Ferdig for overtakelse av innvendige arbeider 6/3-2026. Rapporter om fuktmåling etc blir sent av Recover.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260076

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Eirik Midtsundstad	de0ad31a226110615dac6f9bf009bef26314c81a	08.03.2026 07:13:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260076

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

enova

Energiattest



Adresse **Grindatunet 13, 2070 RÅHOLT**	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267375**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300944632**
Gårdsnummer **127**	Bruksnummer **96**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **75,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **85,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 037 kWh**

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

Generert 06.03.26
Vår ref.: 326 / 8
Meglers ref.: 121260076

Boligopplysninger

Seksjon	8	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	326 Stasjonen Boligsameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Grindatunet 13, 2070 RÅHOLT	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Jan-Eirik Midtsundstad	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 06.03.26: kr 4 359,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Felleskostnader til drift av boligsameiet	2 481	2 481	2 481	2 481	2 481	2 481
Fjernvarme	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295
Garasje	100	100	100	100	100	100
Kabel-TV/bredbånd	483	483	483	483	483	483
Total	4 359	4 359	4 359	4 359	4 359	4 359

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	326 Stasjonen Boligsameie (orgnr. 930009237)
Antall enheter	40
Styrets e-post	stasjonenboligsameie@borimail.no
Styreleder	Stein Eddy Tronvik (41642030)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 93624002)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	127/96
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 9,00
Formue	kr 1 696,00	**Utgifter**	kr 5,00

Merknader

Det er garasjeanlegg under blokken. Enkelte seksjoner har kjøpt garasjeplass i sameiet. Garasjeplassen er realtilkobles seksjonen med en ideell andel 1/39 i snr. 41 og medfølger ved videresalg av seksjon.. Salg av garasjeplass kan kun selges internt i sameiet, kjøper og selger plikter å melde i fra til styret og forretningsfører, samt fylle ut skjøte og tinglyse ny eier. Ta kontakt med utbygger ved ønske om kjøp av plass, usolgte plasser selges fortløpende. Kontaktinfo til utbygger er gjermund.brennseter@bori.no. Felleskostnadene er inkl. fjernvarme, kabel-tv, vaktmester, forsikring, forretningsførsel, mm. Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen til hver enkelt seksjonseier. Styret følger med på oppvarmingskostnaden og vil endre mnd beløp hvis nødvendig ut ifra kostnadsnivået på strøm. Alle blokkene i utbygningsområdet har tinglyst rett til bruk og adferd mellom blokkene og fellesanlegg. Fellesanlegget driftes gjennom en driftsforening hvor sameiet er pliktig medlem og betaler sin andel iav kostnader. Kostnadene er inkludert i sameiets felleskostnader. Det er forkjøpsrett for andre seksjonseiere i sameiet og medlemmer av BORI jfr vedtektene punkt 2-6.

Innkalling til ordinært årsmøte 19.02.2026 for 326 Stasjonen Boligsameie.

Møtested: Gladbakk Cafè
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrehonorar
Sak 3: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
Styreleder velges som møteleder. Referent signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80 000

Sak 3: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Stein Eddy Tronvik

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Kristoffer Gabriel Kalfoss Eriksen

Kandidater til **Vara (1 år)**:

- Nina Johansen

Kandidater til **Vara (1 år)**:

- Arild Frank

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

- Joar Gimse Stampen

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

- Mette Thorleifsen Tronvik

326 Stasjonen Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 19.02.2026
Sted: Gladbakk Cafè
12 av 41 mulige stemmegivere var representert.
12 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 12 stemmer

Styreleder Jan-Eirik Midtsundstad velges som møteleder. Referent Hilde Skikkelstadødegård signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 12

Sak 2: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar Vedtatt med 11 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80 000

Mot - 1 stemme
Totalt antall stemmer: 12

Sak 3: Personvalg

Styreleder (2 år)
Stein Eddy Tronvik Valgt
Totalt antall stemmer: 12

Styremedlem (2 år)
Kristoffer Gabriel Kalfoss Eriksen Valgt
Totalt antall stemmer: 12

Styremedlem (1 år)
Hilde Skikkelstadødegård (Valgt tidligere)

Vara (1 år)

Nina Johansen Valgt
Totalt antall stemmer: 12

Vara (1 år)
Arild Frank Valgt
Totalt antall stemmer: 12

Valgkomite (1 år)
Joar Gimse Stampen Valgt
Totalt antall stemmer: 12

Valgkomite (1 år)
Mette Thorleifsen Tronvik Valgt
Totalt antall stemmer: 12

Ordinært årsmøte 19.02.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato
Midtsundstad, Jan-Eirik	**2026-02-24**

Identifikasjon

bankID Midtsundstad, Jan-Eirik

Navn	Dato
Skikkelstadødegård, Hilde Meret	**2026-02-24**

Identifikasjon

bankID Skikkelstadødegård, Hilde Meret

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

Trivselsregler i Stasjonen Boligsameie

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

1. Generelt

a) Stasjonen Boligsameie består av 40 eierseksjoner ligger i Grindatunet på Råholt.
b) Det er til enhver tid de gjeldende vedtekter i sameiet som er de overordnede formelle regler som sameiets styre og beboere skal forholde seg til.
c) I tillegg har Stasjonen boligsameie ved konstituerende årsmøte 23. august 2022 vedtatt styret fikk fullmakt til å utarbeide trivselsregler. Hensikten med trivselsreglene er å etterstrebe en felles forståelse for informasjon og føringen for å skape et best mulig bomiljø, der alle beboere har likeverdig ansvar for felles trivsel. Vi ønsker og at Stasjonen boligsameie skal være et godt sted å bo, og fremstå slik.
d) Forslag til endringer av trivselsreglene sendes skriftlig til styret og må vedtas på sameiermøte eller årsmøtet.

2. Leilighetene, forhold til sameiet og øvrige beboere

a) Ny eier eller leietaker må meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og til sameiets styre.
b) Dersom leiligheten leies ut må utleier/eier informere leietaker om gjeldende vedtekter og trivselsregler, og vedlegge disse til leiekontrakten.
c) Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 fra mandag til og med torsdag, og mellom 24.00 og 07.00 fra fredag til og med lørdag. På søndager og helligdager ønsker vi hvile og ro i blokka, unntak gjelder barnebursdag, flytting og lignende. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.
d) Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendig blomsterkasser på terrasseverket er foreløpig ikke tillatt. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene, i garasje, svalgang, trapper eller i bodgang.
e) Risting av tepper og matter skal ikke gjøres over rekkverk på balkong eller fra vinduer.
f) Det er ikke anledning til å montere private antenner, paraboler eller varmepumpe på bygget vårt jf. 3.4 i vedtektene.
g) Utvendig solskjerming (screens/persienner) må være i henhold til farge og standard som sendes fra styret ved forespørsel jf. 3.5 i vedtektene.
h) Ved behov for skjerming for vind og innsyn utendørs med dette behandles av styret jf. 3.5 i vedtektene.
i) Den enkelte beboer må ta nødvendige forholdsregler for å komme inn i egen leilighet dersom nøkkel mistes. Eksempelvis sørge for ekstra nøkkel og sikker oppbevaring av denne.
j) Husdyr er tillatt, men det forutsettes at man tar tilbørlig hensyn til andre beboere. Det ansees som en selvfølge at husdyr ikke ferdes fritt i ganger og på fellesarealer, og at husdyr holdes i bånd ved lufting. Fellesarealets plener og blomsterbed skal ikke benyttes som hundetoalett.
k) Av hensyn til andre beboere og på grunn av brannfare skal det kun benyttes gass eller strøm ved grilling på terrassene. Det forventes at enhver beboer sikrer ansvarlig lufting.
l) Dersom det skulle oppstå skader i eller utenfor leiligheten som dekkes av sameiets forsikring, skal styret kontaktes før håndverker rekvireres.

m) Styret oppfordrer alle beboere til å anskaffe brannteppe til sin bolig. Videre er det den enkelte ansvar å sikre at slukkeapparat som medfulgte leilighet er lett tilgjengelig, utpakket og status på dette er grønt. Ved usikkerhet rundt dette skal styret kontaktet.

3. Bruk av fellesarealer

a) Inngangsdørene og porten til garasjen skal holdes låst til enhver tid, og det anbefales at alle beboere tar initiativ til å låse dersom man oppdager åpne dører. Ved bruk av automatisk døråpner fra leilighet, har beboer ansvar for den/de som slippes inn.
b) Dersom det skulle skade på fellesarealene og dette er forvoldt uforvarende av beboer eller utenforstående som er gitt adgang av beboer, skal kostnadene for utbedring dekkes av beboer. Styret orienteres ved første mulig anledning og før reparasjon avtales eller bestilles.
c) For å holde rømningsveien åpen, må personlig preg utenfor inngangsdør til leiligheten begrenses på en slik måte at det er fremkommelig. Styret har til enhver tid mandat til å pålegge den enkelte beboer om å flytte gjenstander dersom det plasseres uhensiktsmessig mtp. sikkerhet.
d) Skilt på postkasser og utvendig ringeklokke skal være enhetlige og bestilles av styret. Samlet bestilling tas etter årsmøtet 2023. Deretter er det opp til den enkelte beboer å bestille disse fra posten sine tjenester selv. Eventuell utsmykning av trappeganger og øvrige fellesarealer skal gjøres ut fra beslutninger i sameiermøter eller årsmøtet. Ønsker eller tanker om dette sendes skriftlig til styret.
e) Røyking er ikke tillatt i svalgang, dette på grunn av inntak til ventilasjon i leilighetene. Sneiper og annet søppel skal ikke kastet utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.
f) Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, manglende/dårlig renhold osv., ber vi deg melde fra til styret i sameiet.
g) Ved heisstans skal styret varsles umiddelbart, da helst via telefon. I denne dialogen ser vi hvordan situasjonen kan løses på mest effektiv måte.
h) Mating av fugler og dyr i boligsameiets eiendom er ikke tillatt. Mating av fugler kan tiltrekke seg skadedyr som påfører skade til boligsameiets bygningsmasse.

4. Bruk av garasjeplass og gjesteparkering

a) På grunn av sikkerhet mot uvedkommende i fellesareal og opp i bygget kan beboere ikke drive utleie av garasjeplass til personer som ikke er beboere i blokka. Skal du leie ut til en nabo i Stasjonen Boligsameie tegner du en egen avtale for dette og orienterer styret.
b) Det anmodes at garasjeplassene holdes ryddige jf. befaring av brannvesenet. Dekk, planter, stativer ol. Skal inn i boder for å sikre god brannsikkerhet i blokka.
c) Garasjen skal ikke brukes til bilvask. Sluk er dimensjonert for avrenning og ikke for sand eller smuss.
d) Spyling av garasje vil gjøres av vaktmester etter avtale med styret, eller som del av dugnadsarbeid.
e) Sykler bør plasseres i sykkelstativene på fremsiden eller i egne boder.
f) Gjester skal parkere på anvist gjesteparkering utenfor bygget i henhold til angitte bestemmelser. Det er ikke tillatt med parkering på fremsiden av blokka, parkeres det her risikeres borttauing.

5. Bod i kjeller

a) Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Husk å låse døren til egen bod og sikre at døren til bodgang lukkes og låses.

b) Sprinkler i boden skal ha klaring fra lagring på 50 cm slik at vannet kan spres ut fra sprinklerhodet.
c) Styret oppfordrer beboerne i sameiet sterkt til å inngå oppbevaring av styre mengder papp og generell oppbevaring av ting i pappesker i bodene, dette for å unngå skjeggkre og andre skadedyr.

6. Bruk av søppelanlegg

Søppel som er større enn at det ikke går i vanlig handlepose, samt spesialavfall, må den enkelte beboer bringe til offentlig søppelplass. Er du usikker på hvor dette er i nærmiljøet, ta kontakt med styret. Plast og papir sorteres i sine respektive beholdere, resten i restavfall.

7. Dugnad

Styret i sameiet vil med tiden ha behov for å ta initiativ til å kalle inn til årlig/halvårlig dugnad for å vedlikeholde sameiets fellesarealer, de eventuelt innvendig og utvendig. Representant fra alle leilighetene må delta på dugnadene, da dette sees som en kombinasjon av sosial samling og jobbing for felleskapet. Dersom noen har vanskeligheter med fysisk jobbing, ansees deltagelse med godt humør og kaffekoking like vesentlig som tyngre fysisk arbeid.

8. Sosiale sammenkomster og møtevirksomhet

Utover årsmøtet skal det holdes minst to beboermøter i året. I denne sammenheng organiserer styret en sosial sammenkomst etter endt beboermøte. Det skal etterstrebes at vi gjennomfører et vintermøte og et sommermøte. Ved behov kan det bli kalt inn til flere beboermøter. Den enkelte beboer kan til enhver tid spille inn saker til styret, styret sorterer disse til enten beboermøtet eller årsmøtet. Den enkelte beboer kan og til enhver tid melde behov/ønske om ekstra beboermøte.

9. Brannalarm

Det understrekes at røykvarsler i den enkelte leilighet må være montert og fungerende til enhver tid, skulle uhellet skje og en brann tilløpe gjelder ikke de enkelte forsikringsavtaler. Bruk alltid ventilator ved matlaging. Enhver beboer og eier av seksjonene er ansvarlig for å kunne betjene sentralen til brannalarmen. Hvis det utvises uaktsomhet på noen som helst måte slik at brannalarmen går (uten at det brenner i seksjonen) er det viktig å snarest kunne avmelde på sentral og eventuelt kontakte brannvesen på nummer som står på alarmtavlen. Hvis brannalarmen i slike tilfeller utløses og det medfører utrykning og deretter kostnader fra brannvesenet, er det den enkelte seksjonseiers økonomiske ansvar. Unødige utrykninger pga. varme arbeider, matlaging, gjentatte tekniske feil og lignende vil kunne faktureres med opp til kr. 8000,-.

10. Annet erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden, og styret skal orienteres.

11. Brudd på trivselsreglene

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemer kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Det fremgår av referat fra årsmøtet hvem som til enhver tid sitter i styret.

V E D T E K T E R

for

Stasjonen (org. nr. 930 009 237)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, dato 17.08.2022

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Stasjonen Boligsameie.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og en næringsseksjon fordelt på 1 bygning, i eiendommen gnr. 127 og bnr. 96 i Eidsvoll kommune. I garasjekjeller er det teknisk rom, boder og parkering.

Det er 39 parkeringsplasser i garasjekjeller. Dette vil bli organisert som en næringsseksjon, hvor alle som har kjøpt garasjeplass eier en ideell andel på 1/39 del i gnr. 127, bnr, 96, snr. 41 Alle seksjonene får en bod i eget adskilt rom i garasjekjeller, som er seksjonert som tilleggsdel i seksjoneringsbegjæringen.

Det vil bli opparbeidet felles utvendig gjesteparkering for flere sameier på området. Stasjonen boligsameie har tinglyst rett til bruk av gjesteparkeringsplasser etter regler fastsatt i fellesorganet som skal drifte fellesarealene internt på området. Sameiet plikter å være med og drifte gjesteparkeringen og fellesorganet.

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 tilleggsdel på utearealene i 1. etg. Endeleilighetene i 2.-5. etg får tilleggsdel på svalgangen. 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 innglassing balkong, inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet 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.

1-2 Tilknytning til BORI BBL

Sameiet er tilknyttet BORI BBL, noe som innebærer at bare medlemmer i BORI BBL kan bli seksjonseiere i sameiet.

Sameiet er tilknyttet BORI BBL.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre annet følger av lov, eller disse vedtektene.

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

En seksjonseier 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.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Rettslig råderett over garasjer
Garasjeplassen kan bare selges og leies ut til seksjonseiere i Stasjonen Boligsameie. Utbygger kan selge usolgte plasser ut av sameiet eller inngå avtale om bilordning for utbyggingsområdet. Garasjeplassen tildeles av utbygger ved overtagelse av boligen, det er ikke bytterett tilknyttet den ideelle andelen, unntak er regulert i punkt 2-3.

2-3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede, handicap plasser
Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (handicap-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for handicap-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som får tildelt en handicap-plass tilknyttet og som ikke har behov for handicap-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for handicap-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 handicap-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den handicap-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha handicap-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.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for

den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.
Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

2-5 Godkjenningsordning
(1) En seksjonseier har rett til å overdra sin seksjon, men erververen må godkjennes av sameiet for at ervervet skal bli gyldig overfor sameiet.

(2) Sameiet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 1-3 eller 2-3 i vedtektene.

(3) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-6 Forkjøpsrett
(1) Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest medlemmene i boligbyggelaget, forkjøpsrett.

(2) Det er bare sameiet som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-6.

2-7 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot
(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(2) Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(3) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.

2-8 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i sameiet eller på annen egnet måte.

2-9 Rettigheter og plikter
(1) Ved eierskifte ved salg overtar forkjøpshaveren de rettigheter og plikter som erververen har iht. avtalen.

(2) Mot å betale løsningssummen kan forkjøpsrettshaveren kreve å få overta boligen til den tiden som følger av avtalen med erververen, og i alle fall når seksjonseier eller ny eier har fått rimelig tid til å områ seg.

(3) Mot å overta boligen skal forkjøpshaveren betale løsningssummen senest 14 dager etter at løsningskravet ble satt frem, og løsningssummen er endelig fastsatt.

(4) Sameiet svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot sameiet kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 dager etter at påkrav er satt frem på, eller etter, forfallsdagen.

(5) Forkjøpsrettshaveren har rett til inntekter fra boligen fra overtakelse av bruken og svarer for kostnader fra samme tidspunkt.

2-10 Løsningssummen
(1) Løsningssummen skal settes til den sum seksjonen er solgt for, men der seksjonen er solgt til en åpenbar underpris, eller seksjonen skifter eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes etter vanlig pris.

(2) Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på seksjonen.

(3) Tvist om løsningssummen hører under skjønn. Skjønnet skal styres av lensmann, namsfogd eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgaver

2-11 Angrefrist og omgjøring
(1) Har boligen ikke vært tilgjengelig for visning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 uker etter at boligen ble overtatt.

(2) Dersom forkjøpsrettshaveren sier seg ubundet etter første punktum, faller sameiets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

(3) Avtale som utløser forkjøpsrett kan avhenderen gjøre om, med virkning for forkjøpsrettshaveren, inntil sameiet har fått melding om at seksjonen har skiftet eier.

2-12 Forholdet mellom sameiet og de forkjøpsberettigede
(1) Når sameiet har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal sameiet oppfordre alle som ønsker å kunne benytte forkjøpsrett, om å melde seg til sameiet innen en fastsatt frist. Oppfordringen skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i sameiet eller på annen egnet måte.

(2) Brudd på reglene over endrer ikke fristene i pkt. 2-6.

(3) Sameiet kan stille som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt inn løsningssummen til sameiet eller har stilt selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby en slik tjeneste i Norge.

2-13 Gebyr
(1) Sameiet kan kreve et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel som beskrevet i pkt. 2-5. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

(2) Sameiet kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret.

(3) Forretningsfører tar et gebyr for registrering av eierskifte på inntil 4 rettsgebyr.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Sol- og vindskjerming, oppsett av levegger eller annen skjerming skal godkjennes av styret. Leiligheter i 1. etg som har tilleggsdel kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjennelse av styret. Membranen til garasjeanlegget kan skades, seksjonseier vil bli ansvarlig for evt skader opp mot sameiet.

3-2 Ordensregler
Styret fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes 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 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseierne. Seksjonseierne 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 karmer.

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

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

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

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere 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 seksjonseierne.

(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 seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, innglassing balkong, 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. Sluk på tak og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Seksjonseieren 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne 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, kabel-tv og internett o.l
(3) Kabel-tv fordeles etter nytte, dvs fordeles likt.

(4) Fjernvarme fordeles etter BRA, jfr. seksjoneringsbegjæringen.

(5) Kostnader til garasjeplass fordeles etter antall plasser man disponerer. Styret fastsetter en sum som kan avregnes som akontobeløp.

(6) Andel av kostnader for drift av fellesarealer, parkeringsområder ute, fordeles etter fordelingsbrøk. Det er pliktig medlemskap i driftsforening for Stasjonen Boligsameie.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G, folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 39 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

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. Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil alle seksjonene er solgt. Utbygger kan opprette og konstituere sameiet med representanter fra utbygger i styret.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styretmøter
(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk sær interesse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8 Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Mislighold

9.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

9.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

10. Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra BORI BBL:
a) vilkår for å være seksjonseier i sameiet
b) bestemmelser om forkjøpsrett til seksjon i sameiet
c) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 1997 nr. 65.

12. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

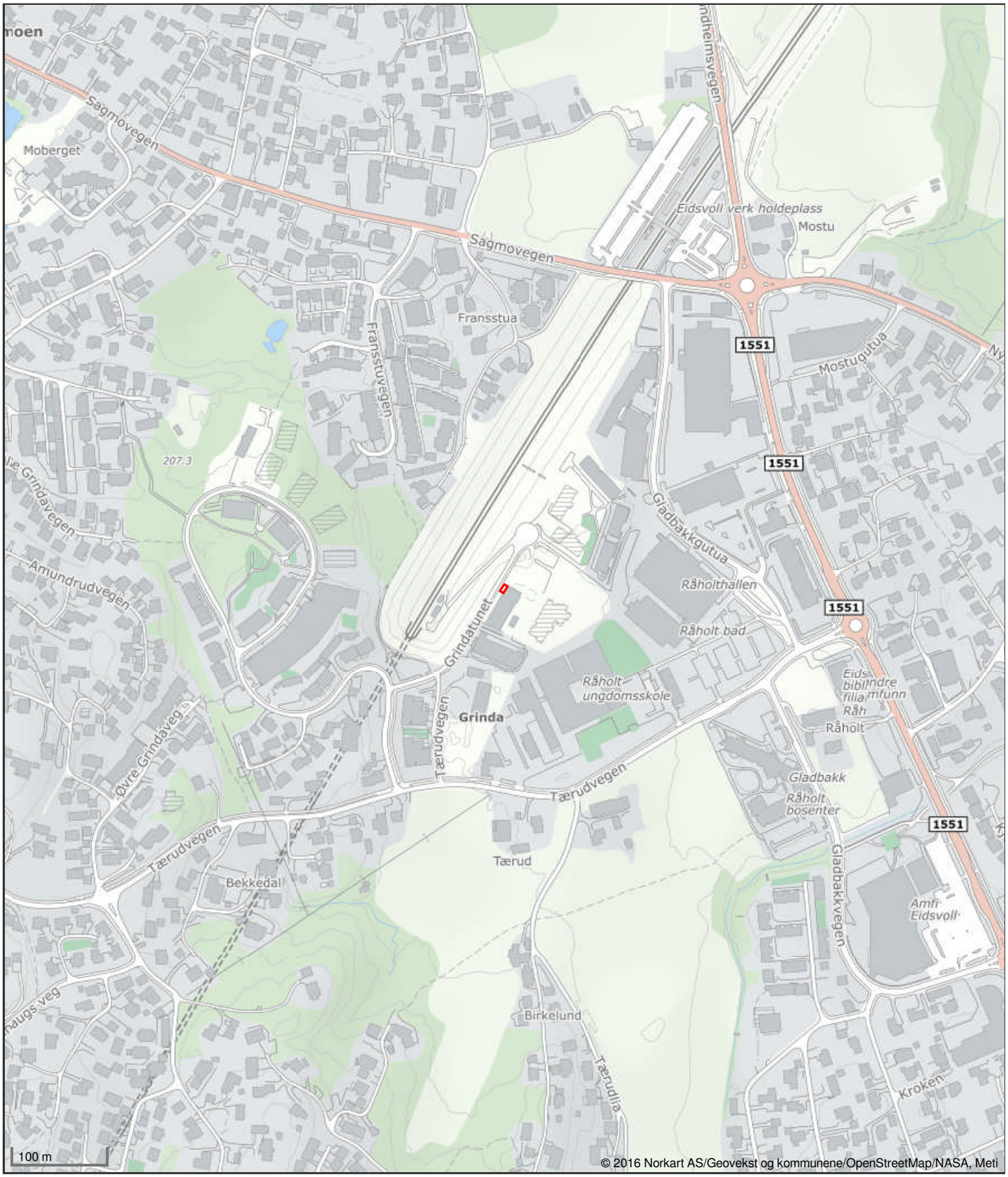
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtaler, herunder serviceavtaler på heis, ventilasjon, kabel –TV ol. Utbygger har inngått forretningsførerkontrakt for 5 år og kan inngå driftsavtaler i garantiperioden, inntil 5 år fra siste innflytting.

I garantiperioden på 5 år er det krav til at sameiet inngår og beholder serviceavtaler.

BORI BBL har rett til synlig utvendig profilering på bygning.

Utskriftsdato: 06.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3240 - 127/96//8

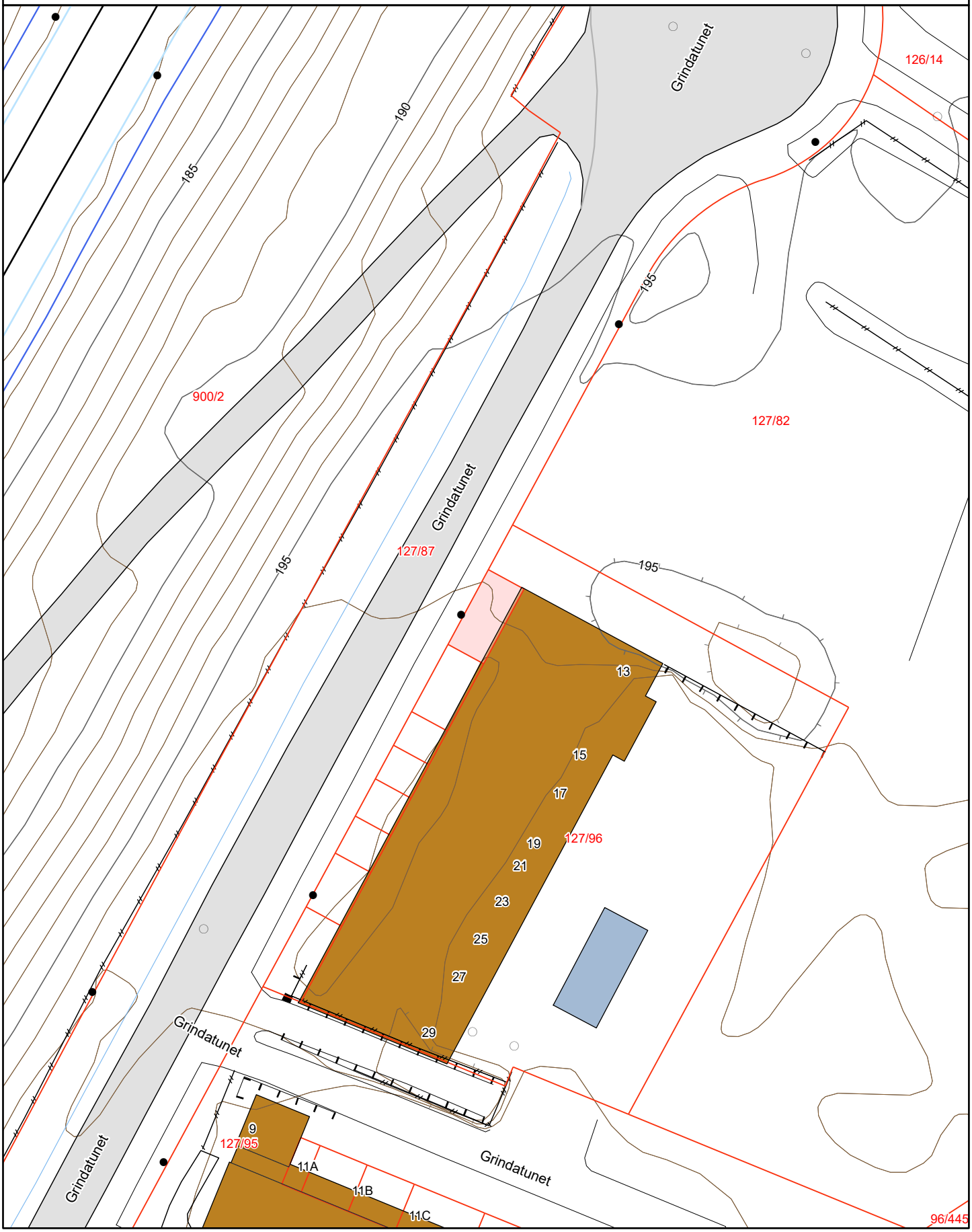


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

Adresse: **Grindatunet 13, 2070 Råholt**
Gnr/Bnr: **3240/127/96/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 33 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.03.2026



Matrikkelkart

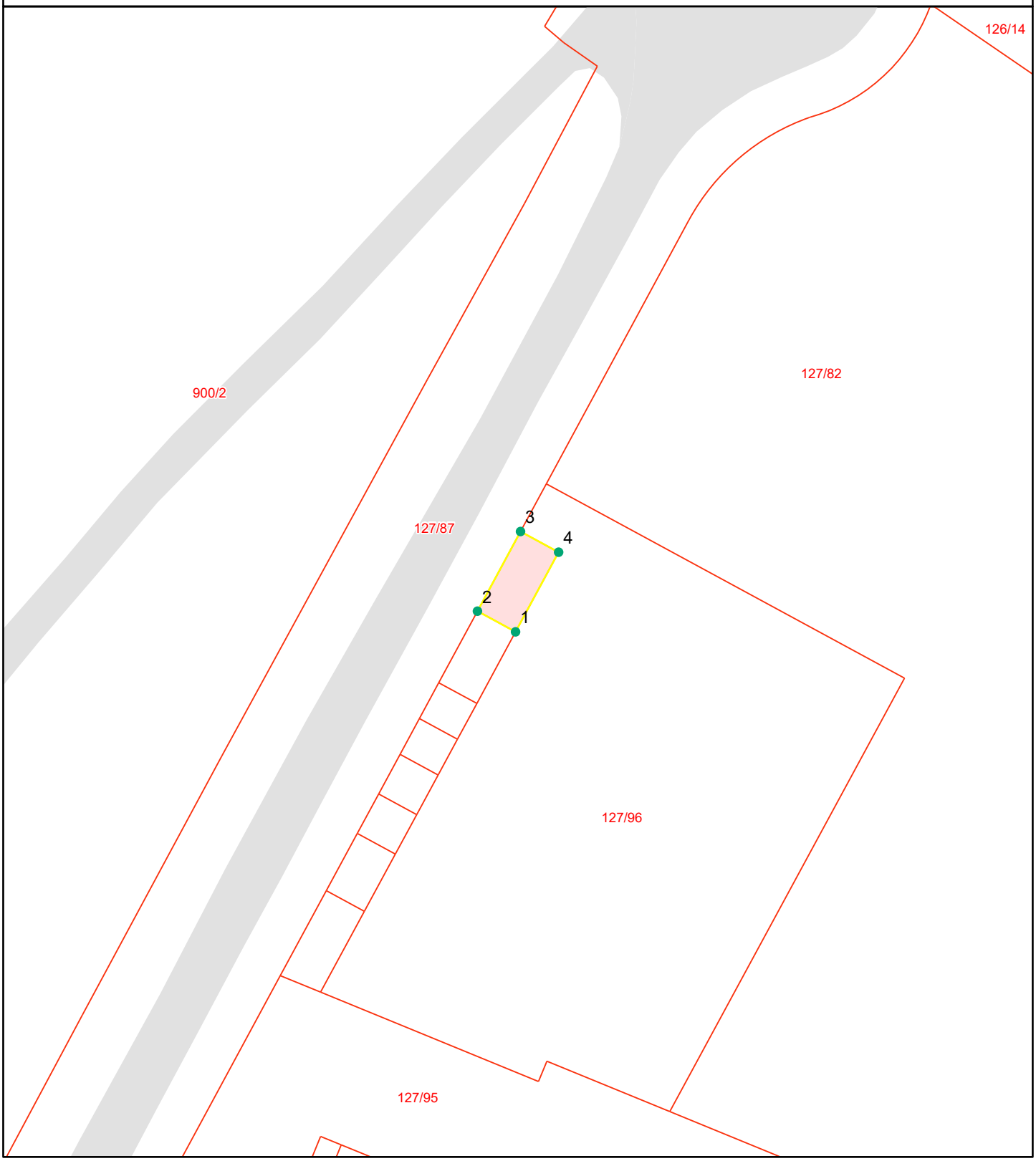
Adresse: **Grindatunet 13, 2070 Råholt**
Gnr/bnr: **3240/127/96/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 33 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 33 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6685025.51	619768.37	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	9	4	0
2	6685027.41	619764.85	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	9	8.35	0
3	6685034.75	619768.82	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	9	4	0
4	6685032.85	619772.34	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	9	8.35	0

Eidsvoll kommune

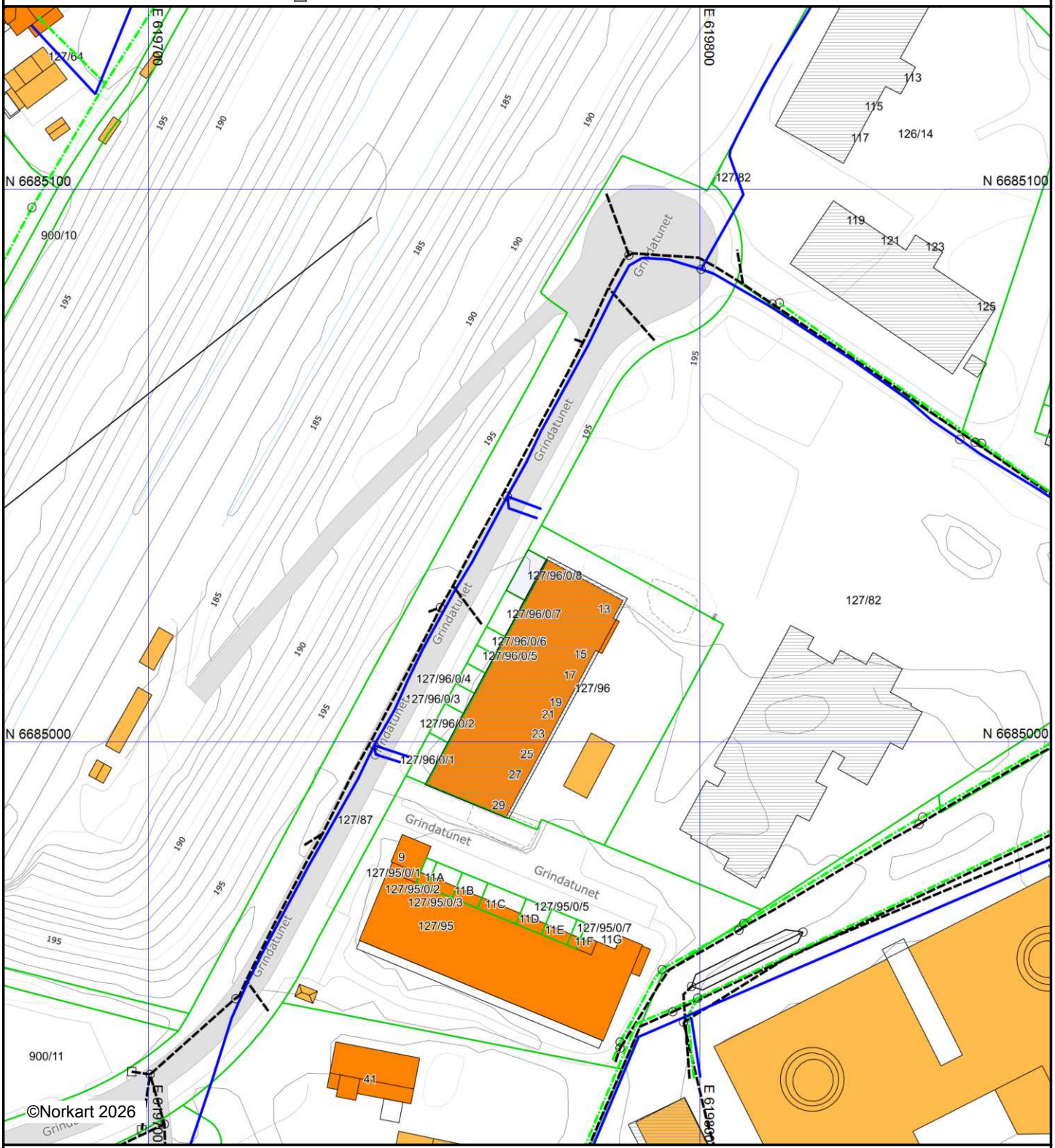
Grunnkart

Eiendom: 127/96/0/8
Adresse: Grindatunet 13
Dato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.03.2026 09:57

Eiendom 3240-127/96/0/8

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	17.08.2022	Andel	
Kommunenr	3240	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	127	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	96	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	8	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Grindatunet 13	2070 Råholt	Lundgård	Eidsvoll Verk	Råholt

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.08.2022	Seksjonering	3240-127/96	Mottaker	24
		3240-127/96	Etablert/Endret	0
		3240-127/96	Mottaker	15
		3240-127/96	Avgiver	-185,2
		3240-127/95	Berørt	0
		3240-127/96	Mottaker	33,4
		3240-127/96	Mottaker	16,6
		3240-127/96	Mottaker	30
		3240-127/87	Berørt	0
		3240-127/96	Mottaker	34,7
01.01.2024	Omnummerering	3240-127/96	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300944632			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.08.2021	Areal, bolig (bruk/brutto)	3752,5/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	40	Areal, totalt (bruk/brutto)	3752,5/0	Energikilde	
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	743/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	73,2	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	74,5	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	36,2	1	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	36,2	1	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken

H0204	Hovedetasje	36,2	1	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	36,2	1	1	1	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	74,5	3	1	1	Kjøkken
H0207	Hovedetasje	73,2	3	1	1	Kjøkken
H0208	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	36,2	1	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	36,2	1	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	74,5	3	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	73,2	3	1	1	Kjøkken
H0308	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	36,2	1	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	36,2	1	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	74,5	3	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	73,2	3	1	1	Kjøkken
H0408	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	64,5	3	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	36,2	1	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	36,2	1	1	1	Kjøkken
H0506	Hovedetasje	74,5	3	1	1	Kjøkken
H0507	Hovedetasje	73,2	3	1	1	Kjøkken
H0508	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
K0101	Kjelleretasje	34,5	0	0	0	
H0101	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	457,5/0	0/0	457,5/0
H02	Hovedetasje	8	457,5/0	0/0	457,5/0
H03	Hovedetasje	8	457,5/0	0/0	457,5/0
H04	Hovedetasje	8	457,5/0	0/0	457,5/0
H05	Hovedetasje	8	457,5/0	0/0	457,5/0
K01	Kjelleretasje	0	1465/0	0/0	1465/0

Utskriftsdato: 06.03.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	127	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Grindatunet 13, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121761902	102	15.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	26
8SEN0121811939	43	15.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	11

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 06.03.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	127	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Grindatunet 13, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 178,28 kr
Renovasjon	5 441,00 kr
Vann	4 306,16 kr
Sum	**14 925,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	471,75 kr
Avfallsbrønn	25%	1 stk	3745.00	1/1	0 %	3 745,00 kr	936,25 kr
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	600,00 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	18.5 m^3	47.00	1/1	0 %	869,50 kr	869,50 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	18.5 m3	43.24	1/1	0 %	799,94 kr	799,94 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	37 m3	38.00	1/1	0 %	1 405,85 kr	351,46 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-26 m^3	47.00	1/1	0 %	-1 222,00 kr	-1 222,00 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-26 m3	43.24	1/1	0 %	-1 124,24 kr	-1 124,24 kr
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	413,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålerleie 3/4"	15%	2 stk	304.00	1/1	0 %	608,00 kr	152,01 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	18.5 m^3	34.00	1/1	0 %	629,00 kr	629,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	18.5 m3	31.28	1/1	0 %	578,68 kr	578,68 kr
Forskudd vanngebyr	15%	37 m3	26.00	1/1	0 %	962,06 kr	240,51 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-26 m3	34.00	1/1	0 %	-884,00 kr	-884,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-26 m3	31.28	1/1	0 %	-813,28 kr	-813,28 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1979000 prom	1.80	1/1	0 %	3 562,00 kr	890,50 kr
					Sum	**15 055,51 kr**	**2 889,08 kr**

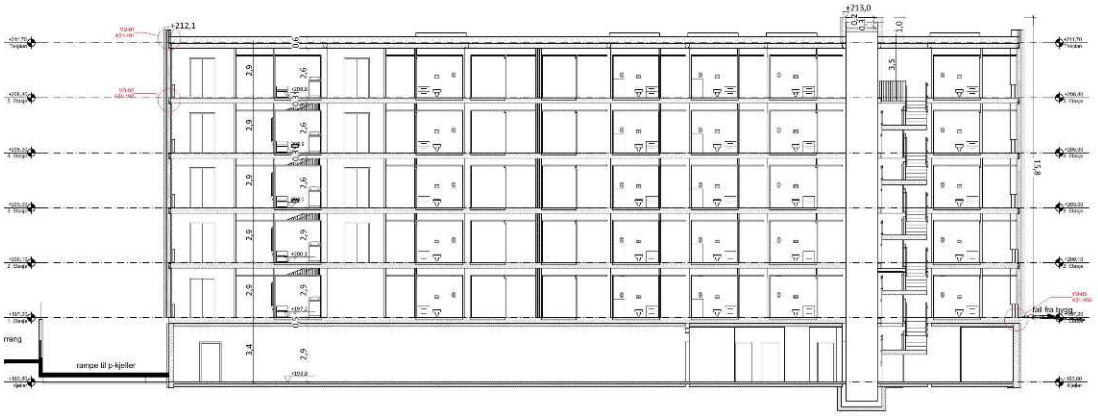
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Snitt A

AT PLAN& ARKITEKTUR
Tromsø: Grønnegata 65., Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnsstp., 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 996 676 813

LOKALISERINGSFIGUR:

N

Prosjektnavn: Stasjonsløkka bygg B	Adresse: Grindatunet bygg B	Gnr./Bnr./Snr.: 127/82	Revisjon: 10.08.2022
Tiltakshaver: Backe Romerike AS	Prosjektnr.b: Som bygget		Målestokk: 1:200 / Format: A3
	Tegning: Snitt A	Prosjektnr: AT-698	Tegn.nr: E-01
	Prosjektfase: TR	Tegnet av: FH	Dato: 10.08.2022 / Kontroll: AHF

EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

At Plan & Arkitektur As
Postboks 1232
9262 Tromsø

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	21/6605 - 27	Endre Sandland	18.10.2022

Gbnr. 127/96 - Grindatunet 13,15,17,19,21,23,25,27,29 - Ferdigattest for boligblokk

Ansvarlig søker: **At Plan & Arkitektur AS**
Tiltakshaver: **Eidsvoll Verk Tomteselskap AS**

Vedtak:

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

Søknad om ferdigattest er mottatt 11.10.12.

Det er tidligere gitt følgende tillatelser:
- Rammetillatelse ble gitt 09.10.18.
- Igangsettingstillatelse nr. 1 ble gitt den 10.08.21 for utgraving, fundamentering og kjeller inkl. dekke over underetasje.
- Igangsettingstillatelse nr. 2 for komplett råbygg (betong, stål og prefab. betong) VA ble gitt 20.10.21.
- Igangsettingstillatelse nr. 3 for resterende arbeider ble gitt 01.12.21.
- Mindre endring av tiltak ble gitt 18.08.22.
- Midlertidig brukstillatelse ble gitt 30.08.22.

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

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

Tilsyn:
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, se plan- og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

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

Med hilsen

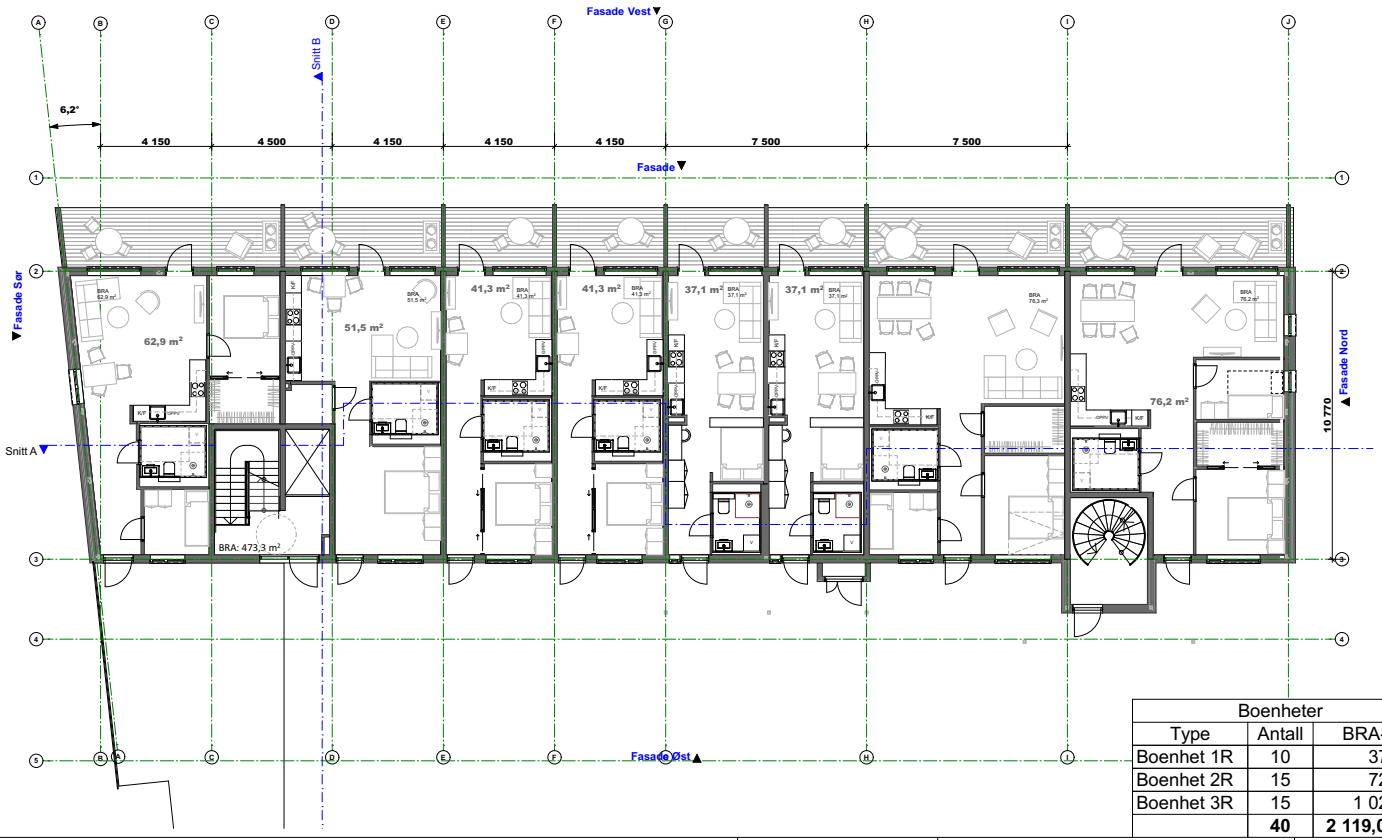
Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Eidsvoll Verk Tomteselskap As	Postboks 323	2001	Lillestrøm



Boenheter		
Type	Antall	BRA-S
Boenhet 1R	10	371,00
Boenhet 2R	15	727,75
Boenhet 3R	15	1 020,25
	40	**2 119,00 m²**

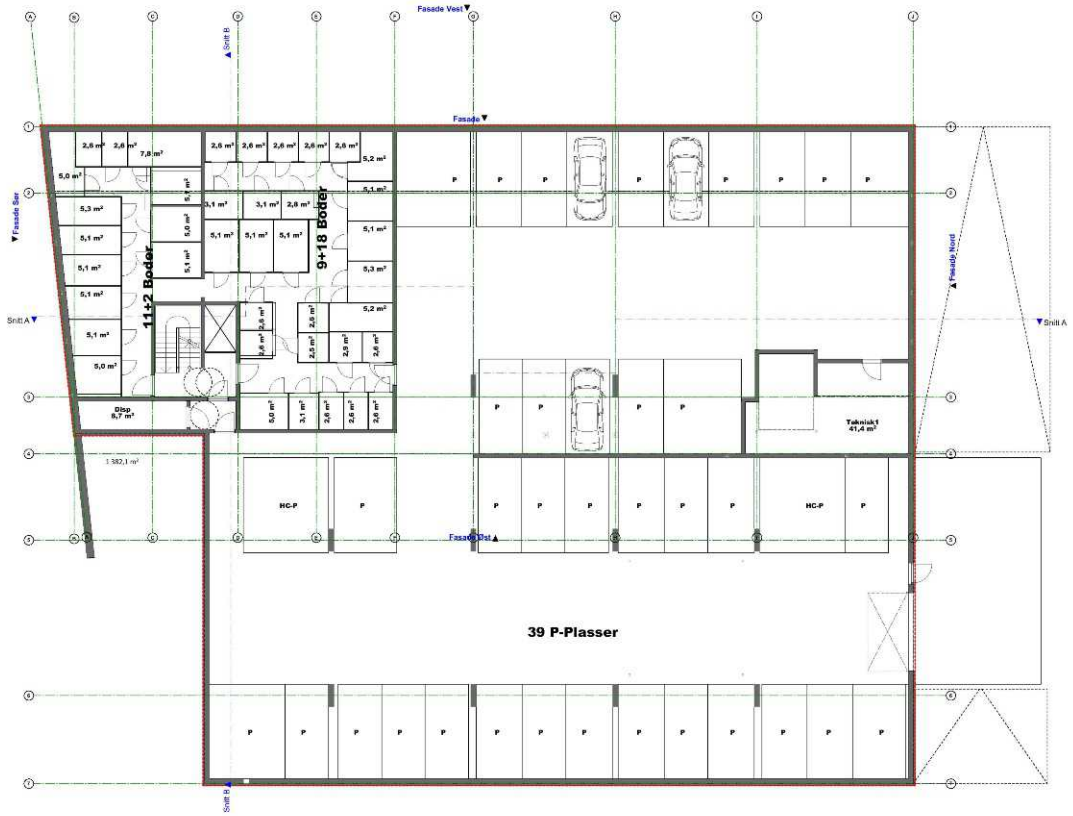
ATPA

Tromsø: Grønnegata 65, Pb 1232, 9262 Tromsø
Stavanger: Nykirkebakken 7, Pb 275, 4002 Stavanger
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo

E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

E-7

Prosjektnavn: Stasjonsløkka Bygg B	Adresse: Grindatunet 13, 2070 Råholt				Revisjon:
	Prosjektnivå: Detaljprosjektering	Tegning: Plan 1. Etasje	G.nr./br.nr: 127/82	Målestokk: 1:200	Format: A4
Tiltakshaver: Backe Romerike AS	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: AT-698	Tegn nr: E-07	
	Saksbehandler: FH		Dato: 10.08.2022	Kontroll:	



AT PLAN& ARKITEKTUR

Tromsø: Grønnegata 65., Pb 1232, 9262 Tromsø
Oslo: Arbeidersamfunnsplass. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 996 676 813

E-12

LOKALISERINGSFIGUR:

Prosjektnavn: Stasjonsløkka bygg B	Adresse: Grindatunet bygg B	Gnr./bnr.nr: 127/82	Revisjon: 10.08.2022
Tiltakshaver: Backe Romerike AS	Prosjektnavn: Som bygget		Målestokk: 1:200 / Format: A3
	Tegning: Plan kjeller	Prosjektnr: AT-698	Tegn.nr: E-12
	Prosjektleder: TR	Tegnet av: FH	Dato: 10.08.2022 / Kontroll: AHF

Eidsvoll kommune
Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 06.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	127	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Grindatunet 13, 2070 RÅHOLT								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 836 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Grønn grense **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 1 836 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B_F
	Delareal 1 836 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_1 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

Delareal	21 m^2
KPHensynsonenavn	H730_N
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023720300
Navn	Grindatunet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/386/023720300rev..pdf
Delarealer	**Delareal** 1 836 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB - felt B3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

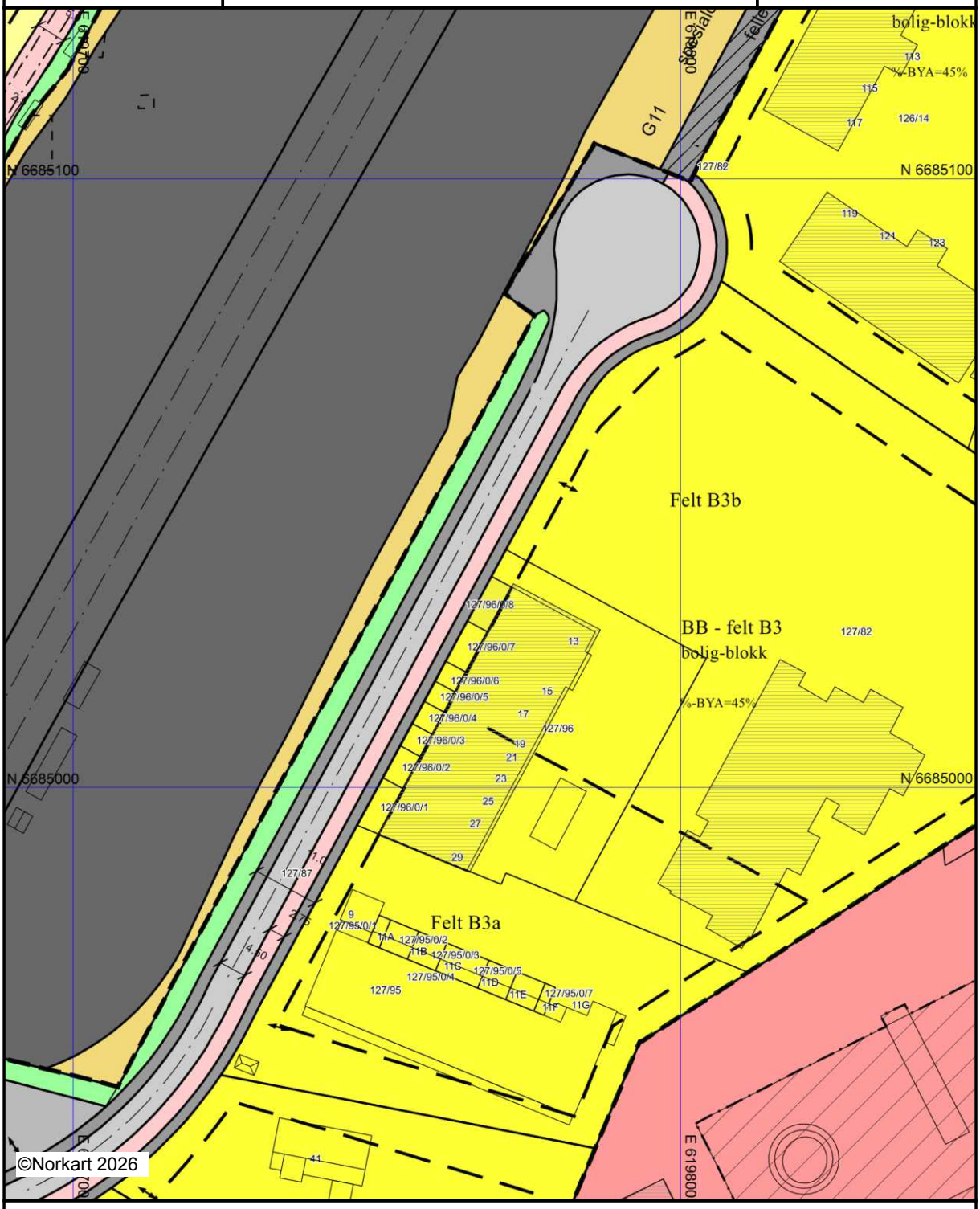
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 127/96/0/8
Adresse: Grindatunet 13
Utskriftsdato: 06.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



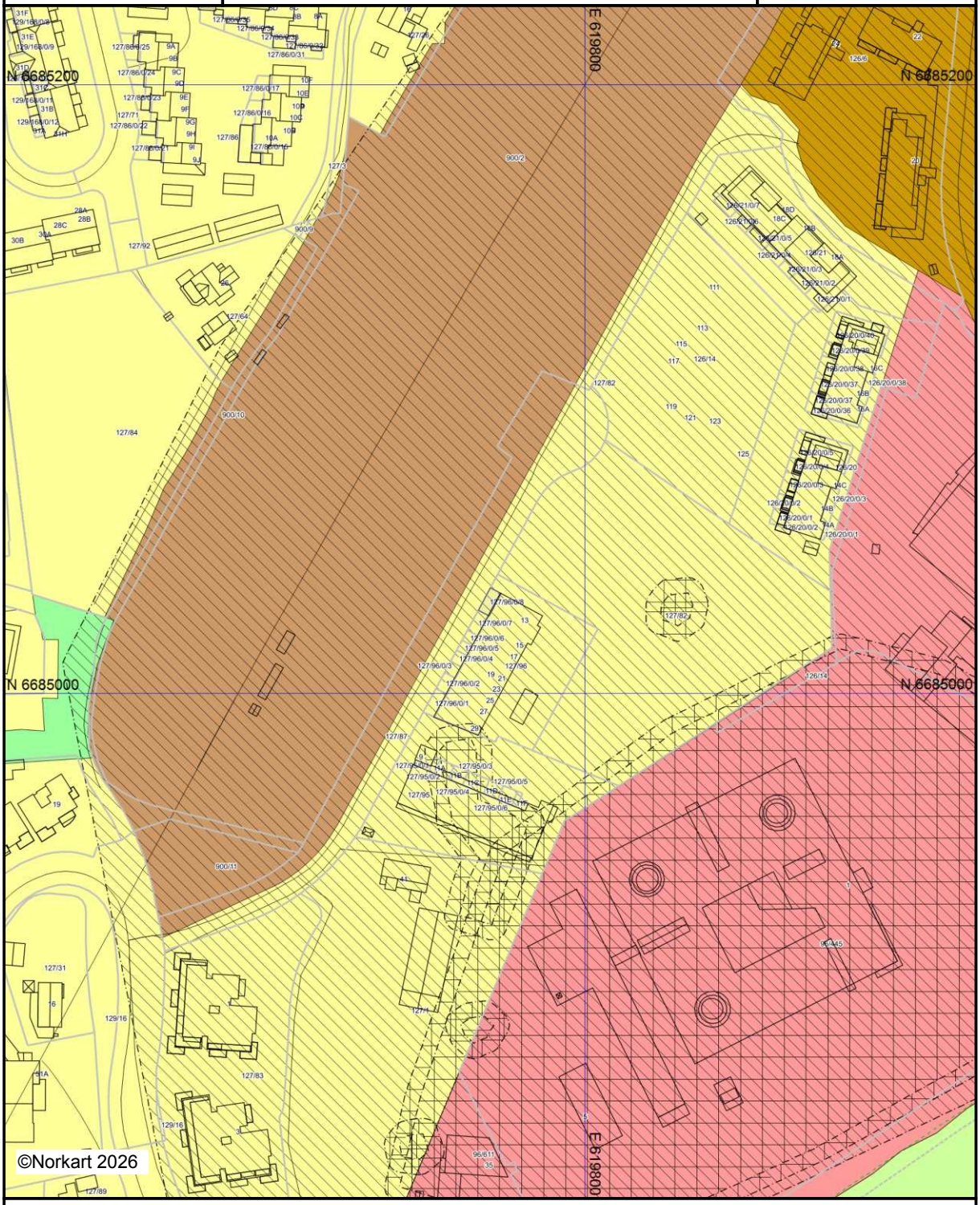
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 127/96/0/8
Adresse: Grindatunet 13
Utskriftsdato: 06.03.2026
Målestokk: 1:2000

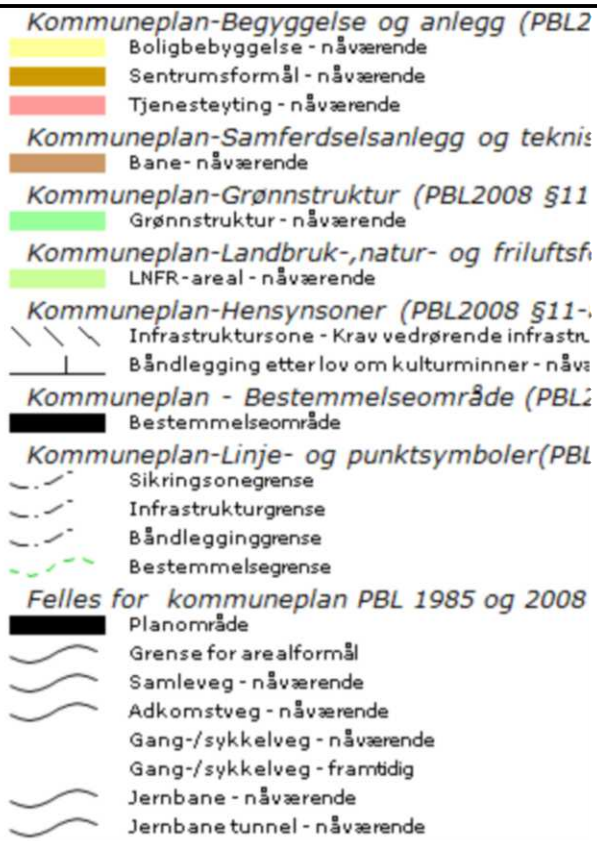
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

Grindatunet–Råholt Sentrum Vest – gbnr. 127/1

-Plan ID 023720300-

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

Mindre vesentlig endring av plan
- Planen er datert: 22.06.2012
- Bestemmelsene er datert: 09.01.2017
- Vedtatt ved delegert myndighet: 29.03.2017

AVGENSNING
Det regulerte området er vist på plankart datert 22.05.2012.

§1. REGULERINGSFORMÅL

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR
- Vegetasjonsskjerm/buffersone

§2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§2.1 Utbygging av feltene skal skje i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i utbyggingsavtale jfr. pbl. §17.

§2.2 De enkelte feltene kan ikke utbygges før regulert kjøreatkomst og teknisk infrastruktur til eiendommene er etablert.
Før det gis brukstillatelse for boligene skal det foreligge godkjennelse fra Eidsvoll kommune kommunal drift om at tilhørende vann- og avløpsanlegg er driftsklare.
Rekkefølgebestemmelse

§2.3 Offentlig kjøreveg med tilknytning til Nedre Grindaveg kan utbygges etappevis, men skal da stenges med bom inn mot gjenstående del. Offentlig kjøreveg med snuplass skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt B3.

§2.4 Gang- og sykkelveg GSV1 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gis ferdigattest for utbygging innenfor felt B5.

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

§3. FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Plan for tekniske anlegg
Det skal utarbeides tekniske planer for vann- og avløpsledninger, overvann, el-forsyning samt veger og gangforbindelser regulert til offentlig formål. Som grunnlag for utarbeidelse av teknisk plan for VA-anlegg innenfor de ulike delområdene skal det foreligge en rammeplan godkjent av Eidsvoll kommune kommunal drift.
I tillegg til godkjent rammeplan skal de til en hver tid gjeldende normer for VA-anlegg og veger i Eidsvoll kommune legges til grunn for prosjektering og utførelse av anleggene.
Teknisk plan for veger og teknisk infrastruktur skal godkjennes av kommunen før arbeider tillates igangsatt, og skal innsendes for godkjennelse ved søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse eller ved søknad om anleggelse av infrastruktur.
Planer for tekniske anlegg kan deles opp og utbygges etappevis i takt med utviklingen av området. Hensiktsmessig oppdeling skal godkjennes av kommunen.

§3.2 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200 for de deler av utbyggingsområdet som omfattes av tiltaket. Planen skal vise bebyggelsens plassering og utforming med høydeangivelse, avkjørsel, kjøreveger, gangatkomster, parkering/sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, gjerder/avskjerming/forstøtningsmurer, utforming/opparbeidelse av felles oppholds- og lekeareal, beplantning og opparbeidelse av grøntområder/randsoner samt plassering av frittliggende anlegg for sykkelparkering, renovasjon og tekniske anlegg.
Ved oppdeling av utbyggingsfelt i flere byggetrinn, skal det i tillegg innsendes en overordnet utomhusplan i 1:500 for hele feltet. Utomhusplanen skal ha det omfang som kommunen finner nødvendig for å ta stilling til om det aktuelle tiltak ivaretar en helhetlig utbygging/utforming.
Ved utforming av utomhusplan, hva gjelder gangforbindelser, kjøreatkomster og uteoppholdsareal, skal det tas utgangspunkt i prinsipper som er vist på illustrasjonsplan til detaljreguleringen datert 06.07.11.
Kommunen kan kreve at det skal utarbeides modell/perspektivskisser og terrengsnitt før saken tas opp til behandling.

§3.3 Grad av utnyttelse
Tillatt grad av utnyttelse skal beregnes som % BYA av tomteareal avsatt til bebyggelse og anlegg. Avsatt areal til uteopphold inngår i tomtearealet som skal legges til grunn ved beregning av % BYA.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 18m2 pr. plass.
Garasjeanlegg under terreng eller med overliggende uteoppholdsareal skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.
Regulert gesims-, møne- og byggehøyde skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§3.4 Avkjørsler – frisiktsoner
Avkjørsler til delområder er vist på plankartet med piler. Endelig plassering av avkjørsler med frisiktsoner skal fastlegges ved søknad om rammetillatelse for de enkelte delområder og vises på utomhusplanen.
Stoppsiktkrav ved kryss/avkjørsler mot samleveg skal være 20,0 m (Ls) og 6,0 m (L2)
Siktkrav ved interne avkjørsler skal være 20,0 m (Ls) og 4,0 m (L2). Frisiktsonene skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§3.5 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv., skal i størst mulig grad legges i tilknytning til hoved-adkomstveg, interne veger og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekk.
Plassering av nett-/trafostasjon skal fastlegges sammen med kraftleverandør ved søknad om rammetillatelse. Langs hoved-adkomstveg og interne veger skal det benyttes gatelys/belysning av ensartet type.

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

§3.7 Støy, vibrasjon og luftforurensning
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket.
I forhold til ivaretakelse av strukturstøy mellom jernbane og boligområdene, skal det gjennomføres tiltak dersom det ved målinger av vibrasjon ikke vises tilfredsstillende måleresultater.
Støyberegninger og redegjørelse av evt. støy- og vibrasjonsbegrensede tiltak skal innsendes ved søknad om rammetillatelse.

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

§3.8 Grunnundersøkelser
Før det tillates igangsatt anleggsarbeider innenfor felt B3, B4 og B5 samt tilliggende kjøre- og gangveger skal det av sikkerhetshensyn til jernbanen gjennomføres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene i de aktuelle områdene.
Vurdering av påkrevde undersøkelser og faglig redegjørelse skal utføres av godkjent foretak og fremlegges Jernbaneverket for uttalelse.
Innenfor feltene B1 - B5 skal det foretas målinger av radon i grunn. Ved målinger over anbefalt grenseverdi på 100Bq/m3 skal det gjennomføres påkrevde tiltak.

Dokumentasjon av grunnundersøkelser og påkrevde tiltak skal vedlegges rammesøknad.

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

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

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

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

§4.1 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (B1-B5)
Innenfor felt B1 - B5 tillates oppført leilighetsbebyggelse med tilhørende anlegg.
Garasjeanlegg skal innpasses under bebyggelse og terreng.
Boder skal integreres som en del av bebyggelsen.

§4.2 Plassering
Innenfor felt B1-B5 skal boligbebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser. Balkong, herunder også eventuelle vertikalbærende konstruksjoner til balkong, tillates utkraget plassert inntil 1,5 m utenfor byggegrenser.
Garasjeanlegg under terreng tillates plassert utenfor byggegrensen, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer av terrengprofil. Garasjer skal ligge innenfor tomtegrenser.

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

§4.3 Utnyttelse og høyder
Maksimal grad av utnyttelse innenfor felt B1 - B4 er %BYA = 45%
Maksimal grad av utnyttelse for felt B5 er % BYA = 40%

Maksimal gesimshøyde for felt B1 er kote 216,5.
Maksimal gesimshøyde for felt B2 – B4 er kote 218.
Maksimal gesimshøyde for felt B5 er kote 214,0.

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

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

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

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

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

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

Mellom boligområdene skal det avsettes "grønne" korridorer/oppholdsareal for gjensidig bruk av tilliggende områder. I tilknytning til B3 skal større felles grøntområder/oppholdsareal legges inn mot Råholt ungdomsskole
Mellom felt B3 og B4 skal det anlegges en gjennomgående gangforbindelse til ungdomsskolen med tilliggende grøntområde/korridor med bredde på 14 m.
Gangforbindelse skal opparbeides med bredde 3,5 m, og være åpen for allmenn ferdsel.

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

§4.6 Avskjerming/inngjerding
Mot vei og jernbane tillates det oppsatt avskjerming oppført som tett støygjerde eller kombinert voll/støygjerde.
Avskjerming skal inntegnes på utomhusplan, og skal være enhetlig hva gjelder utforming og materialbruk. Høyde og plassering skal godkjennes av kommunen.

§4.7 Avkjørsler – interne veger
Avkjørsler til områdene skal utformes med maks bredde på 5,0 meter, og tilfredsstille gjeldende kommunale normer hva gjelder utforming, sikt- og stigningsforhold.
Boligområdene skal søkes tilrettelagt som bilfrie områder hvor parkering legges under bebyggelsen eller ved atkomst til områdene.
Intern kjøreveger frem til parkeringsområder/garasjeanlegg skal opparbeides med

kjørebredde 4,0 meter.
Intern kjørbare gangveger skal anlegges med bredde 3,0 – 3,5 m, og ha snumulighet.
Interne veier som skal benyttes ved avfallshåndtering skal dimensjoneres for renovasjonsbiler.

§4.8 Parkering

Parkering skal etableres på egen grunn, hvor min. 1 p-plass pr boenhet skal være i garasjeanlegg. Innenfor områdene skal følgende parkeringsnorm legges til grunn: - 1,7 p-plasser pr boenhet med 4-roms eller mer
- 1,5 p-plasser pr boenhet med 3-roms
- 1,2 p-plasser pr boenhet med 1-2 roms

Minst 5 % av anlagte p-plasser skal utformes for bevegelseshemmede, og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang.
Felles parkeringsområder på terreng skal deles opp i mindre områder med min. 20 meters innbyrdes avstand. Maksimal størrelse på enkeltområder er 30 p-plasser.
Parkeringsområder på terreng skal avskjermes med beplantning.
Krav til anleggelse av plasser for sykkelparkering skal være iht. kommunal parkeringsnorm.

§4.9 Universell utforming

Ved utforming av bebyggelse, gangforbindelser og oppholdsareal skal prinsipper for universell utforming ivaretas. Det skal opparbeides trygge og logiske ledelinjer, og stigningsforhold for gående skal være maksimum 1:20. Der dette ikke er gjennom- førbart, kan mindre partier ha en maksimal stigning på 1:15.
Områder for gående skal ha blendfri belysning på minst 20 lux, og hovedinngang skal markeres tydelig og ha en blendfri belysning på minst 300 lux.

§4.10 Boligbebyggelse, B6

Innenfor felt B6 tillates oppført småhusbebyggelse i 2 etasjer + innredet loft Gesims-/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,0 meter og 9,0 meter. Maksimal tillatt grad av utnyttelse er % BYA = 30 %.
Det tillates frittliggende garasjer og boder.
Det skal anlegges 2 p-plasser pr bolig, hvor minst en p- plass er i garasje.

§4.11 Undervisning

Området skal utnyttes til skole med skolegård, parkering og andre tilhørende anlegg. Maks BYA=40 %
Tilfredsstillende arealer for varelevering og parkering for funksjonshemmede skal opparbeides i direkte tilknytning til skolebygget.
Området skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
Bebyggelsen i området tillates oppført med maks gesimshøyde; C+ 211,1.

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

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

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

Bebyggelsesplanen/situasjonsplanen skal vise forhold som:
* avkjørsel fra offentlig veg/gate, fortau/gangforbindelser, frisiktlinjer mm.
* parkeringsplasser, sykkelparkering, varelevering.
* ny plassering av bebyggelse sammen med eksisterende/tilliggende bebyggelse.
* etasjeantall, gesimshøyde og takform skal påføres og illustreres.
* samlet grøntstruktur, med eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, beplantede og møblerte uteoppholdsarealer, leke/oppholdsarealer i tilknytning til skolegårdsfunksjoner.

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

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

§5.1 Kjørevei, annet vegareal og fortau (offentlig)
Kjøreveg skal utformes som atkomstveg type A1 med tilliggende fortau i samsvar med vegnorm 2007 og tilknyttes Nedre Grindaveg.
Atkomstveg skal anlegges med asfaltert kjørebredde på 4,5 m og ensidig fortau med bredde 2,5 m. Fortau skal anlegges som gjennomgående med nedsenket kantstein ved avkjørsler.
Atkomstveg skal avsluttes med snuplass dimensjonert for lastebil (L).

§5.2 Gang- og sykkelveg (offentlig)
Gang- og sykkelveg er vist på plankartet med reguleringsbredde 5,0 m, og skal opparbeides med bredde 2,5 m samsvar med vegnorm 2007, type GS1.

§5.3 Før bygging kan igangsettes for offentlig kjøreveg og gang- /sykkelveger skal det foreligge godkjent byggeplan og detaljprosjektering for anlegget.

§5.4 Parkering
Avsatt areal kan benyttes som parkeringsområde for felt B1 og B3.
Plassering av avkjørsel skal fastlegges ved innsendelse av rammesøknad.
Parkeringsområde skal avskjermes med beplanting ut mot tilliggende gangforbindelser og kjøreveger

§5.5 Avkjørsel (felles)
Avkjørsel fra Gladbakkgutua skal være felles for felt B4 og Råholt Idrettshall. Utforming av avkjørsel skal fastlegges ved innsendelse av rammesøknad for B4.

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

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	
Adresse:	
Postboks 323	
Postnummer:	Poststed:
2001	Lillestrøm
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
994316494	1126

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 697606 Tinglyst: 27.06.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	994316494

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3035	Eidsvoll Kommune	127	96		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
BORI BBL	989987011

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
22.06.2022	Bjørn Hegg.

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Erklæring med krav om medlemskap, samt forkjøpsrett for medlemmene i BORI BBL.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lillestrøm, 22.06.2022	Bjarne Legg

Noter:

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

Opplysninger om rekvirent (innsender):
Navn: Eidsvoll Verk Tomteselskap AS
Org. nr.: 994 316 494
Postadresse: Postboks 323
Postnr/-sted: 2001 Lillestrøm

Erklæring

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org.nr. 994 316 494, er eier av gnr. 127 bnr. 96 i Eidsvoll kommune (**Eiendommen**).

Nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i boligsameie på Eiendommen må være medlemmer i BORI BBL.

Ved overdragelse av seksjon i boligsameie på Eiendommen har medlemmer i BORI BBL forkjøpsrett i tråd med sameiets vedtekter.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra BORI BBL, organisasjonsnummer: 989 987 011.

Denne erklæringen skal tinglyses på Eiendommen og følge med ved alle fradelinger.

Lillestrøm, 22.6.22

For Eidsvoll Verk Tomteselskap AS

Org. nr: 994 316 494

Styreleder: Johnny Brevik

Styremedlem: Bjarne Sigvart Hegge

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	
Adresse:	
Postboks 323	
Postnummer:	Poststed:
2001	Lillestrøm
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
994316494	1126

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 696110 Tinglyst: 27.06.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	994316494

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3035	Eidsvoll Kommune	127	82		
3035	Eidsvoll Kommune	127	96		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	994316494

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
22.06.2022	Bjarne Legge

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Erklæringen gir utbygger vederlagsfri rett til nødvendig adkomst over og rett til bruk av og inngrep i grunnen til eiendommene. Det gis samtykke til at utbygger kan bygge helt inntil eiendomsgrensen. Bygningseier gis rett til bruk av nødvendig grunn for tilsyn, reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lillestrøm, 22.06.2022	Bjarne Hegg

Noter:

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

Opplysninger om rekvirent (innsender):
Navn: Eidsvoll Verk Tomteselskap AS
Org.nr.: 994 316 494
Postadresse: Postboks 323
Postnr/-sted: 2001 Lillestrøm

ERKLÆRING

1. BAKGRUNN

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org.nr. 994 316 494, (**Utbygger**) er eier av gnr. 127 bnr. 82 (**Hovedbølet**) og gnr. 127 bnr. 96 i Eidsvoll kommune. Utbygger skal utvikle og bygge boliger på Hovedbølet og av den fradelte eiendommen gnr. 127 bnr. 96 (**Utbyggingsprosjektet**). I forbindelse med Utbyggingsprosjektet skal følgende heftelser tinglyses på Hovedbølet, og senere fradelte eiendommer, samt gnr. 127 bnr. 96 (samlet **Eiendommene**):

2. RETT TIL ADKOMST OG BRUK AV GRUNN I BYGGEPERIODEN TIL GARASJEANLEGGET

Som en del av Utbyggingsprosjektet skal Utbygger etablere ett eller flere underjordiske garasjeanlegg (**Garasjeanlegget**) på Eiendommene. Utbygger skal i den forbindelse ha vederlagsfri rett til nødvendig adkomst over og rett til bruk av og inngrep i grunnen til Eiendommene. Bruksretten omfatter blant annet rett til bruk av innkjøringsrampen til Garasjeanlegget som måtte bli etablert samt tilgang til etablerte deler av Garasjeanlegget for lagring av utstyr, utvidelse og sammenkobling av Garasjeanleggene, herunder rett til å etablere nye gjennomganger i eksisterende vegger.

Eier av Eiendommene godtar enhver bruk av Eiendommene som etter Utbyggers skjønn er nødvendig i forbindelse med etablering av Garasjeanlegget.

3. SAMTYKKE TIL OPPFØRING AV BYGGVERK INNTIL EIENDOMSGRENSEN

Eiendommene skal av Utbygger kunne bebygges helt inntil eiendomsgrensen, det vil si at byggverkets fasadeliv kan legges i eiendomsgrensen. Fremtidige eiere av Eiendommene samtykker herved til at Utbygger fører opp byggverk nærmere nabogrensen enn det som følger av nåværende plan- og bygningslov § 29-4.

4. RETT TIL VEDLIKEHOLD AV BYGGVERKETS FASADELIV

Dersom eiendomsgrensen på Hovedbølet eller fremtidig fradelte eiendommer går langs byggverkets fasadeliv, ref. punkt 3 over, skal bygningseieren ha rett til bruk av nødvendig grunn for tilsyn, reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen.

5. TINGLYSNING

Denne erklæring skal tinglyses på Hovedbølet og følge med ved alle fradelinger, samt på gnr. 127 bnr. 96.

Dato: 22.6.22

For Eidsvoll Verk Tomteselskap AS:

Styreleder: Johnny Brevik

Styremedlem: Bjarne Sigvart Hegge

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt~~:
994316494
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM VEIRETT

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org.nr. 994 316 494, er eier av gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95 i Eidsvoll kommune.

Råholthøyden 3 AS, org.nr. 918 486 089, er eier av gnr. 126 bnr. 14 og bnr. 20 i Eidsvoll kommune.

Råholthøyden 3 AS og Eidsvoll Verk Tomteselskap AS skal opparbeide vei i eiendomsgrensen mellom gnr. 127 bnr. 82 og gnr. 126 bnr. 14 og bnr 20. Veien skal opparbeides i samsvar med reguleringsplan for Grindatunet - Råholt Sentrum Vest, planid 023720300. Veien fremgår av følgende kart.

Bilag 1: Kartskisse som viser veiens plassering

Gnr. 126 bnr. 14, bnr 20, gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95, samt senere fradelte parseller, skal ha en gjensidig rett til bruk av veien. Veien skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av eiendommene samt senere fradelte parseller. Med mindre annet avtales, skal plikt og kostnader til vedlikehold fordeles etter vegloven § 54.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 126 bnr. 14, bnr 20, gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95, samt fradelte parseller.

Sted og dato: 29.5.19 Lillestrøm

For Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, eier av gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95:

Styreleder: Johnny Brevik

Styremedlem: Gjermund Brennsæter

For Råholthøyden 3 AS, eier av gnr. 126 bnr. 14 og bnr. 20:

Doknr: 656856 Tinglyst: 11.06.2019
STATENS KARTVERK


Hus A
127/75
Hus B
Hus C
Hus D
Hus E
127/82
Hus F
Hus G
Hus H
Hus K
Vegrett
126/14
126/20
126/4
Landbruk og Geodata
Kommunal Forvaltning
06.06.2019
Målestokk 1:1200
Eidsvoll Kommune

BILAG 1

Opplysninger om rekvirent (innsender):
Navn og org.nr.: Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org. nr. 994 316 494
Adresse: Postboks 323
Postnr/-sted: 2001 Lillestrøm

ERKLÆRING

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org.nr. 994 316 494, er eier av gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95 i Eidsvoll kommune (samlet **Eiendommen**). Selskapet skal bygge boliger på Eiendommen (**Utbyggingsprosjektet**).

I rammetillatelsen for Utbyggingsprosjektet har Eidsvoll kommune stilt vilkår som må være oppfylt før vedtak om igangsettingstillatelse fattes, herunder knyttet til renovasjonsløsningen for Utbyggingsprosjektet.

Renovasjonsløsningen innebærer at renovasjonskjøretøyet ved tømming vil stå på veivedlikeholdsarealet (**Arealet**) til Eidsvoll kommune. Eidsvoll kommune vil ikke ta på seg eventuelle kostnader som følge av denne løsningen, og stiller derfor som vilkår for igangsettingstillatelse at det tinglyses en erklæring som legger ansvar for skade på og vedlikehold av Arealet på grunneier/brukere av renovasjonspunktet.

Eier av Eiendommen er ansvarlig for eventuelle skader på og vedlikehold av Arealet i tilknytning til renovasjonspunktet. Arealet er inntegnet på kart som er vedlagt denne erklæring (Vedlegg 1).

Rettighetshaver er Eidsvoll kommune, org. nr. 964 950 113.

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommen.

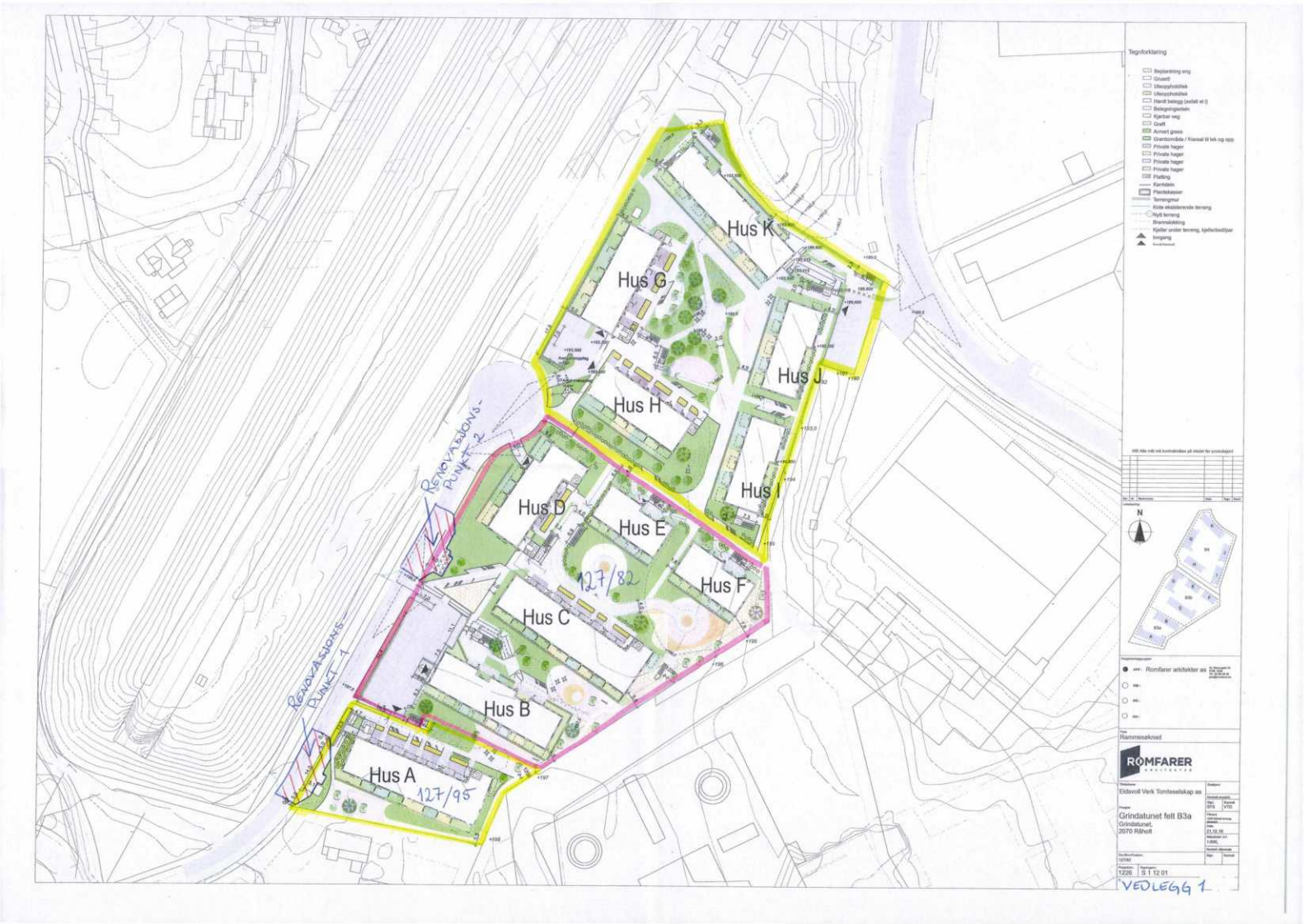
Lillestrøm, den 11.06.2019

For Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, hjemmelshaver til gnr. 127 bnr. 82 og bnr. 95:

Styreleder: Johnny Brevik

Styremedlem: Gjermund Brennsæter

Doknr: 669662 Tinglyst: 13.06.2019
STATENS KARTVERK


Hus K
Hus G
Hus J
Hus H
Hus I
Hus D
Hus E
Hus F
Hus C
Hus B
Hus A
127/82
127/95
RENOVASJONS-PUNKT 2
RENOVASJONS-PUNKT 1
Tegnforklaring
Romfarer arkitekter as
Rammesøknad
ROMFARER
Eidsvoll Verk Tomteselskap as
Grindatunet felt B3a
Grindatunet,
2070 Råholt
1226
S 1 12 01
VEDLEGG 1

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
994316494
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM RETTIGHETER OG PLIKTER

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, org.nr. 994 316 494, er eier av gnr. 127 bnr. 82 (**Hovedbølet**) og gnr. 127 bnr. 95 i Eidsvoll kommune. Eidsvoll Verk Tomteselskap AS skal utvikle og bygge boliger på Hovedbølet og av denne fradelte eiendommer, herunder gnr. 127 bnr. 95 (**Utbyggingsprosjektet**).

Hovedbølet og gnr. 127 bnr 95, samt senere fradelte eiendommer (samlet **Rettighetshaverne**) skal ha en gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer. I tillegg skal Rettighetshaverne ha en gjensidig rett til bruk av areal avsatt til utomhus, herunder renovasjon, interne gangveier og areal avsatt til lekeareal, på hverandres eiendommer. Videre skal Rettighetshaverne ha en gjensidig rett til bruk av gjesteparkering og sykkelparkering utomhus som skal etableres på en eller flere av eiendommene. De gjensidige rettighetene vil i det følgende omtales som «fellesområder og fellesfunksjoner».

Rettighetshaverne har plikt til å være medlem av driftsforeningen (**Driftsforeningen**). Driftsforeningen skal drifte og vedlikeholde fellesområder og fellesfunksjoner innenfor Utbyggingsprosjektet. Medlemskap medfører en forpliktelse til å følge Driftsforeningens til enhver tid gjeldende vedtekter, samt betale en forholdsmessig andel av Driftsforeningens utgifter.

Rettighetshaverne har vederlagsfri rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger samt andre rør og ledninger som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen over hverandres eiendommer. Retten inkluderer også rett til nødvendig vedlikehold/reparasjon og eventuelt omlegging av ledningene. Kostnadene til vedlikehold/reparasjon skal bæres av den aktuelle rettighetshaver, eventuelt forholdsmessig etter nytte/bruk for den enkelte eiendom.

Denne erklæring skal tinglyses på Hovedbølet og gnr. 127 bnr 95, og følge alle fradelinger.

Lillestrøm, 03.05.2019

For Eidsvoll Verk Tomteselskap AS:

Styreleder: Johnny Brevik

Styremedlem: Gjermund Brennsæter

Doknr: 654930 Tinglyst: 11.06.2019
STATENS KARTVERK

1/4

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Råholthøyden 3 AS	
Adresse:	
Bølerveien 71	
Postnummer:	Poststed:
2020	Skedsmokorset
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
918486089	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 570319 Tinglyst: 31.05.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS	994 316 494

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0237	Eidsvoll kommune	127	82		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0237	Eidsvoll Kommune	96	445		
0237	Eidsvoll Kommune	126	11		
0237	Eidsvoll Kommune	126	14		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

KOPI

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
10.05.17	Gjermund Strømsæter / Johnny

1/4

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rettighet, gitt i erklæring datert 10.05.2017.
vedlegg kart og avtale.
I henhold til erklæring d.d. 10.05.2017 gis det rett til å ha liggende ledningstrasee med vann, spillvann, overvann og med tilhørende kummer som beskrevet i vedlagt erklæring og vist på tegning (Gjelder for området fra kum K14 til kum K1).
Rettigheten gjelder også tidligere etablerte kommunal ledning mellom K14 og K11 og område mellom K4 og K3 iht. vedlegg kart.
Traseene fremgår som vist på vedlagt tegning, tegningsnr 1160-G1.
Eiendommene gis rett til uhindret adgang til når som helst å foreta nødvendig graving, reprasjon og ettersyn av ledningen. Dersom disse arbeidene berører eiendommene plikter partene å varsle om arbeidet og sette terrenget tilbake i opprinnelig stand.

Hjemmelshaverne er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved graving og disponering av grunnen slik at ledningen ikke utsettes for skade.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Skedsmo 10.05.17	Gjermund Brummerstedt / Johanne

Noter:

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

KOPI

Erklæring

Undertegnede parter, Eidsvoll Verk Tomteselskap AS, Råholthøyden 3 AS og Eidsvoll Kommune gis herved rett til å ha liggende ledningstrasee med vann, spillvann og overvann og med tilhørende kummer som vist på tegning vedlagt. (Gjelder for området fra kum K14 til kum K1, se vedlegg.)
Avtalen gjelder også for tidligere etablert kommunal ledning mellom K14 og K11 og område mellom K4 og K3, se vedlegg.
Traseene fremgår som vist på tegning fra Grøterud Prosjekt, nr. 1160-G1, som er vedlagt.
Eidsvoll Kommune, Råholthøyden 3 AS og Eidsvoll Verk Tomteselskap AS skal ha uhindret adgang til når som helst å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av ledningene. Dersom disse arbeidene berører eiendommene plikter partene å varsle om arbeidet og sette terrenget tilbake i opprinnelig stand.
Skjer det herunder skader på eiendommen skal erstatning søkes ordnet i minnelighet mellom partene. Oppnås ikke enighet om fastsettelse av erstatningen, skal tvisten avgjøres ved voldgift i henhold til kapittel 32 i Tvisteloven, utgiftene til dette deles likt mellom partene.

Hjemmelshaverne er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved graving og disponering av grunnen slik at ledningen ikke utsettes for skade.

Sted/dato Skedsmo kr. 05.17

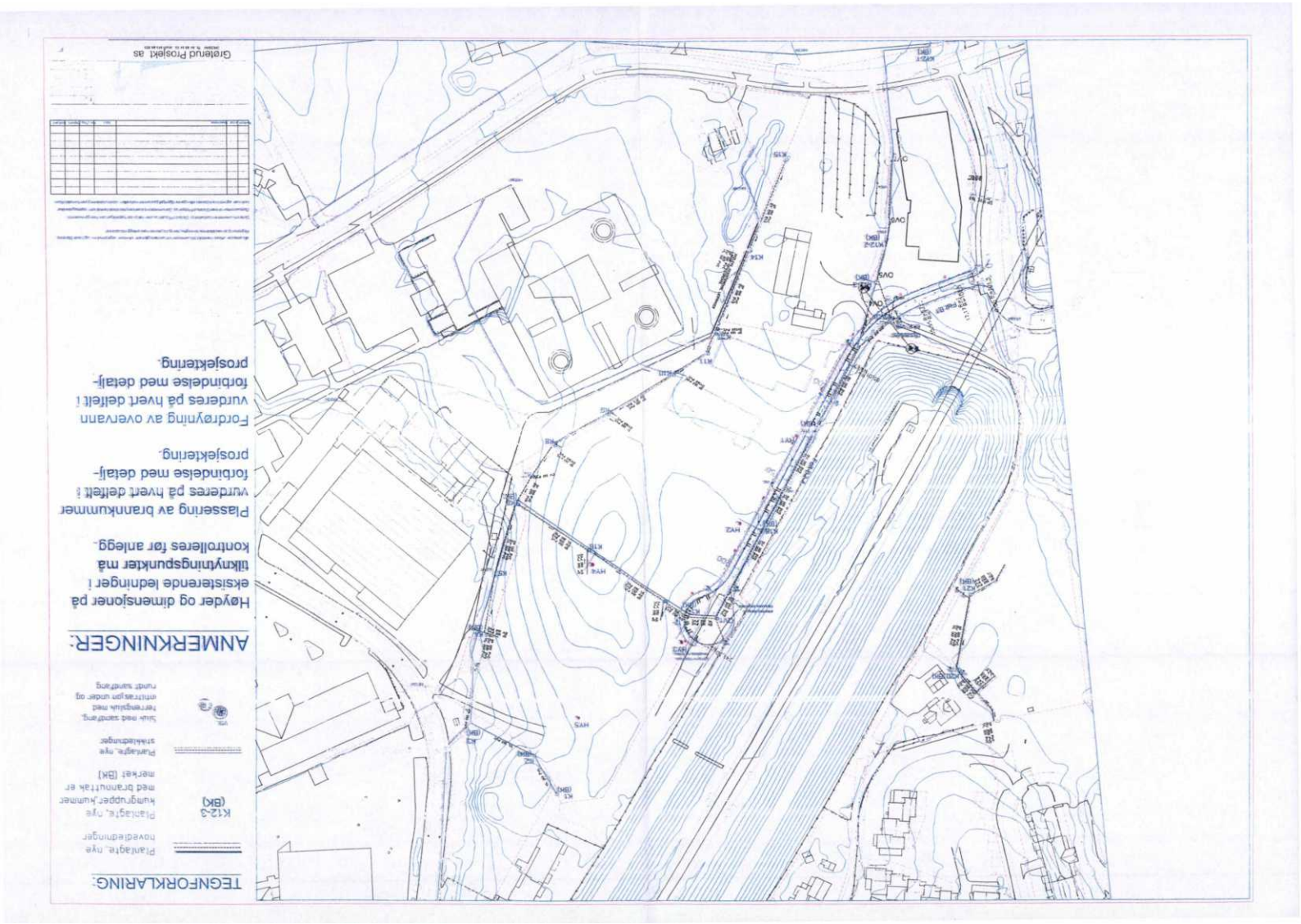
Gjermund Brennsæter
Eidsvoll Verk Tomteselskap AS org.nr. 994 316 494
Hjemmelshaver gnr. 127 bnr. 82

Ole Martin Almeli
Råholthøyden 3 AS org.nr. 918 486 089
Hjemmelshaver gnr 126 bnr 14

John Erik Vika
Eidsvoll Kommune
Hjemmelshaver gnr 96 bnr 445
Hjemmelshaver gnr 126 bnr 11

KOPI

Vedlegg: 1


TEGNFORKLARING:
ANMERKNINGER:
Høyder og dimensjoner på eksisterende ledninger i tilknytningspunkter må kontrolleres før anlegg.
Plassering av brannkummer vurderes på hvert delfelt i forbindelse med detalj-prosjektering.
Fordrøyning av overvann vurderes på hvert delfelt i forbindelse med detalj-prosjektering.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613657671
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
994316494	EIDSVOLL VERK TOMTESELSKAP AS		Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3035	127	96

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	127	96	0	1	630 / 21535	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	127	96	0	2	515 / 21535	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	127	96	0	3	413 / 21535	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	127	96	0	4	413 / 21535	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	127	96	0	5	372 / 21535	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	127	96	0	6	370 / 21535	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	127	96	0	7	763 / 21535	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	127	96	0	8	762 / 21535	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	127	96	0	9	630 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	10	515 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	11	413 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	12	413 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	13	372 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	14	370 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	15	763 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	16	762 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	17	630 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	18	515 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	19	413 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 90315 Tinglyst: 17.08.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/90315/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 09:54

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	127	96	0	20	413 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	21	372 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	22	370 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	23	763 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	24	762 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	25	630 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	26	515 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	27	413 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	28	413 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	29	372 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	30	370 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	31	763 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	32	762 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	33	630 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	34	515 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	35	413 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	36	413 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	37	372 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	38	370 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	39	763 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	40	762 / 21535	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	127	96	0	41	345 / 21535	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/903315/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 09:54

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Eidsvoll kommune	Rådhusgt. 1, 2080 Eidsvoll	Liv S. Solberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Eidsvoll Verk Tomteselskap	994316494	trude.lea@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 323	2001	Lillestrøm	90939200

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3035	Eidsvoll	127	96	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
994316494	Eidsvoll Verk Tomteselskap as	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	630	B	13	B	372	B	25	B	630	B	37	B	372	B	49			
2	B	515	B	14	B	370	B	26	B	515	B	38	B	370	B	50			
3	B	413	B	15	B	763	B	27	B	413	B	39	B	763	B	51			
4	B	413	B	16	B	762	B	28	B	413	B	40	B	762	B	52			
5	B	372	B	17	B	630	B	29	B	372	B	41	N	345	B	53			
6	B	370	B	18	B	515	B	30	B	370	B	42				54			
7	B	763	B	19	B	413	B	31	B	763	B	43				55			
8	B	762	B	20	B	413	B	32	B	762	B	44				56			
9	B	630	B	21	B	372	B	33	B	630	B	45				57			
10	B	515	B	22	B	370	B	34	B	515	B	46				58			
11	B	413	B	23	B	763	B	35	B	413	B	47				59			
12	B	413	B	24	B	762	B	36	B	413	B	48				60			
Sum teller=		21535				Nevner =		21535											

Dato	Innsenderens underskrift
25/4-22	

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
25/4-22	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
25/4-22		JOHNNY BREVIK
25/4-22		GEIR OPEDAL

Gjelder også dette

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3035	Eidsvoll	127	96	

Dato	Underskrift	Stempel
12/8-22	Lars Solberg	EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
25/4-22	

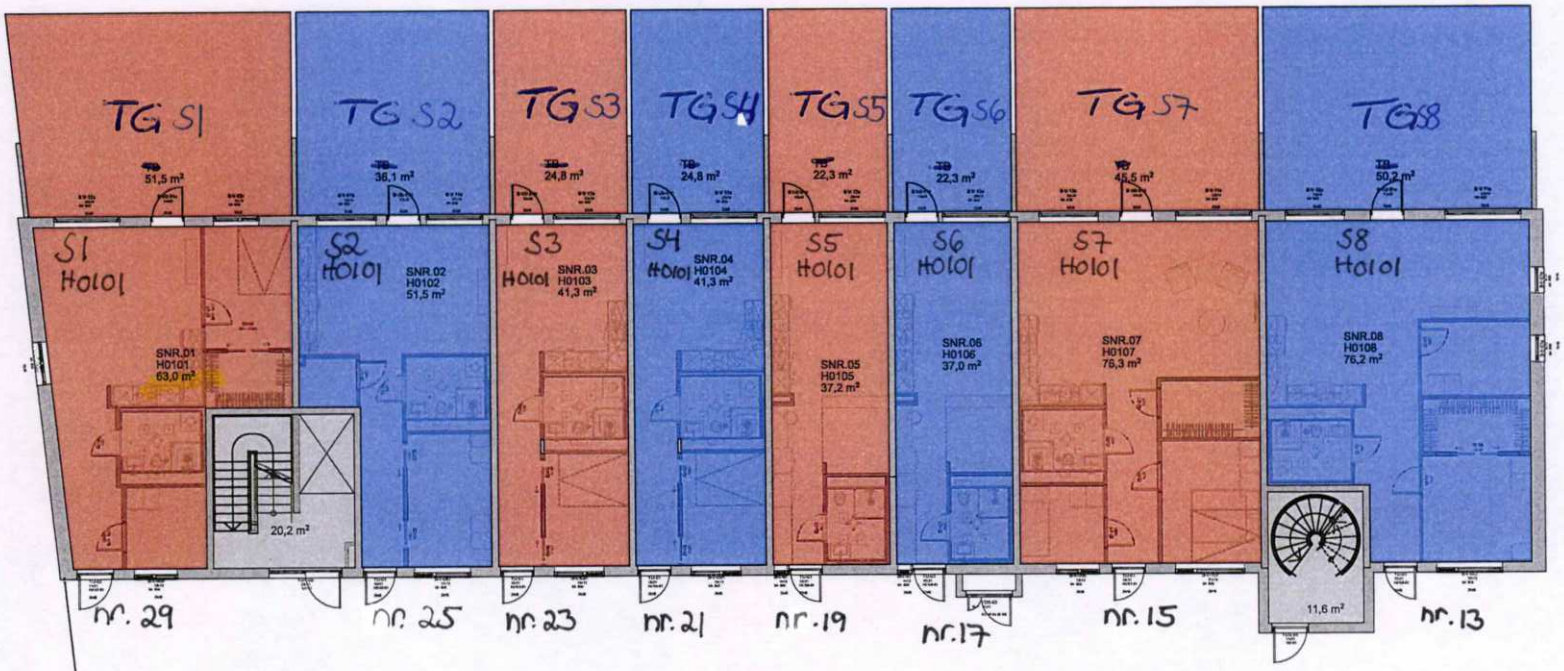
Snr.1 – Snr.8

PARKERINGSPLASSER

FELLESAREALER

LEILIGHETSSEKSJON
XX01, XX03, XX05, XX07

LEILIGHETSSEKSJON
XX02, XX04, XX06, XX08



Grindatunet

ATPA

Tromsø: Grønnegata 65, Pb 1232, 9262 Tromsø
Stavanger: Nykirkebakken 7, Pb 275, 4002 Stavanger
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo

E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

Prosjektnavn: Stasjonsløkka Bygg B	Adresse: Grindatunet 13, 2070 Råholt			Revisjon:	
	Prosjektnivå: Seksjoneringstegninger	Tegning: Plan 1. Etasje	G.nr./br.nr: 124/196	Målestokk: 1:200	Format: A4
Tiltakshaver: Backe Romerike AS	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: AT-698	side 2 av 7	
	Saksbehandler: FH		Dato: 13.01.2022	Kontroll:	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/903315/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 09:54

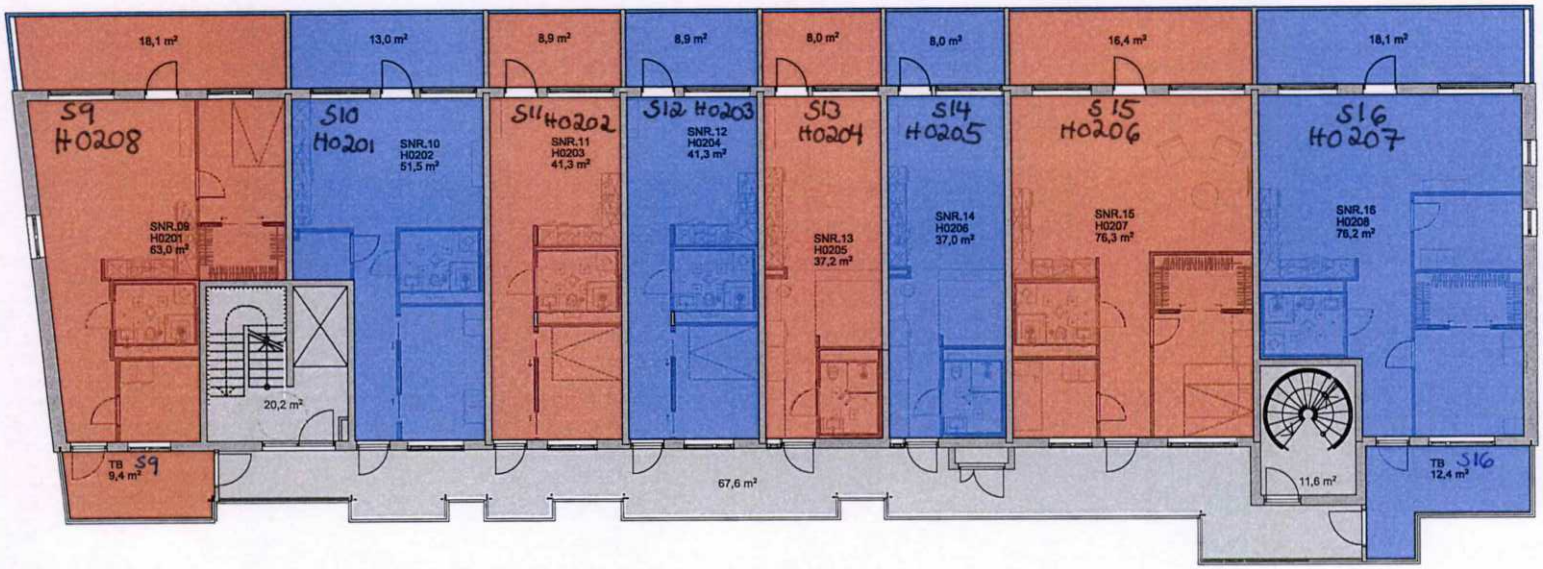
Snr. 9 – Snr. 16

PARKERINGSPLASSER

FELLESAREALER

LEILIGHETSSEKSJON
XX01, XX03, XX05, XX07

LEILIGHETSSEKSJON
XX02, XX04, XX06, XX08



Grindatunet 27

ATPA

Tromsø: Grønnegata 65, Pb 1232, 9262 Tromsø
Stavanger: Nykirkebakken 7, Pb 275, 4002 Stavanger
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo

E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

Prosjektnavn: Stasjonsløkka Bygg B	Adresse: Grindatunet 13, 2070 Råholt			Revisjon:	
	Prosjektnivå: Seksjoneringstegninger	Tegning: Plan 2. Etasje	G.nr./br.nr: 127/96	Målestokk: 1:200	Format: A4
Tiltakshaver: Backe Romerike AS	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: AT-698	side 3 av 7	
	Saksbehandler: FH		Dato: 17.12.2021	Kontroll:	

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/903315/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 09:54

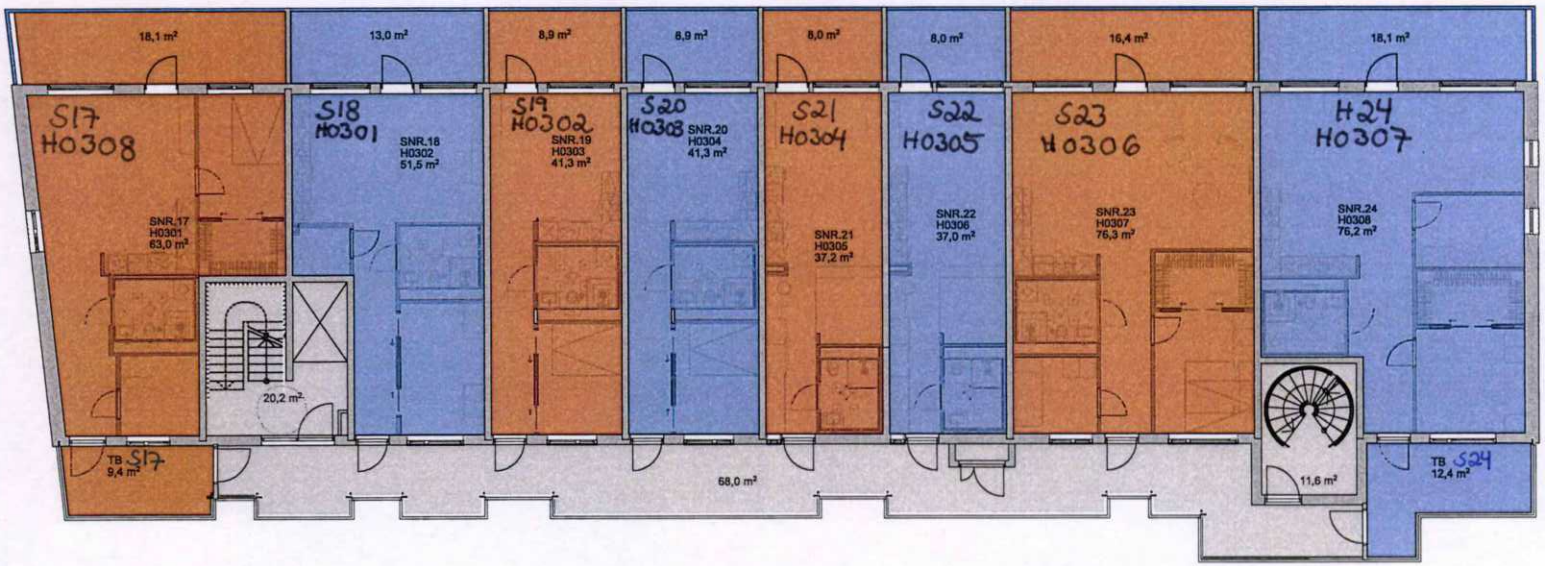
snr. 17 - snr.24

PARKERINGSPLASSER

FELLESAREALER

LEILIGHETSSEKSJON
XX01, XX03, XX05, XX07

LEILIGHETSSEKSJON
XX02, XX04, XX06, XX08

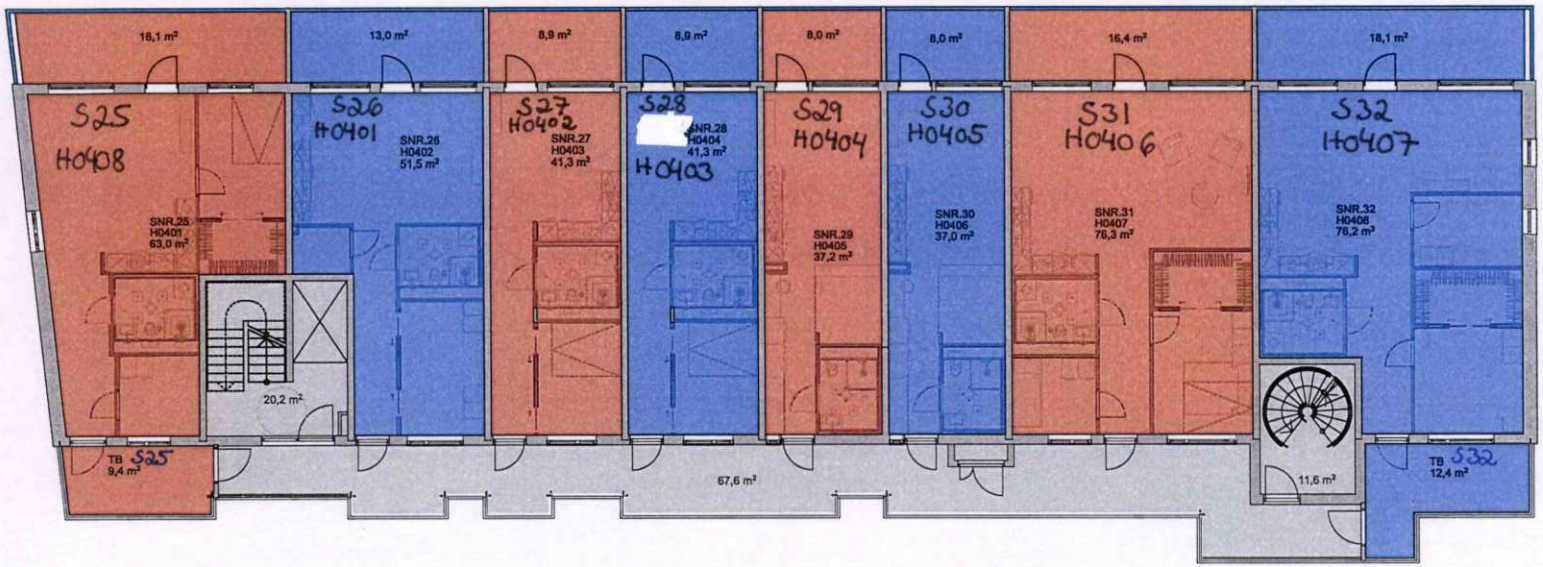


Grindatunet 27

AT PA **Tromsø:** Grønnegata 65, Pb 1232, 9262 Tromsø **Stavanger:** Nykirkebakken 7, Pb 275, 4002 Stavanger **Oslo:** Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo **E-post:** post@atpa.no Org nr 986 676 813		Prosjektnavn: Stasjonsløkka Bygg B	Adresse: Grindatunet 13, 2070 Råholt			Revisjon:
			Prosjektnivå: Seksjoneringstegninger	Tegning: Plan 3. Etasje	G.nr./br.nr: 127/96	Målestokk: 1:200 / Format: A4
		Tiltakshaver: Backe Romerike AS	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: AT-698	side 4 av 7
			Saksbehandler: FH		Dato: 17.12.2021	Kontroll:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/903315/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 09:54

snr. 25 – snr. 32



Grindatunet 27

ATPA

Tromsø: Grønnegata 65, Pb 1232, 9262 Tromsø
Stavanger: Nykirkebakken 7, Pb 275, 4002 Stavanger
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo

E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

Prosjektnavn: Stasjonsløkka Bygg B	Adresse: Grindatunet 13, 2070 Råholt			Revisjon:	
	Prosjektnivå: Seksjoneringstegninger	Tegning: Plan 4. Etasje	G.nr./br.nr: 127/96	Målestokk: 1:200	Format: A4
Tiltakshaver: Backe Romerike AS	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: AT-698	side 5 av 7	
	Saksbehandler: FH		Dato: 17.12.2021	Kontroll:	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/903315/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 09:54

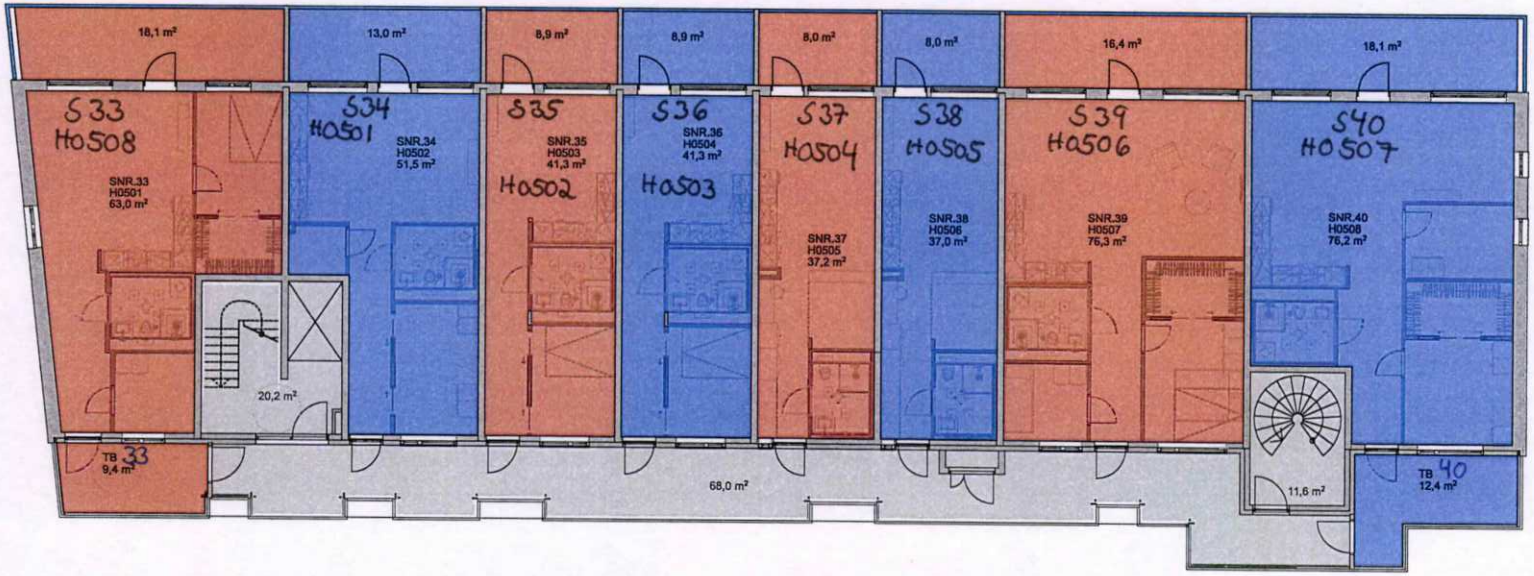
Snr. 33 – snr. 40

PARKERINGSPLASSER

FELLESAREALER

LEILIGHETSSEKSJON
XX01, XX03, XX05, XX07

LEILIGHETSSEKSJON
XX02, XX04, XX06, XX08



Grindatunet 27

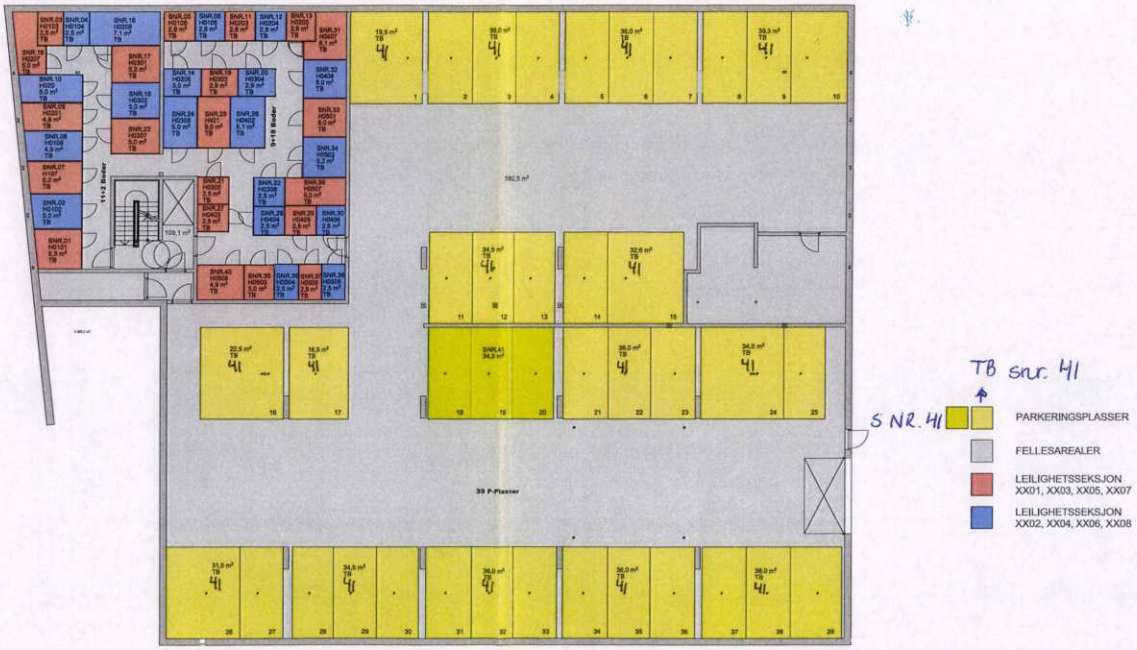
ATPA

Tromsø: Grønnegata 65, Pb 1232, 9262 Tromsø
Stavanger: Nykirkebakken 7, Pb 275, 4002 Stavanger
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo

E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

Prosjektnavn: Stasjonsløkka Bygg B	Adresse: Grindatunet 13, 2070 Råholt			Revisjon:
	Prosjektnivå: Seksjoneringstegninger	Tegning: Plan 5. Etasje	G.nr./br.nr: 127/96	Målestokk: 1:200 / Format: A4
Tiltakshaver: Backe Romerike AS	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: AT-698	side 6 av 7
	Saksbehandler: FH		Dato: 17.12.2021	Kontroll:

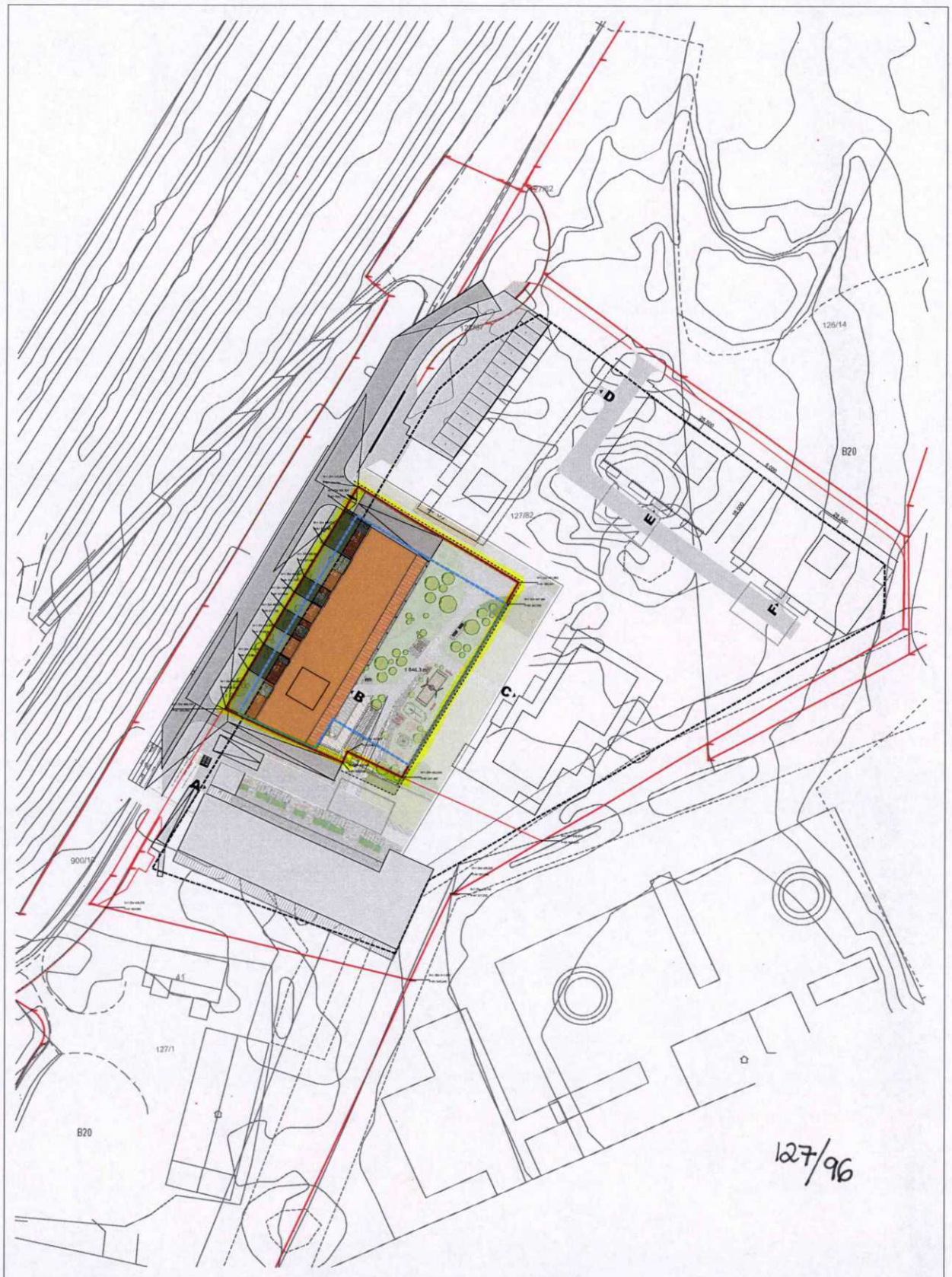
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/903315/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 09:54



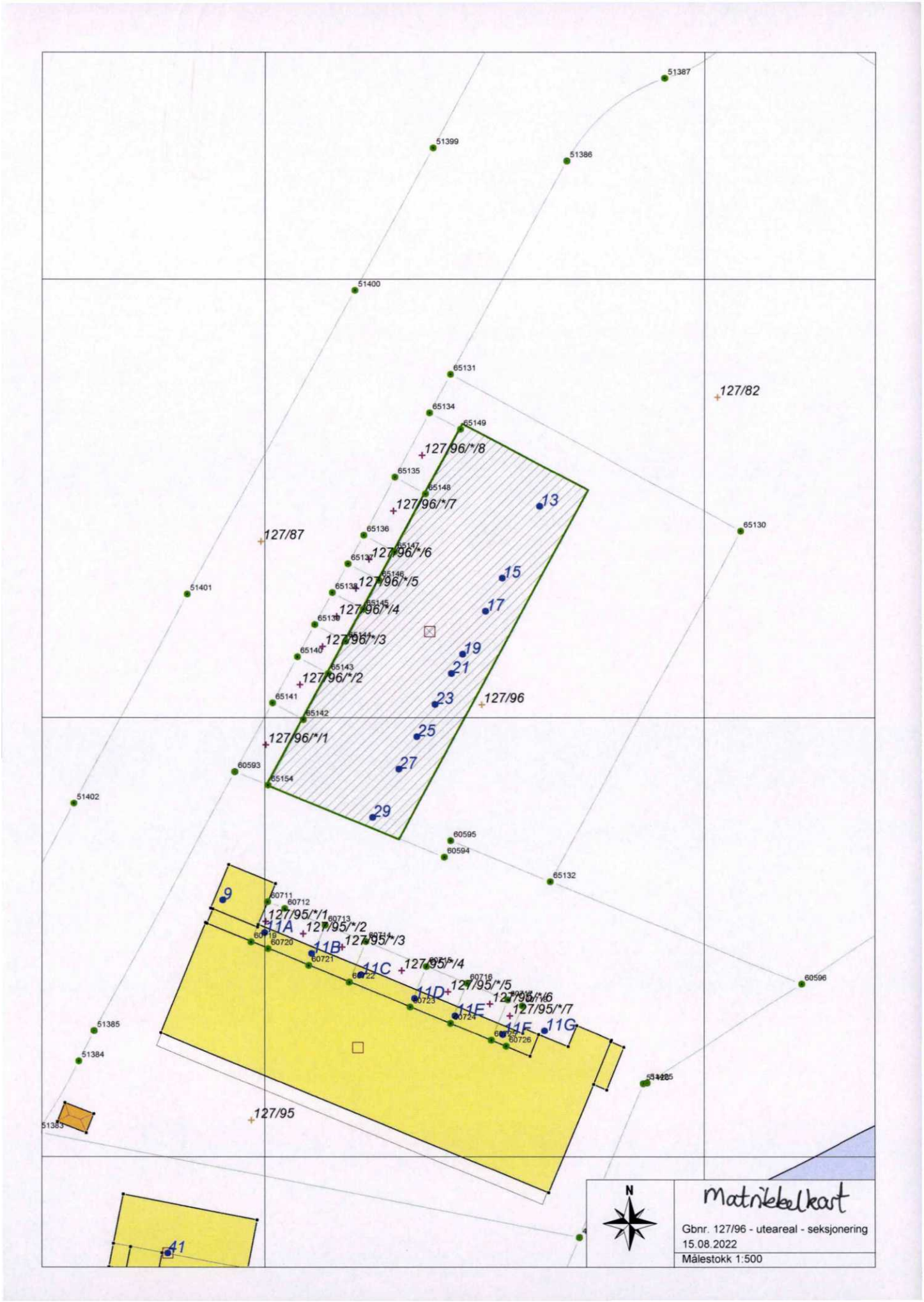
ATPA

Tromsø: Grennegata 65, Pb 1232, 9262 Tromsø
Stavanger: Nykirkebakken 7, Pb 275, 4002 Stavanger
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo
E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

Prosjektnavn: Stasjonsløkka Bygg B
Tiltakshaver: Backe Romerike AS
Adresse: Grindatunet 13, 2070 Råholt
Prosjektmål: Seksjoneringstegninger
Tegning: Plan 0, Kjeller
Prosjektleder: TR
Saksbehandler: FH
Dato: 17.12.2021
Prosjektnr: AT-698
Målestokk: 1:200
Format: A4
side 1 av 7



AT PA	Prosjektnavn: Stasjonsløkka Bygg B	Adresse: Grindatunet 13, 2070 Råholt			Revisjon: 27.04.2022	
		Prosjektnivå: Seksjoneringstegninger	Tegning: Situasjonsplan	G.nr./br.nr:	Målestokk: 1:1000	Format: A4
	Tiltakshaver: Backe Romerike AS	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: AT-698	side 7 av 7	
		Saksbehandler: FH		Dato: 27.04.2022	Kontroll:	


51387
51399
51386
51400
65131
127/82
65134
65149
127/96/*/8
65135
65148
127/96/*/7
13
65130
127/87
65136
65147
127/96/*/6
65146
127/96/*/5
15
51401
65138
65145
127/96/*/4
17
65139
127/96/*/3
65140
19
65143
127/96/*/2
21
65141
23
127/96
65142
127/96/*/1
25
60593
27
65154
51402
29
60595
60594
65132
9
60711
60712
127/95/*/1
60713
11A
127/95/*/2
60720
11B
127/95/*/3
60721
11C
127/95/*/4
60722
60716
11D
127/95/*/5
60723
11E
127/95/*/7
60724
11F
11G
60726
60596
51385
51384
51383
127/95
41
N
Matrikkelkart
Gbnr. 127/96 - uteareal - seksjonering
15.08.2022
Målestokk 1:500

Doknr: 590631 Tinglyst: 24.05.2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO
Org.nr: 980 489 698

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 127 og bnr. 82 i Eidsvoll kommune, med eiendomsadresse: Grindatunet 11
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 15.01.2019
Nettstasjon nr.: E0626

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Lillestrøm	Dato:	14.05.19

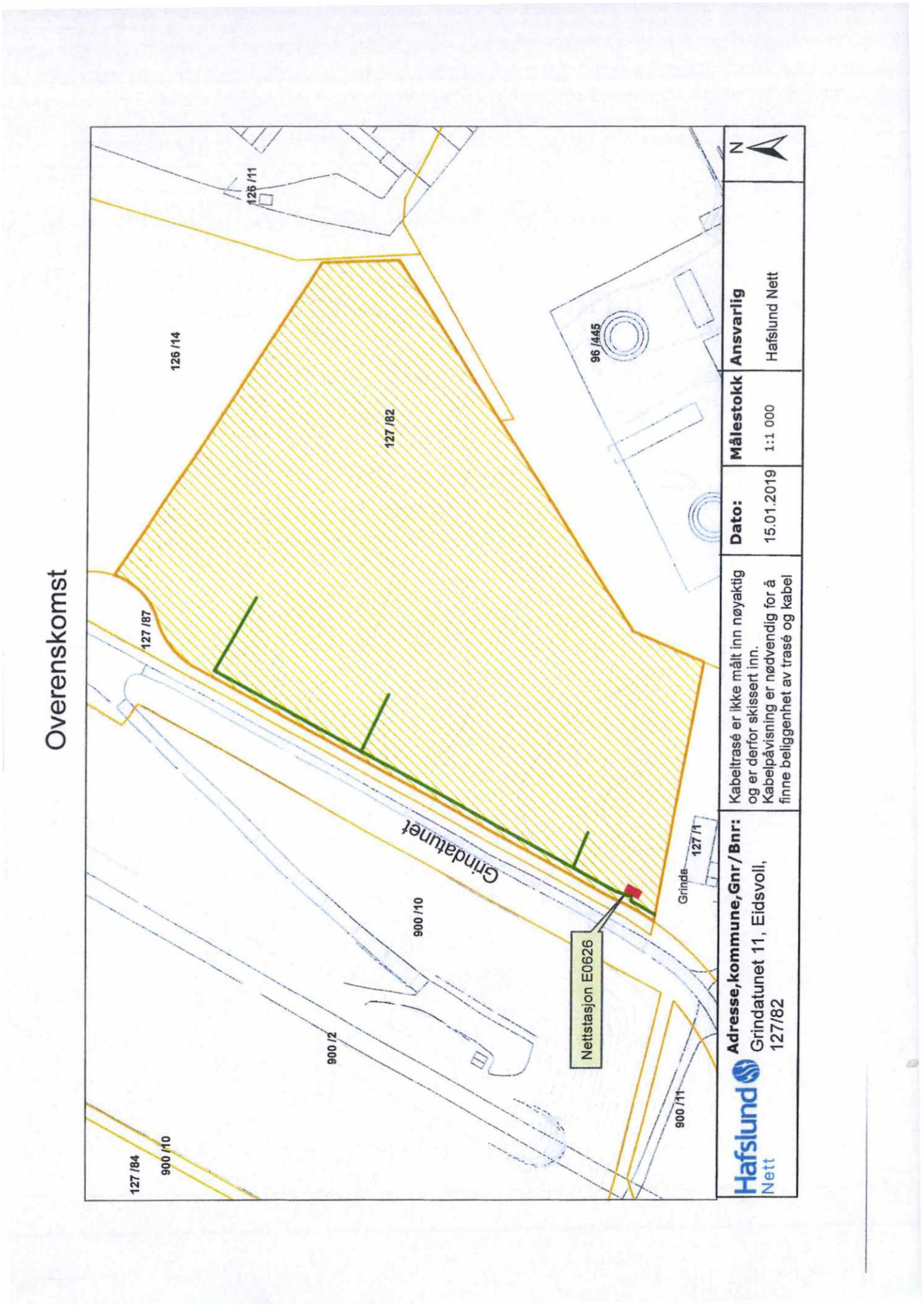
Grunneier1 signatur:	Johnny Bredvik Gjermundsen-Nesheim
(Blokkbokst.):	JOHNNY BREDVIK GJERMUNDSEN-NESHEIM
Foretaksnr./ personnr.:	99431649
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	16.01.2019

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	Lars David
(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN Lars David
	Thor-Egil Sørby
Saksbeh., signatur:	Thor-Egil Sørby
(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY


Overenskomst
126 /11
126 /14
127 /82
96 /445
127 /87
Grindatunet
Grinda
127 /1
900 /10
Nettstasjon E0626
900 /2
900 /11
127 /84
900 /10
Hafslund Nett
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Grindatunet 11, Eidsvoll,
127/82
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
15.01.2019
Målestokk
1:1 000
Ansvarlig
Hafslund Nett
N

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Eidsvoll	Rådhusgt 1., 2080 Eidsvoll	Liv S. Solberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
BORI BBL	989987011	ikke etablert	90939200
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 323	2001	Lillestrøm	

MOTTATT 11 OKT 2022 STATENS KARTVERK

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3035	Eidsvoll Kommune	127	96	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
7	994316494	Eidvoll Verk Tomteselskap AS	1/1
23	994316494	Eidvoll Verk Tomteselskap AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
7	B	763 -> ingen endring	bytte tilleggsdel med snr. 23
23	B	763 -> ingen endring	bytte tilleggsdel (bod) med snr. 7
		Nevner = 21535	

Dato	Innsenderens underskrift
31/8-22	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Bytte av tilleggsdel (sportsbod) for seksjon nr. 7 og 23. Bod nr. H0107 / snr. 7 skal byttes med Bod H0307/snr. 23

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

/Tegning over kjeller med påtegning

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
31/8-22	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

	Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
X	7		Eidsvoll Verk Tomte-selskap AS	
X	23		Eidsvoll Verk Tomte Selskap AS	
				JOHNNY BREVIK
				GEIR OPEDAL

Dato	Innsenderens underskrift
31/8-22	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Utbygger eier alle ikke opprettet. styre i Brønnaysund.

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3035	EIDSVOLL	127	96		7 og 23

Dato	Underskrift	Stempel
26/9-22	L.S. Solberg	EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning

Dato:	Innsenderens underskrift
26/9-22	

X

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1144841
11 OKT 2022
STATENS KARTVERK

Mona Haakenstad

Gbrn. 127/96

Ny tegning - bytte av bod snr. 7 og snr. 23



AT PA

Tromsø: Grønnegata 65, Pb 1232, 9262 Tromsø
Stavanger: Nykirkebakken 7, Pb 275, 4002 Stavanger
Oslo: Arbeidersamfunnetspl. 1, 0181 Oslo

E-post: post@atpa.no
Org nr 986 676 813

Prosjektnavn: Stasjonsløkka Bygg B	Adresse: Grindatunet 13, 2070 Råholt			Revisjon:	
	Prosjektnivå: Seksjoneringstegninger	Tegning: Plan 0. Kjeller	G.nr./br.nr:	Målestokk: 1:200	Format: A4
Tiltakshaver: Backe Romerike AS	Prosjektleder: TR		Prosjektnr: AT-698	side 1 av 7	
	Saksbehandler: FH		Dato: 17.12.2021	Kontroll:	

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grindatunet 13, 2070 Råholt
Gnr. 127, Bnr. 96, Snr. 8, Eidsvoll kommune.

Oppdragsnummer:
121260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Øyvind Thorberg Simonsen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 951 29 631

E-post: oyvind.thorberg.simonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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