NORDVIK

Tormod Knutsens veg 1

2 soverom | 68 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tormod Knutsens veg 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
237	Kontaktinfo
240	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
243	Forbrukerinformasjon om budgivning
244	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 3-roms selveierleilighet med balkong på 6 m², garasjeplass og to boder. Felles takterrasse. Sentral beliggenhet

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**93 340,-**
Totalpris	**3 783 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 736,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

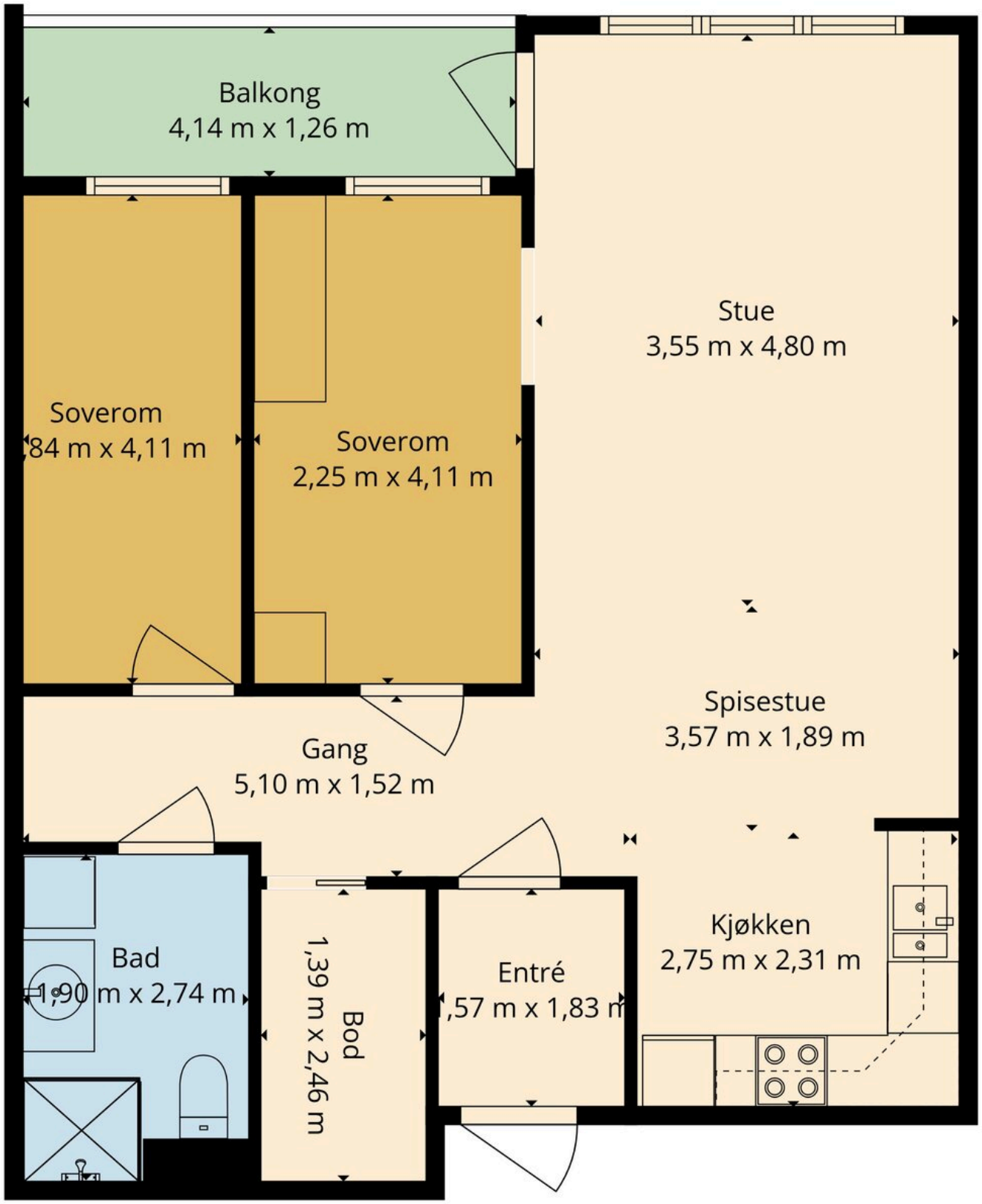
Velkommen til Tormod Knutsens veg 1 - Presentert av Idriss Eliassy i Nordvik Bolig!

Lys og moderne 3-roms leilighet fra 2021 i 1. etasje med god planløsning. Boligen inneholder entré med callinganlegg, helfliset bad, innvendig bod, to fine soverom og en romslig åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til overbygget balkong på ca. 6 m². Leiligheten byr på høy bokomfort med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, tilgang til felles takterrasse, samt p-plass og ekstra bod i kjeller med heisadkomst.

Beliggenheten er svært sentral på Råholt med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Det er kun 200 meter til bussen og gangavstand til Eidsvoll Verk stasjon. Derfra tar toget deg til Oslo på 30 minutter og Gardermoen på 7 minutter. En perfekt kombinasjon av sentral bofasilitet og enkel pendlervei

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



en Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar Fo

Leiligheten byr på høy bokomfort med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, tilgang til felles takterrasse, samt p-plass og ekstra bod i kjeller med heisadkomst.





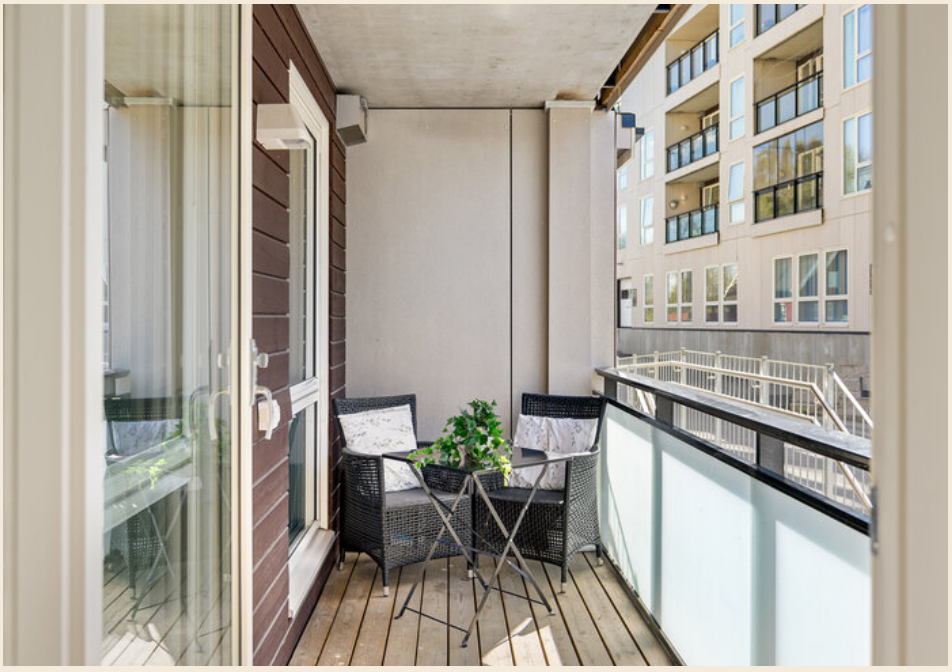
Den åpne planløsningen gir god plass til både en hyggelig sofagruppe og et sosialt spisebord.

Spisegruppen får en naturlig plassering mellom stuen og kjøkkenet.





Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på ca. 6 m².














SIEMENS


SIEMENS



Hovedsoverommet har praktisk adkomst fra to sider.

Rommet har en god størrelse med rikelig plass til dobbeltseng, og er utstyrt med generøs garderobeplass i form av både enkelt- og dobbeltskap med glatte, hvite fronter.









Leiligheten har tilgang til en stor felles takterrasse med flotte sol og utsiktsforhold!





Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg som er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. I bakkant av p-plassen er det en tilhørende nettingbod.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0049/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tormod Knutsens veg 1, 2070 RÅHOLT
Gnr 138, bnr 160, snr 1 (ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Selger
Nazir Begum

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 783 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 796 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, bod og stue.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
1. etasje: Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, bod og stue. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 6 m².

I tillegg disponerer boligen sportsbod i fellesarealer i kjelleretasje på ca. 5 m²

Standard
Entré og bod
Lys og innbydende entré med plass til klesoppheng og praktisk garderobeløsning i gangen. Leiligheten har i tillegg en romslig innebod med gode lagringsmuligheter.

Stue
Stuen oppleves som svært romslig og lys, takket være de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Den åpne planløsningen gir god plass til både en hyggelig sofagruppe og et sosialt spisebord. De nøytrale, lyse flatene kombinert med den lune parketten gir et moderne og tidløst uttrykk som er enkelt å møblere. Rommet har vannbårne gulvvarme som sørger for en jevn og behagelig temperatur i hele sonen. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på ca. 6 m².

Kjøkken

Leiligheten har et lyst og stilrent Sigdal-kjøkken i en praktisk vinkelløsning som utnytter plassen maksimalt. Innredningen har hvite, glatte fronter som gir et moderne uttrykk, kombinert med en mørk laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er lagt til rette for en funksjonell hverdag med opplegg for oppvaskmaskin avsatt plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr med ventilator tilkoblet avtrekkskanal over kokeplassen. Kjøkkenet fremstår åpent og luftig mot stuen, med moderne parkett på gulv som binder rommene fint sammen.

Bad
Pent, flislagt bad fra 2021 med gulvvarme og moderne innredning. Inneholder servant med speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med svingdører og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
To gode soverom med garderobeskap.
Hovedsoverommet har praktisk adkomst fra to sider og fremstår som lyst og funksjonelt. Rommet har en god størrelse med rikelig plass til dobbeltseng, og er utstyrt med generøs garderobeplass i form av både enkelt- og dobbeltskap med glatte, hvite fronter. Det andre soverommet passer utmerket som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.

Parkering
Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg som er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. I bakkant av p-plassen er det en tilhørende nettingbod. P-plassen har ikke el-bil lader pr. i dag som medfølger. Sameiet har 7 gjesteparkeringer ute på bakkeplan.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ocab. På grunn av vannlekkasje i bygget måtte Firma Ocab og styre i Lensmannstunet inn i leiligheten min. Da ble parketten kjøkken/stue revet opp og satt inn tørkemaskiner. Det ble lagt parkett tilbake.

- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Vannlekkasje i parkeringskjeller.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært vannlekkasje i bygget men vet ikke noe mer. Alt ser ut til å være nå.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Gjennom sameie har det blitt informert om at det har blitt oppdaget skjeggere i bygget. Men ikke sett noe i leiligheten min til nå.

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Termostaten på badet som ble byttet ut med ny i garantitiden av faglært firma/folk for ca 2 år siden.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er

forblendet med fasadeplater og panel. Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020. En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020. Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Overflater - vegger: Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand og bruksslitasje.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre
Kombiskap, oppvaskmaskinen og komfyr følger med. Vaskemaskin og gardinstenger følger IKKE med. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen har i følge tilstandsrapporten vannbåren varme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2050 kWh/ kr 6 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 736,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer normal drift og vedlikehold, bygningsforsikring, grunnpakke kabel-tv/internett, parkering, og fjernvarme.

Fordeles slik:
Fellesutgifter kr 3 078,-
Garasje (1 plass) kr 100,-
Kabel TV/Bredbånd kr 558,-

Det er fjernvarme i bygget som er inkludert i felleskostnadene og fordeles etter BRA. - VikenFiber er leverandør av fiber/bredbåndsignaler.

På spørsmål om økning i fellesgjeld/felleskostnader til styret svarte de følgende pr. 11.05.2026: Det er ikke planlagt låneopptak inneværende år. Det er heller ikke planlagt økning av felleskostnadene, men det er en liten mulighet for at det kan bli det utover året. Det er ikke store vedlikeholdsprosjekter på gang inneværende år, men det blir trolig noe neste år. Det er snakk om maling av vinduskarmer bl.a. Hva det vil beløpe seg til kan jeg ikke si noe om nå - det blir en anbudsrunde på det.

På grunn av prisstigning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 14 088,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk

foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende andre kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Fremtind forsikring inkludert i felleskostnadene.
- Grunnpakke kabel-tv/internett fra VikenFiber/Altibox inkludert i felleskostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 902 649,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 610 597,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lensmannstunet 2, orgnr. 927045087

Om sameiet
Sameiet Lensmannstunet 2 ble stiftet 22.03.2021, og har organisasjonsnummer 927 045 087.
Sameiet består av 30 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning. I tillegg er det 2 næringsseksjoner. Dette gjelder en parkeringsplass og en bod. Boden ble solgt til en beboer før innflytting, men det er ikke foretatt re-seksjonering.
Eiendommen har gnr 138, bnr 160 i Eidsvoll kommune.
Sameiet har deleierskap i fjernvarmeanlegg lokalisert i Tormod Knutsens vei 2.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

I årsmeldingen for 2024 er det opplyst om følgende:
- Skjeggkre eller sølvkre i enkelte leiligheter Noen beboere har meldt at de har funnet skjeggkre eller sølvkre i leiligheten. Det gjelder også noen i styret. Det er usikkert om det er skjeggkre eller sølvkre.

- Uferdige saker med utbygger har også vært en gjenganger. Listen over restanser har heldigvis blitt mindre, men det gjenstår noe. Det kan nevnes: - manglende rapportering i Viscenario; - manglende dokumentasjon på arbeid som er utført; - sprinkelkontroll som mangler en tredjeparts kontroll, - litt usikkerhet på om det elektriske arbeidet er utført etter NEK 399:2014 eller NEK 4000:2018. Styret er i jevnlig dialog med utbygger Amibo om disse sakene, både skriftlig og muntlig, og har en tydelig forventning om at dette skal løse seg i løpet av våren 2025.
Styret informerer pr. 11.05.2026 om følgende: Vi er i en tvist med utbygger nå vedr. noen reklamasjonssaker, men har et godt håp om at dette vil ordne seg i løpet av kort tid.

Saker fra årsmøte 2025
- Vedtektsendring vedrørende kameraovervåking.
- Vedtatt et engangsbeløp med ekstra innbetaling tilsvarende en måneds fellesutgifter til kapital for nødvendig vedlikehold.
- Sak om fusjonering mellom Lensmannstunet 1 og 2 legges bort.
- Tilføying av informasjon under 4 punkter i Trivselsreglene.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke felles lån pr. 05.05.2026.

Fellesformue
Kr 4 679,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 131 306,-. Overskuddet ble ført egenkapital.
Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 100 103,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes 1-2 ganger i året.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskre¬menter på sameiets område.
Det er ikke lov å mate fugler på balkongene. Det resulterer i mye fugleskitt på balkongene under og på siden.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 24221845

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 374 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, opparbeidet med asfalterte internveier. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Eidsvoll kommune er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og NærområdeLeiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til Råholt sentrum. Her bor du i et hyggelig og etablert bomiljø hvor det er kort vei til alt du trenger i hverdagen, inkludert skoler og barnehager. Området kombinerer det trygge nabolaget med fordelene ved å bo sentralt på Romerike. For de dagene man ønsker enda flere bymessige fasiliteter, ligger Jessheim kun en 15 minutters biltur fra eiendommen.

Friluftsliv og Fritid
For den aktive er området et perfekt utgangspunkt med kort vei til fotballbane, idrettshall, badevann og flotte skiløyper. Naturen er lett tilgjengelig med nærhet til Hurdalssjøen, som byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. En av områdets store stoltheter er Mistberget som ligger 663 moh. Fra branntårnet på toppen kan du nyte en fantastisk utsikt over hele Romeriкssletta, mens Rauknerten i vest gir et naturlig utsyn mot Hadelandsåsen og Hurdal.

Service og Fasiliteter
Råholt tilbyr et rikt utvalg av daglige servicetilbud, med Amfi-senteret som et naturlig midtpunkt. Senteret er moderne og huser et godt utvalg av både butikker og hyggelige serveringssteder. I tillegg har området det populære Råholt Bad, en komplett svømmehall med 25-meters basseng, stupetårn, vannsklie, terapibasseng og velværeavdeling med både boblebad og badstue. Anlegget er morgen- og kveldsåpent, noe som gjør det enkelt å kombinere trening og velvære med en travel hverdag.

Kollektivt og Pendling
Beliggenheten er ideell for pendlere med gangavstand til Eidsvoll Verk togstasjon. Herfra er det avganger hver halvtime med en reisetid på kun 7 minutter til Oslo Lufthavn og ca. 30 minutter til Oslo S. Kollektivtilbudet er svært godt med nærmeste bussholdeplass kun 200 meter fra Lensmannstunet. Med bil tar det ca. 10 minutter til Hurdalssjøen, 15 minutter til Jessheim, 35 minutter til Lillestrøm og rundt 40 minutter til Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.10.2026.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei og privat vei med felles vedlikehold for sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, herunder blokkbebyggelse.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3240/138/160/1:
15.12.1950 - Dokumentnr: 3916 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Dokumentkopi er ikke tilgjengelig hos statens kartverk for dokumenter eldre enn 01.01.1951. Dokumentkopi er sendt statsarkivet. Se eventuelt digitalarkivet.no

26.02.2019 - Dokumentnr: 237310 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspenningskabelanlegg og høyspenningskabelanlegg
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Overført fra: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Dette dokumentet er en tinglyst overenskomst om kabelanlegg mellom Hafslund Nett AS (nå Elvia) og grunneier for eiendommene gnr. 138, bnr. 147 og 160.

06.12.2019 - Dokumentnr: 1468940 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Det er tinglyst en avtale som fastsetter en minimumsavstand på 8 meter mellom bebyggelsen på gnr. 138, bnr. 147 og den nye boligblokken på gnr. 138, bnr. 160. Avtalen innebærer en restriksjon på hvor eventuell ny bebyggelse kan plasseres på gnr. 138, bnr. 147 for å sikre tilstrekkelig avstand mellom byggene.

01.10.2020 - Dokumentnr: 3111957 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til å føre teknisk infrastruktur over eiendommene
Bestemmelse om adkomst for rett til vedlikehold av anlegget
Overført fra: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Denne erklæringen regulerer rettighetene knyttet til en felles fjernvarmesentral som er plassert på gnr. 138, bnr. 310

01.10.2020 - Dokumentnr: 3112074 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:310 Snr:24
Bestemmelse om rett til å benytte renovasjonsanlegg og tilhørende infrastruktur
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3240 Gnr:138 Bnr:160
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Evigvarende og vederlagsfri rett for gnr. 138, bnr. 310 til å benytte renovasjonsanlegg og tilhørende infrastruktur som er plassert på gnr. 138, bnr. 160 i Eidsvoll kommune. Kostnader til drift og vedlikehold av anlegget skal fordeles mellom brukerne etter prinsippet om bruk og nytte.

04.02.2026 - Dokumentnr: 135787 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Lægland Jørund
Født: 18/05-1960
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Boligen inngår som en del av et dødsbo, og det må gis samtykke til overdragelse fra rettighetshaver.

12.03.2021 - Dokumentnr: 302688 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/2066

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen.

Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Markedspakke kr. 27 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar. Alle visninger inkludert i pakken. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 705,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at

handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2026

Megler
Idriss Eliassy, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97905166

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tormod Knutsens veg 1

Nabolaget Råholtjordet/Fuglerud - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	**5 min** 0.5 km
Råholt skole (1-7 kl.) 475 elever, 24 klasser	**20 min** 1.8 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 220 elever, 13 klasser	**5 min** 2.1 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 629 elever, 29 klasser	**6 min** 0.5 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	**16 min** 10.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**18 min**

Offentlig transport

Søndre samfunn Linje 430, 432, 433	**2 min** 0.2 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	**10 min** 0.9 km
Oslo Gardermoen	**18 min**

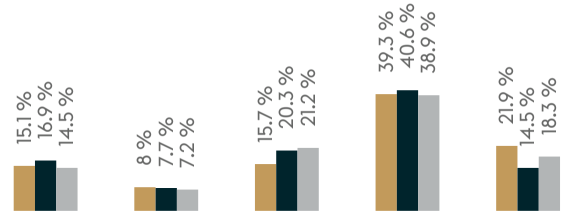
Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	**5 min** 0.4 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	**17 min** 1.5 km
Øvre Romerike Steinerbarnehage... 31 barn	**21 min** 1.9 km

Dagligvare

Spar Råholt	**4 min**
Coop Extra Råholt	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råholtjordet/Fuglerud	1 143	506
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Råholt ungdomsskole	2 min
Råholthallen	5 min
MOVA Eidsvoll	4 min
Fitnesspoint Råholt	6 min

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tormod Knutsens veg 1, 2070 RÅHOLT
EIDSVOLL kommune
gnr. 138, bnr. 160, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3645 **Eiendomsverdi ref nr:** GQ1276

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod .

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater og panel.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020

En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Anlegg med automatsikringer.

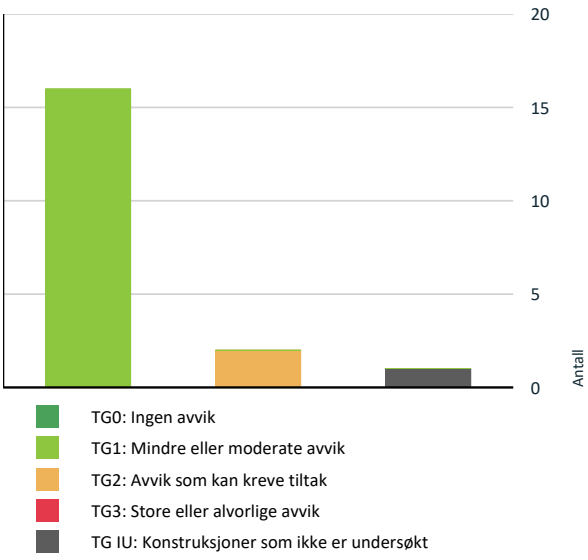
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - vegger Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater og panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 6m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Overflater - vegger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at ei i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å merke rørkursene i fordelerskap slik at de enkelt kan knyttes til tilhørende tappesteder. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og bidrar til bedre oversikt, tryggere drift og mer effektiv håndtering ved fremtidige arbeider.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

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

Tilstandsrapport

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Tilstandsrapport

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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)**
1. Etasje	68			68	6
Kjeller		5		5	
SUM	**68**	**5**			**6**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, bod, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Nazir Begum	Kunde
	Sabila Khan	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	138	160	0	1	1374 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Tormod Knutsens veg 1

Hjemmelshaver
Begum Nazir

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
67 / 2066

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 1 374 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	08.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	15.05.2026	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GQ1276

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nazir Begum	9578-5999-4-4630358	2026-05-13 18:04:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mai 2026

Oppdragsnummer
47-0049/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tormod Knutsens veg 1, 2070 RÅHOLT

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Nazir Begum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92621708
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ocab. På grunn av vannlekkasje i bygget måtte Firma Ocab og styre i Lensmannstunet inn i leiligheten min. Da ble parketten kjøkken/stue revet opp og satt inn tørkemaskiner. Det ble lagt parkett tilbake.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Vannlekkasje i parkeringskjeller.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Det har vært vannlekkasje i bygget men vet ikke noe mer. Alt ser ut til å være nå.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Gjennom sameie har det blitt informert om at det har blitt oppdaget skjeggere i bygget. Men ikke sett noe i leiligheten min til nå.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Termostaten på badet som ble byttet ut med ny i garantitiden av faglært firma/folk for ca 2 år siden.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 47-0049/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nazir Begum	**2026-05-13**

Identifikasjon

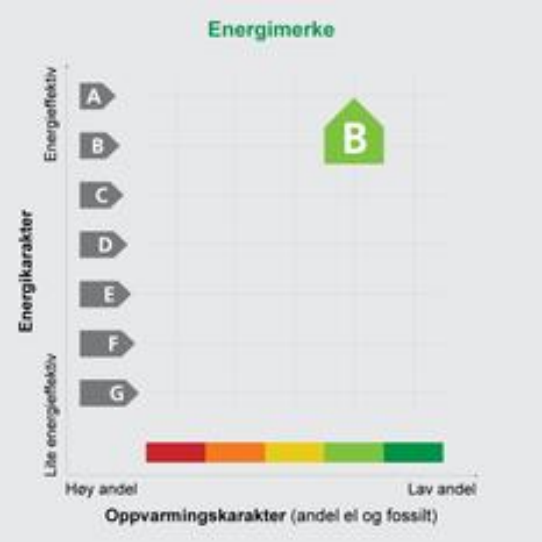
Nazir Begum

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tormod Knutsens Veg 1
Postnr	2070
Sted	RÅHOLT
Leilighetsnr.	
Gnr.	138
Bnr.	160
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300733798
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1336005
Dato	18.11.2021



Innmeldt av	Evotek AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	68,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	22.02.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Tormod Knutsens Veg 1	Gnr: 138
Postnr/Sted: 2070 RÅHOLT	Bnr: 160
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 1
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 18.11.2021 09:52:19	Bygnnr: 300733798

Energimerkenummer: A2021-1336005
Ansvarlig for energiattesten: AMIBO EIENDOM AS
Energimerking er utført av: Evotek AS v/ Flerbruker

Generell informasjon

Nybygg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Tormod Knutsens Veg 1
Postnr/Sted: 2070 RÅHOLT
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 18.11.2021 09:52:19
Energimerkenummer: A2021-1336005
Ansvarlig for energiattesten: AMIBO EIENDOM AS
Energimerking er utført av: Evotek AS v/ Flerbruker

Gnr: 138
Bnr: 160
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 300733798

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3035
Gnr.	138
Bnr.	160
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Tormod Knutsens Veg 1
Postnummer	2070
Poststed	Råholt
Bygningsnr.	
Bolignr.	
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.11.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	68 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	174 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	31,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.02.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,750
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.11.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Evotek AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	24,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	4,7
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	1,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	95,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6698 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4236 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6698 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3386 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3312 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6698 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	37,9 %

TRIVSELSREGLER
for
Sameiet Lensmannstunet 2
Vedtatt på årsmøtet 22.april 2025

Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- ✓ på hverdager: klokken 07:00 – 20:00
- ✓ søndager og helligdager: klokken 12:00 -1800.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- ✓ at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- ✓ at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- ✓ at filteret for balansert ventilasjon skiftes én gang pr år slik at ventilasjonsanlegget fungerer tilstrekkelig bra
- ✓ å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- ✓ straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- ✓ at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- ✓ at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- ✓

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

Seksjonseier skal informere styret ved utleie av boligen jf. Vedtektene pkt. 2.1

Vi forsiktighet ved vanning av planter på balkongen, likeledes ved spyling / vask av gulvet der.

Det er fort gjort at vann renner ned til balkongen under.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. For at papp og papir skal ta minst mulig plass, er det en stor fordel om esker deles eller brettes. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Røyking skal unngås i alle fellesrom, inklusive i oppgangen og heisen.

Kjøring og parkering

Det er 7 gjesteparkeringsplasser på sørsiden av blokka.
De som er tildelt plass i parkeringskjeller, skal bruke den; kun benytte fellesparkeringen til korte opphold.

Det er ikke anledning til å la eventuelle besøkende parkere på gjesteparkeringen over lengre tid, f.eks. i forbindelse med feriereiser.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Det er ikke lov å mate fugler på balkongene. Det resulterer i mye fugleskitt på balkongene under og på siden.

Andre bestemmelser

Grilling:
Gassgrill er ikke tillatt. Grilling er kun lov med elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Det er forbudt å lagre gass / propan i kjelleren, det gjelder også små flasker til turbruk etc.
"Gassflasker skal ikke oppbevares i kjelleren. Propangass er tyngre enn luft. Hvis det blir lekkasje i flaska, vil gassen sive ut og samle seg nede langs kjellergulvet. Da skal det ikke mer enn en liten gnist til for å tenne på gassen. Det kan bli en kraftig eksplosjon som kan få et helt hus til å lette fra grunnmuren." (Sikkerhverdag.no / Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap)

Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, f.eks. erstatning.

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Lensmannstunet 2

22.april 2025 kl. 18:30 – 20:45

på Gladbakk aktivitetssenter, Gladbakkveien 54, 2070 Råholt.

Fremmøtte:
23 totalt; (beboere, seksjonseiere og 2 ledsagere), hvorav 14 stemmeberettigede (herav en med fullmakt).

1. KONSTITUERING

a) Valg av møteleder: Styreleder er møteleder, jfr. Vedtektene
b) Opptak av navnefortegnelse:
Foretatt ved registrering ved ankomst
c) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen:
Morten Fallet Haugli er sekretær.
Espen Aksøy og Vigdis Lexberg Juliussen undertegner protokollen.
d) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn:
Varsel om årsmøtet ble sendt ut i henhold til vedtektene.

Det var kommet en henvendelse fra en beboer.
Vedkommende sendte inn en epost så vidt innenfor fristen når det gjaldt forslag. Det gjaldt restanser i forhold til utbygger, der hen ikke er fornøyd med fremdriften.
Vedkommende krever at dette tas opp på årsmøtet, og at årsmøtet skal godkjenne frister i forhold til utbygger.
Vi har drøftet saken med vår forretningsfører i Bori, som sier at dette ikke er en sak for årsmøtet. Styret hadde allerede bestemt at vi skal orientere om restanser i forhold til utbygger på beboermøtet, det er også kunngjort ved flere anledninger.

Vi gjorde imidlertid en feil ved utsending av innkalling.
I Vedtektene § 8-3(4) står det at «*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).*

Vi beklager dette, men styret mente at dette ikke var grunnlag nok for å sende ny innkalling. Dette hadde vi ikke rukket å gjøre før fristen gikk ut, og vi måtte således ha utsatt årsmøtet. Litt av årsaken var også at det vedkommende ba om ville bli tatt opp i løpet av møtet.

Styret ba om at årsmøtet, til tross for denne feilen, kan godkjenne innkallingen.

Vedtak – enstemmig:
Årsmøtet er lovlig innkalt.

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.
Styremedlem Else Sørum Martinsen leste opp årsmeldingen i sin helhet.

Vedtak - enstemmig:
Årsmeldingen tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsoppgjøret viser et årsresultat på kr. 131 306. Det betyr at vi pr. 31.12.24 har en positiv arbeidskapital på kr. 196 314.

Vedtak - enstemmig:

a) Årsregnskapet for 2024 godkjennes.
b) Anvendelse av årsresultatet:
Årsresultatet legges til opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar: kr. 30 000.
Intern fordeling i styret foretas på neste styremøte

Vedtak - enstemmig:
Kr. 30 000 fordeles på neste styremøte

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er kun kommet inn et forslag fra beboere, som ikke ble tatt inn som egen sak. Innholdet i forslaget er imidlertid en del av orientering fra styrets arbeid. Dette i henhold til kommentar under sak 1 d.

Forslag nummer 1 fra styret Tilføyelse til vedtektene:
Kameraovervåking
Vi har i vinter hatt en del uønsket besøk i blokka. Ungdommer har samlet seg i 5.etasje - putekassene har vært en yndet sitteplass. Det er til og med observert at en (eller flere) ungdommer har overnattet på de putekassene.
Det har vært røyking der oppe. En gang oppdaget vi at de har stumpet røyken i stolputene, slik at det var brent hull
Når det ikke har vært for kaldt, har de også hatt tilhold på takterrassen.
Dette har dessverre resultert i mye søppel.

Dette må stoppes. Vi er usikre på hvem som er der; noen ganger er det med ungdommer fra blokka, andre ganger har de kommet seg inn på ulike vis.

Styret mener at vi nå må gå til innkjøp av kamera og installere det i trapperommet i 5.etg, rettet mot heisen / vinduet. Det vil da fange opp de som sitter på kassene, og også de som går inn og ut på takterrassen.
Det vil altså ikke fange opp aktiviteten på takterrassen.
Dette er ikke noe ok å gjøre, men trolig nødvendig.

Datatilsynet har en informativ side vedr. kameraovervåking. De sier følgende om overvåking i sameier:
«*Borettslag, sameier og andre boligselskap i et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning.*
I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes.
Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen. Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt».

Styret mener at det også er behov for kameraer i parkeringskjelleren.
Det er ikke vanskelig å komme seg inn der. Med gitterveggene til bodene er det enkelt å se om det kan være verdisaker der:
Biler kan også være i faresonen for innbrudd.
Vi har ofte fått beskjed om at kjøreporten til garasjen er åpen; et kamera vil fange opp hvorfor.

Innkjøp og installering av tre kameraer vil medføre en utgift på ca kr. 40.000.
Kameraene må installeres av elektriker. Det er ikke aktuelt å koble kameraene med alarm.

Som et ekstra sikkerhetstiltak har styret også innhentet pris på å installere video-kamera ved ringetablået. Det har vært etterlyst av flere beboere, og gir en trygghet at man kan se hvem som ringer på. Imidlertid kan dette bli en komplisert og kostbar affære. Det var Teletec som leverte anlegget, og det ble montert av AG-installasjon, som gikk konkurs.
Nå viser det seg at Teletec ikke anbefaler å oppgradere eksisterende anlegg på grunn av installert kabel. De kan ikke garantere at video- strømmen til svarapparatet blir stabil med den kabelen som er installert i dag.
Vi har vært i kontakt med tre leverandører for å innhente anbud, de vurderer ulike løsninger. Mer orientering vil bli gitt på årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Nytt pkt. 4-2. (6) i Vedtektene - Særlige bomiljøtiltak:
Kameraovervåking
Som et sikkerhetstiltak installeres tre overvåkingskameraer i bygget.

Det installeres kamera i 5.etasje, rettet mot vinduet.
Det installeres kamera i parkeringskjelleren, plassert rett ut for døra til oppgangen – ett kamera rettet mot porten, og ett rettet innover.

Følgende merknad kom i møtet:
Lagring og deling av opptakene skal foregå etter gjeldende lovverk.
Det samme gjelder merking i bygget

Dersom det tilkommer betydelige ekstrakostnader, vil styret orientere beboerne med mulighet for å kreve ekstraordinær generalforsamling for å fatte et nytt vedtak på bakgrunn av ny informasjon.

Vedtak - enstemmig:
Begge punktene ble vedtatt
Styret holder beboerne orientert.

Forslag nr. 2 fra styret:
Vi har per i dag en god likviditet. Imidlertid kan det være godt å ha en økt likviditet for å møte store utgifter, som f.eks. installasjon av video ved ringetablået.

Et annet eksempel er en uoversiktlig ubetalt strømregning, bl.a. til fjernvarmen lokalisert i A-blokka. Vi skal betale en del av den, men foreløpig usikkert hvor mye.

Ett alternativ er å øke fellesutgiftene. Å ha høye fellesutgifter kan være negativt f.eks. ved et eventuelt salg.
Et annet alternativ er at alle seksjonseiere betaler inn et engangsbeløp tilsvarende en måneds fellesutgifter.

Forslag til vedtak:
a. Alle seksjonseiere betaler et engangsbeløp tilsvarende en måneds fellesutgifter. Dette gir Sameiet en total innbetaling på kr. 88 550.
b. Det gis en god frist for denne innbetalingen, på to måneder.

Vedtak – enstemmig:
Styrets forslag tiltres..

Forslag nr. 3 fra styret:

Fusjonering mellom Lensmannstunet 1 (LT1) og Lensmannstunet2 (LT2)?
LT1 fremmet i fjor en sak om fusjonering mellom LT1 og LT2.
Bakgrunnen var at de hadde problemer med å få tak i styremedlemmer.

Styret har prøvd å finne fordeler ved en fusjonering. Ett sameie kan gi fordeler når det f.eks. gjelder serviceavtaler.

Vi har diskutert det noe i to felles styremøter med det andre sameiet. Det er bestemt at vi skal lufte saken på de respektive årsmøter, før det eventuelt legges fram en sak på årsmøtene i 2026.

Styret legger fram to alternative forslag til vedtak, som det stemmes over:
a. Saken legges bort som uaktuell
b. Det jobbes videre med saken, og det legges fram en sak om fusjonering på årsmøtet i 2026.

Vedtak:
a. Saken legges bort som uaktuell vedtatt med 13 av 14 stemmer

Forslag nr. 4 fra styret: Tilføyelse i Trivselsreglene

Under **Fellesarealer**:
Røyking skal unngås i alle fellesrom, inklusive i oppgangen og heisen.

Under **Dyrehold**:

Det er ikke lov å mate fugler på balkongene. Det resulterer i mye fugleskitt på balkongene under og på siden.

Under **Bruk av boligen og tilstøtende arealer:**
Vis forsiktighet ved vanning av planter på balkongen, likeledes ved spyling / vask av gulvet der.
Det er fort gjort at vann renner ned til balkongen under.

Under **Kjøring og parkering**
Det er ikke anledning til å la eventuelle besøkende parkere på gjesteparkeringen over lengre tid, f.eks. i forbindelse med feriereiser.

Forslag til vedtak:

De foreslåtte punkter tilføyes i Trivselsreglene

Vedtak - enstemmig:
Styrets forslag tiltres.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder: Inger Bolstad er ikke på valg i 2025

Valg av styremedlemmer
Else Martinsen er ikke på valg i 2025

a) Styret (valgkomiteen) foreslår at
Morten F. Haugli gjenvelges for 2 år.

b) Valg av varamedlem
Morten Holter velges for 1 år

c) Valg av valgkomité for 1 år
Styret er valgkomite

Vedtak - enstemmig
Valgkomiteens forslag tiltres

Inger Bolstad

Møteleder Inger Bolstad

Espen Aksøy

Vigdis Lexberg Juliussen

Sameiet Lensmannstunet 2

Årsmøte 2025

NAVNESEDDEL

Skriv seksjonseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og levér den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: .....

Leil.nr.: .....

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen.
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig.
Fullmakten skal være skriftlig.
Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

FULLMAKT

Jeg gir .....
(navn)

fullmakt til å møte på årsmøtet i

.....

den .....

Leilighetsnummer: .....

.....
(underskrift)

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Lensmannstunet 2 avholdes

22.april 2025 kl. 18:30

på Gladbakk aktivitetssenter, Gladbakkveien 54, 2070 Råholt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
   a) Valg av møteleder
   b) Opptak av navnefortegnelse
   c) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
   d) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. ÅRSMELDING FOR 2024
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE
5. INNKOMNE FORSLAG
6. VALG AV TILLITSVALGTE

Råholt, 9.april 2025

Hilsen Styret

OBS
Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen
Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

1. KONSTITUERING

a) Valg av møteleder: Styreleder er møteleder, jfr. Vedtektene
b) Opptak av navnefortegnelse:
Foretas ved registrering ved ankomst
c) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen:
Morten Fallet Haugli er sekretær.
d) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn:
Varsel om årsmøtet ble sendt ut i henhold til vedtektene.

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Forslag til vedtak:
Årsmeldingen tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsoppgjøret viser et årsresultat på kr. 131 306. Det betyr at vi pr. 31.12.24 har en positiv arbeidskapital på kr. 196 314.

Forslag til vedtak:
a) Årsregnskapet for 2024 godkjennes.
b) Anvendelse av årsresultatet:
Årsresultatet legges til opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar: kr. 30 000.
Intern fordeling i styret foretas på neste styremøte

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke innkommet noen forslag fra beboerne.

Forslag nr 1 fra styret Tilføyelse til vedtektene:

Kameraovervåking

Vi har i vinter hatt en del uønsket besøk i blokka. Ungdommer har samlet seg i 5.etasje - putekassene har vært en yndet sitteplass. Det er til og med observert at en (eller flere) ungdommer har overnattet på de putekassene.
Det har vært røyking der oppe. En gang oppdaget vi at de har stumpet

røyken i stolputene, slik at det var brent hull
Når det ikke har vært for kaldt, har de også hatt tilhold på takterrassen.
Dette har dessverre resultert i mye søppel.

Dette må stoppes. Vi er usikre på hvem som er der; noen ganger er det med ungdommer fra blokka, andre ganger har de kommet seg inn på ulike vis.

Styret mener at vi nå må gå til innkjøp av kamera og installere det i trapperommet i 5.etg, rettet mot heisen / vinduet. Det vil da fange opp de som sitter på kassene, og også de som går inn og ut på takterrassen.
Det vil altså ikke fange opp aktiviteten på takterrassen.
Dette er ikke noe ok å gjøre, men trolig nødvendig.

Datatilsynet har en informativ side vedr. kameraovervåking. De sier følgende om overvåking i sameier:
"*Borettslag, sameier og andre boligselskap I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning.*
I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes.
Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.
Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

Styret mener at det også er behov for kameraer i parkeringskjelleren.
Det er ikke vanskelig å komme seg inn der. Med gitterveggene til bodene er det enkelt å se om det kan være verdisaker der:
Biler kan også være i faresonen for innbrudd.
Vi har ofte fått beskjed om at kjøreporten til garasjen er åpen; et kamera vil fange opp hvorfor.

Innkjøp og installering av tre kameraer vil medføre en utgift på ca kr. 40.000. Kameraene må installeres av elektriker. Det er ikke aktuelt å koble kameraene med alarm.

Som et ekstra sikkerhetstiltak har styret også innhentet pris på å installere video-kamera ved ringetablået. Det har vært etterlyst av flere

beboere, og gir en trygghet at man kan se hvem som ringer på.
Imidlertid kan dette bli en komplisert og kostbar affære. Det var Teletec som leverte anlegget, og det ble montert av AG-installasjon, som gikk konkurs.
Nå viser det seg at Teletec ikke anbefaler å oppgradere eksisterende anlegg på grunn av installert kabel. De kan ikke garantere at video-strømmen til svarapparatet blir stabil med den kabelen som er installert i dag.
Vi har vært i kontakt med tre leverandører for å innhente anbud, de vurderer ulike løsninger. Mer orientering vil bli gitt på årsmøtet.

Styret foreslår følgende:

1. Nytt pkt. 4-2. (6) i Vedtektene - Særlige bomiljøtiltak:

   Kameraovervåking
   Som et sikkerhetstiltak installeres tre overvåkingskameraer i bygget.

   Det installeres kamera i 5.etasje, rettet mot vinduet.
   Det installeres kamera i parkeringskjelleren, plassert rett ut for døra til oppgangen – ett kamera rettet mot porten, og ett rettet innover.

2. Styret arbeider videre med installasjon av kamera ved ringetablået ved inngangsdøra.

Forslag nr. 2 fra styret:

Vi har pr i dag en god likviditet. Imidlertid kan det være godt å ha en økt likviditet for å møte store utgifter, som f.eks. installasjon av video ved ringetablået.

Et annet eksempel er en uoversiktlig ubetalt strømregning, bl.a. til fjernvarmen lokalisert i A-blokka. Vi skal betale en del av den, men foreløpig usikkert hvor mye.

Ett alternativ er å øke fellesutgiftene. Å ha høye fellesutgifter kan være negativt f.eks. ved et eventuelt salg.
Et annet alternativ er at alle seksjonseiere betaler inn et engangsbeløp tilsvarende en måneds fellesutgifter.

Styret legger fram følgende forslag til vedtak:

a. Alle seksjonseiere betaler et beløp tilsvarende en måneds fellesutgifter. Dette gir Sameiet en total innbetaling på kr. 88 550.

b. Det gis en god frist for denne innbetalingen, f.eks. to måneder.

Forslag nr. 3 fra styret:

Fusjonering mellom Lensmannstunet 1 (LT1) og Lensmannstunet2 (LT2) ?

LT1 fremmet i fjor en sak om fusjonering mellom LT1 og LT2. Bakgrunnen var at de hadde problemer med å få tak i styremedlemmer. Styret har prøvd å finne fordeler ved en fusjonering. Ett sameie kan gi fordeler når det f.eks. gjelder serviceavtaler.

Vi har diskutert det noe i to felles styremøter. Det er bestemt at vi skal lufte saken på de respektive årsmøter, før det eventuelt legges fram en sak på årsmøtene i 2026.

Styret legger fram to alternative forslag til vedtak, som det stemmes over:

a. Saken legges bort som uaktuell

b. Det jobbes videre med saken, og det legges fram en sak om fusjonering på årsmøtet i 2026.

Forslag nr. 4 fra styret: Tilføyelse i Trivselsreglene

Under **Fellesarealer**:

- Røyking skal unngås i alle fellesrom, inklusive i oppgangen og heisen.

Under **Dyrehold**:

- Det er ikke lov å mate fugler på balkongene. Det resulterer i mye fugleskitt på balkongene under og på siden.

Under **Bruk av boligen og tilstøtende arealer:**

- Vis forsiktighet ved vanning av planter på balkongen, likeledes ved spyling / vask av gulvet der.
  Det er fort gjort at vann renner ned til balkongen under.

Under **Kjøring og parkering**

- Det er ikke anledning til å la eventuelle besøkende parkere på gjesteparkeringen over lengre tid, f.eks. i forbindelse med feriereiser.

Forslag til vedtak:
De foreslåtte punkter tilføyes i Trivselsreglene

6. VALG AV TILLITSVALGTE

a) Valg av styreleder:
Inger Bolstad er ikke på valg i 2025

b) Valg av styremedlemmer
Else Martinsen er ikke på valg i 2025

c) Styret (valgkomiteen) foreslår at
Morten F. Haugli gjenvelges for 2 år.

d) Valg av varamedlem:
Morten Holter velges for 1 år

e) Valg av valgkomité for 1 år
Styret er valgkomite

Sameiet Lensmannstunet 2

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått. Vi syns det er viktig at beboerne vet litt om hva som har skjedd det siste året.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Inger Bolstad	(valgt for 2 år i 2024)
Nestleder	: Morten Fallet Haugli	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem:	Else Sørum Martinsen	(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem:	Tom Forberg	(valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON

Sameiet Lensmannstunet 2 ble stiftet 22.03.2021, og har organisasjonsnummer 927 045 087.
Sameiet består av 30 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning. I tillegg er det 2 næringsseksjoner. Dette gjelder en parkeringsplass og en bod. Boden ble solgt til en beboer før innflytting, men det er ikke foretatt re-seksjonering.

Eiendommen har gnr 138, bnr 160 i Eidsvoll kommune.

Sameiet har deleierskap i fjernvarmeanlegg lokalisert i Tormod Knutsens vei 2.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 9 møter og behandlet saker, det kan nevnes:

- ✓ Sameiets økonomi, herunder budsjettering og regulering av felleskostnader

- ✓ Vi har hatt tre felles styremøter med A-blokka (LT1). Temaene da har vært bl.a. restanser med utbygger – et felles problem.
  Styret i Lensmannstunet 1 foreslo i det første møtet at vi burde vurdere å slå sammen sameiene. Opprinnelig var det planlagt kun ett sameie, men kommunen bestemte av en eller annen grunn at det måtte deles i to. Og slik ble det.
  Vi ble enige om at denne saken måtte diskuteres nøye i hvert av sameiene; kost / nytte måtte vurderes, og så kunne det eventuelt vedtas fusjon eller ikke på årsmøtene i 2026.

- ✓ Fulle søpledunker til papp og papir
  Vi hadde to ganske store løse beholdere som stadig var fulle. Det var lettvint å kaste i dem, i og med at man ikke trengte å brette store esker.
  Vi opplevde også at pizzaesker ble kastet der, med pizzarester i. Dette tiltrakk seg fugler, og enda verre - rotter.
  Det ble også observert at biler utenfra kjørte hit og kastet større esker:

Det endte med at vi tok vekk de løse dunkene, slik at det bare ble brønnen igjen. Det viste seg at dette var tilstrekkelig.

- ✓ Skjeggkre eller sølvkre i enkelte leiligheter
  Noen beboere har meldt at de har funnet skjeggkre eller sølvkre i leiligheten. Det gjelder også noen i styret.
  Det er usikkert om det er skjeggkre eller sølvkre.

- ✓ Det har vært et problem at vi har hatt besøk av ungdommer både på takterrassen og i 5.etasje. Noen ganger har det vært ungdom som bor her som har vært med; noen ganger ikke.
  De har sjelden bråkt, men det har blitt noe søppel etter dem.
  Et par ganger har det blitt oppdaget at en eller flere har sovet på putekassene. Dette er ikke akseptabelt.
  I mars hadde de tatt ned brannslokkingsapparatet på veggen i 5.etasje og tømt det på takterrassen – heldigvis ikke inne. Men det er merker etter det ute, og dessverre har det også blitt noe på balkongen til leiligheten under.

- ✓ Uferdige saker med utbygger har også vært en gjenganger. Listen over restanser har heldigvis blitt mindre, men det gjenstår noe.
  Det kan nevnes:
  - manglende rapportering i Viscenario;
  - manglende dokumentasjon på arbeid som er utført;
  - sprinkelkontroll som mangler en tredjeparts kontroll,
  - litt usikkerhet på om det elektriske arbeidet er utført etter NEK 399:2014 eller NEK 4000:2018.

  Styret er i jevnlig dialog med utbygger Amibo om disse sakene, både skriftlig og muntlig, og har en tydelig forventning om at dette skal løse seg i løpet av våren 2025.

Hva har skjedd for øvrig?

- ✓ Vi hadde beboermøte etter årsmøtet, et tiltak styret tror er populært
- ✓ Et annet populært tiltak var julegrantenning i desember.
  Vi serverte gløgg og pepperkaker, og sang i kor *Du grønne glitrende tre, god dag* da lysene var tent. Stemningsfullt.
- ✓ Vi prøvde oss på dugnad, men været var ikke på vår side.
  Vi hadde forberedt oss på å olje takterrassen, men måtte gi opp
  En liten gjeng klarte imidlertid å beise rekkverket rundt parkeringsplassen, (nesten mellom regnbygene), og noe av treverket nederst på blokka.

  Vi satser på at vi kommer heldigere ut av dugnadsarbeidet våren og sommeren 2025.

- ✓ I september ble det sendt ut epost fra Sigdal til beboerne om at det kunne være en feil på speildører som var levert fra dem. Det var en produksjonsfeil som kunne forårsake at limet mellom speil og hengsel kan løsne, og i verste fall - speildørene kunne løsne fra hengslet og falle ned.
  Speildørene ble skiftet ut raskt, og gratis, men noen opplevde at de som skulle gjøre jobben opptrådte nokså aggressivt – det var lite hyggelig.

- ✓ Vi har gitt ut ti infoskriv etter årsmøtet; det blir sendt ut på epost.

- ✓ Vi har også en hjemmeside på Facebook, men den er lite benyttet av beboerne

- ✓ Vi har fått en liten klage på at det er mørkt utenfor hos oss.
  Vi tok det opp med kommunen; spurte om de kunne sette opp lykter her, men fikk til svar at dette var privat vei, og noe kommunen således ikke ville gjøre noe med.

- ✓ Det tyder på at folk trives her; det har vært liten omsetning av boliger i blokka.

- ✓

Serviceavtaler m.m:

Vi har inngått følgende serviceavtaler:

A.Aulie:	Sprinklersentral (sammen med LT1)
Bramo:	Røyluker
EDA:	Brannalarmanlegg
Gupex:	Ventilasjonsanlegg
Industriporter:	Garasjeport
Nordengen:	Elektriske installasjoner
Norsk heiskontroll:	Kontroll hvert 2.år
TKS Heis	Ettersyn og vedlikehold
Add Secure:	Alarmoverføring
N.Romerike Brann og redning:	Heisalarm ved personer i heis
Bori:	HMS
AMSAS:	Vaktmester, renhold, snømåking
Ingeborg beslag:	Dørautomatikker, mekaniske låser og dørlukkere m.m
Flexit:	Filter til leilighetene

De fleste serviceavtalene er lovpålagte.
Utgiftene til disse dekkes av fellesutgiftene.

Helse-, miljø og sikkerhet (HMS)
Vi har en avtale med Bori HMS, der vi jevnlig får påminnelse om ting vi skal sjekke innen området. Vi har også en årlig gjennomgang med dem der vi går gjennom diverse HMS-punkter.

Vi sender årlig ut skjema til alle seksjonseiere og leietakere om ting de skal gå gjennom. Vi får lite med tilbakemeldinger om at jobben er utført, men håper at alle har gått gjennom skjemaet.

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

Årsberetningen er godkjent av styret den 25.mars 2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Lensmannstunet 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 189 407	1 128 957	1 146 200	1 296 100
Annen driftsinntekt		0	2 896	0	0
Sum driftsinntekter		**1 189 407**	**1 131 853**	**1 146 200**	**1 296 100**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	34 230	34 364	34 236	34 230
Konsulenttjenester	3	100 135	80 448	83 148	100 917
Rep og vedlikehold		135 538	156 436	141 180	149 000
Forsikringer		62 949	56 235	61 992	69 250
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		6 204	5 100	6 000	7 200
Energi og fyring	4	336 417	384 952	349 500	422 000
Kabel-TV og telefoni		192 850	187 740	195 000	203 500
Driftskostnader	5	179 049	169 498	165 000	195 000
Andre driftskostnader	6	11 559	10 230	6 684	13 900
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	420	0	1 000
Sum driftskostnader		**1 058 929**	**1 085 422**	**1 042 740**	**1 195 997**
Driftsresultat før finansposter		**130 478**	**46 431**	**103 460**	**100 103**
Finansielle poster					
Finansinntekt		829	0	0	0
Sum finansposter		**829**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**131 306**	**46 431**	**103 460**	**100 103**
Overført til annen egenkapital	7	131 306	46 431	0	0
Sum disponering		**131 306**	**46 431**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Lensmannstunet 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		91 765	81 399
Kundefordringer		0	5 855
Sum fordringer		91 765	87 254
Bankinnskudd, kasse o.l.		283 737	197 036
Sum omløpsmidler		**375 502**	**284 290**
SUM EIENDELER		**375 502**	**284 290**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Lensmannstunet 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	196 314	65 008
Sum egenkapital		**196 314**	**65 008**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		174 528	213 095
Annen kortsiktig gjeld		4 660	6 186
Sum kortsiktig gjeld		179 188	219 281
Sum gjeld		**179 188**	**219 281**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**375 502**	**284 290**

Sameiet Lensmannstunet 2

Inger Bolstad Styrets leder	Morten Fallet Haugli Styremedlem	Else Sørum Martinsen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	967 167	920 016	920 000	1 062 600
Kabel TV/bredbånd	192 240	179 141	195 000	203 500
Garasje	30 000	29 800	31 200	30 000
Sum felleskostnader	**1 189 407**	**1 128 957**	**1 146 200**	**1 296 100**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen fordel i arbeidsforhold	0	118	0	0
Godtgjørelse til styre- og	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 247	4 236	4 230
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 364**	**34 236**	**34 230**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 688	4 625	4 992	5 000
Forretningsførerhonorar	78 165	71 573	78 156	81 917
HMS	17 281	4 250	0	14 000
Sum konsulenttjenester	**100 135**	**80 448**	**83 148**	**100 917**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	42 999	46 490	49 500	47 000
Fjernvarme	293 418	338 462	300 000	375 000
Sum energi og fyring	**336 417**	**384 952**	**349 500**	**422 000**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	177 361	76 538	165 000	195 000
Renholdstjenester	0	21 745	0	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	71 215	0	0
Gressklipping	1 688	0	0	0
Sum driftskostnader	**179 049**	**169 498**	**165 000**	**195 000**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy og redskaper	615	0	0	1 000
Nøkler, låser og skilt	5 941	5 604	3 000	6 000
Kontorrekvisita	335	1 099	492	1 000
Generalforsamling/årsmøte	966	929	1 200	1 500
Velferdskostnader	1 302	0	0	1 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	199	0	1 000
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	1 992	2 400
Sum andre driftskostnader	**11 559**	**10 230**	**6 684**	**13 900**

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	65 008	18 577
Tilført til/fra EK fra årets resultat	131 306	46 431
Sum opptjent egenkapital 31.12	196 314	65 008
Annen egenkapital 31.12	196 314	65 008
Sum egenkapital 31.12	**196 314**	**65 008**

Note 8 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**65 008**	**18 577**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	131 306	46 431
B. Årets endring i arbeidskapital	131 306	46 431
C. Arbeidskapital 31.12	**196 314**	**65 008**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	375 502	284 290
- Kortsiktig gjeld	179 188	219 281
= Arbeidskapital 31.12	**196 314**	**65 008**

5218 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Martinsen, Else Sørum	**2025-03-21**	**Bolstad, Inger**	**2025-03-25**

Identifikasjon

bankID Martinsen, Else Sørum

Identifikasjon

bankID Bolstad, Inger

Navn	Dato
Haugli, Morten Fallet	**2025-03-24**

Identifikasjon

bankID Haugli, Morten Fallet

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

Til årsmøtet i Sameiet Lensmannstunet 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lensmannstunet 2 som viser et overskudd på NOK 131 306. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

27.03.2025 23:02:06

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LENSMANNSTUNET 2

Org.nr. 927 045 087.

Vedtatt på årsmøtet 16.04.2024

1. **Navn**

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiet ble opprettet 12.03.2021.
Sameiets navn er Sameiet Lensmannstunet 2, på eiendommen gnr. 13, bnr. 160 på Råholt i Eidsvoll kommune, og består av 30 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. På taket er det en stor felles takterrasse. I kjelleren er det boder, tekniske rom, og garasje med 26 plasser, med boder i bakkant. Sameiet har sju gjesteparkeringer ute på bakkeplan.
Noen boder er tinglyst som tilleggsdeler til seksjonene, og tildeles de som ikke har garasjeplass med bod. En bod er tinglyst som næringsseksjon N32.

Garasjeplassene blir tinglyst som tilleggsdeler til noen seksjoner, og følger disse ved salg av seksjonen. En garasjeplass blir tinglyst som en næringsseksjon N31, hvor den som kjøper en plass får en eierandel i seksjonen. Tilsvarende vil gjelde for bod næringsseksjon N32.
To av parkeringsplassene i sameiet er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plass) og har en lovpålagt bytterett, jfr. pkt. 2-2. Bytteretten gjelder også HC-plass N31.

Det kan vedtas av styret eller det kan lages egne parkeringsregler for gjesteparkeringen, som fastsettes av et flertall på årsmøtet. Styret fastsetter regler for skilt, håndheving, oppmerking, parkeringsbevis etc. dersom ikke annet er fastslått av årsmøtet, i parkeringsregler eller i disse vedtekter.

Det er et søppelanlegg på denne eiendommen, som deles med Sameiet Lensmannstunet 1 på gnr 138, bnr 310, vedlikehold deles etter sameienes totale brøker.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter garasjeplasser og boder i kjeller. Private balkonger/ terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. ekskl. balkonger).

Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, samt takterrasse på bygget.

Fjernvarmesentralen står i nabosameiet Sameiet Lensmannstunet 1 i Tormod Knutsens veg 2. Det er montert en undermåler til hvert sameie, slik at forbruket som avleses og avregnes av Mistberget Energi på hovedmåleren, fordeles mellom sameiene etter forbruket på undermålerne.

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 seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesse og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art. Sameiets bygningsmasse skal forsikres samlet. Den enkelte seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

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. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører/styret om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til forretningsfører.

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

Næringsseksjonene garasjeplass N31 og bod N32 , kan kun leies ut til andre beboere/seksjonseiere i sameiet, og kan kun selges innad i sameiet.

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

2-2 P-plasser for bevegelshemmede – HC plasser

To av plassene i garasjen er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plass). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av denne plassen.

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

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

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

2-3 Ladepunkt for EL-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(3) Styret skal ha kopi av Samsvarserklæring fra utførende elektriker.

2-4 Utleie/salg av parkeringsplass i kjeller
Ledig parkeringsplass kan kun leies ut til andre beboere/seksjonseiere i sameiet, og kan kun selges innad i sameiet.
Både salg og utleie av parkeringsplass skal varsles styret.

3. **Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

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 seksjonseiere.

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:
Alle installasjoner på fellesarealer/balkonger, herunder oppsetning/montering av parabolantenne, jacuzzi/boblebad, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol-/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler
Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler, som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider m.m.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må det søkes skriftlig til styret om, og godkjennes før byggemelding sendes.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde 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. Seksjonseiere 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 toalett, 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 o.l.

(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) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m
(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, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.

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 (BRA). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til bredbånd og kabel-tv fordeles likt pr. seksjon.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale à konto-beløp fastsatt av styret. À konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte seksjonseier.

(4) Kostnadene for drift og vedlikehold av garasjeplasser, fordeles seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres. De som har garasjeplass vil bli belastet et månedlig beløp over felleskostnadene til sameiet for driftskostnader av disse. Størrelsen på leien fastsettes av styret, og styret har myndighet til enhver tid å endre beløpet/leien ved behov.

(5) Fjernvarmen vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.

Dersom det blir installert målere klargjort for fjernavlesing, er det mulig å avregne den enkelt bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så tilfelle innkreves et à konto-beløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

(6) Fjernvarmesentralen står i nabosameiet Sameiet Lensmannstunet 1 i Tormod Knutsens veg 2. Eventuelle kostnader til vedlikehold o.l. fordeles etter brøk mellom sameiene Sameiet Lensmannstunet 1 og 2 etter sameienes brøk.

5.2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

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 trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegges vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38. 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 kapitel 13.

6-4 Egenandel forsikring
Egenandeler ved bruk av sameiets forsikring, dekkes av seksjonseier. Ved uenighet må seksjonseier melde sak til styret.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire (2-4) styremedlemmer, og en til tre (1-3) varamedlemmer

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

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

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

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

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette

omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbygger 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 myndighet 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 forretningsfører.

(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 størrelsen på et evt. vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig 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 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
(1) På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Næringsseksjonene N31 og N32 er en garasjeseksjon og en bodseksjon, og har således ikke stemmerett.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer om 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
f) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar og utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlig 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 tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

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 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 hold 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 Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

TRIVSELSREGLER
for
Sameiet Lensmannstunet 2
Vedtatt på årsmøtet
21.april 2022

Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- ✓ på hverdager: klokken 07:00 – 20:00
- ✓ søndager og helligdager: klokken 12:00 -1800.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- ✓ at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- ✓ at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- ✓ at filteret for balansert ventilasjon skiftes én gang pr år slik at ventilasjonsanlegget fungerer tilstrekkelig bra
- ✓ å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- ✓ straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- ✓ at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- ✓ at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- ✓

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

Seksjonseier skal informere styret ved utleie av boligen jf. Vedtektene pkt. 2.1

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. For at papp og papir skal ta minst mulig plass, er det en stor fordel om esker deles eller brettes. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Kjøring og parkering

Det er 7 gjesteparkeringsplasser på sørsiden av blokka.
De som er tildelt plass i parkeringskjeller, skal bruke den; kun benytte fellesparkeringen til korte opphold.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Andre bestemmelser

Grilling:
Gassgrill er ikke tillatt. Grilling er kun lov med elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Det er forbudt å lagre gass / propan i kjelleren, det gjelder også små flasker til turbruk etc.
"Gassflasker skal ikke oppbevares i kjelleren. Propangass er tyngre enn luft. Hvis det blir lekkasje i flaska, vil gassen sive ut og samle seg nede langs kjellergulvet. Da skal det ikke mer enn en liten gnist til for å tenne på gassen. Det kan bli en kraftig eksplosjon som kan få et helt hus til å lette fra grunnmuren." (Sikkerhverdag.no / Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap)

Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, f.eks. erstatning.

~~VEDTEKTENE ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG, og DE ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE. DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING MV.~~

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ~~SAMEIET~~ LENSMANNSTUNET 2
~~(o~~Org. nr. 927 045 087 ~~under etablering)~~
Vedtatt på årsmøtet 21.04.2022

~~Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 12.03.2021..~~

~~xx.xx.2020~~

1. ~~1.~~ Navn

~~AVN~~

1-1 ~~—~~ Navn, formål og opprettelse
Sameiet ble opprettet 12.03.2021.
Sameiets navn er Sameiet ~~Sameiet~~ Lensmannstunet 2, på eiendommen gnr. 138, bnr. 160 på Råholt i Eidsvoll kommune, og består av 30 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. På taket er det en stor felles takterrasse. I kjelleren er det boder, ~~sykkelparkering,~~ tekniske rom, og garasje med 2~~6~~4 plasser som har boder i bakkant. Sameiet har 7 gjesteparkeringer ute på bakkeplan. Noen boder er tinglyst som tilleggsdeler til seksjonene, og tildeles de som ikke har garasjeplass med bod. En bod er tinglyst som næringsseksjon N32.

~~Garasjen vil bli enten organisert med G~~garasjeplassene blir tinglyst som tilleggsdeler til noen seksjoner~~ne~~, og følger disse ved salg av seksjonen. En garasjeplass blir ~~eller at garasjeplassene blir~~ tinglyst som en næringsseksjon N31, hvor den som kjøper en plass får en eierandel i seksjonen. Tilsvarende vil gjelde for bod næringsseksjon N32. ~~Organiseringen av garasjekjelleren er ikke endelig besluttet, og utbygger vil finne frem til den mest hensiktsmessige organiseringen. Noen garasjeplasser har bod i forbindelse med garasjeplassene.~~ 2 av parkeringsplassene i sameiet ~~parkeringsplassene i garasjen~~ er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plass), og har en lovpålagt bytterett jfr. pkt. 2-2. Bytteretten gjelder også HC-plass N31.

~~Det kan vedtas av styret eller det kan lages egne parkeringsregler for gjesteparkeringene, som fastsettes av et flertall på~~ved årsmøtet. ~~Styret fastsetter regler for skilt, håndheving, oppmerking, parkeringsbevis etc. dersom ikke annet er fastslått av årsmøtet, i parkeringsregler eller i disse vedtekter.~~

D~~et er~~et ~~vil bli anlagt~~ et søppelanlegg på denne eiendommen, som deles med Sameiet Lensmannstunet 1 på gnr. 138, bnr. 310; vedlikehold ~~har felles og~~ deles~~r~~ ~~vedlikehold~~ etter sameienes totale ~~fastsatt~~ brøker ~~(se vedlagte erklæring om renovasjon)~~.

Formatert: Skrift: 14 pkt, Fet
Formatert: Normal, Midtstilt
Formatert: Skrift: 14 pkt, Fet, Norsk (bokmål)
Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm
Formatert: Skrift: 14 pkt, Fet
Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på 8,23 cm
Formatert: Ingen, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm
Formatert: Skrift: 14 pkt, Fet
Formatert: Skrift: 14 pkt, Fet
Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm
Formatert: Venstre, Ingen, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm
Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Venstre, Ingen, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm
Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm
Formatert: Sterk
Formatert: Overskrift 1, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert ...
Formatert ...
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert ...
Formatert ...
Formatert: Skriftfarge: Automatisk
Formatert: Mellomrom Før: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter garasjeplasser og boder i kjeller. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, samt takterrasse på bygget ~~på begge bygg~~.

Fjernvarmesentralen står i nabosameiet Sameiet Lensmannstunet 1 i Tormod Knutsens veg 2. Det er montert en undermåler til hvert sameie, slik at forbruket som avleses og avregnes av Mistberget Energi på hoved måleren, fordeles mellom sameiene etter forbruket på undermålerne.

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 seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art. Sameiets bygningsmasse skal forsikres samlet. Den enkelte seksjonseier må tegne egen innbo forsikring.

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

Formatert: Listeavsnitt, Nummerert + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 0 cm + Innrykk ved: 0,63 cm, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Sterk

Formatert: Listeavsnitt, Nummerert + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 0 cm + Innrykk ved: 0,63 cm

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

2. ~~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. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører/styret om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til forretningsfører.

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

Næringsseksjonene garasjeplass N31 og bod N32, kan kun leies ut til andre beboere/seksjonseiere i sameiet, og kan kun selges innad i sameiet.

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede - HC plasser

To~~2~~ av plassene i garasjene er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plass). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av denne plassen.

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

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

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

2-3 Ladepunkt for EL-bil ol.

(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 seksjonseier.

(3) Styret skal ha kopi av Samsvarserklæring fra utførende elektriker.

3. ~~3.~~ Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

Formatert: Sterk, Skrift: Ikke Fet

Formatert: Overskrift 1 Tegn, Skrift: Ikke Fet

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Overskrift 1 Tegn

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Listeavsnitt, Nummerert + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 0 cm + Innrykk ved: 0,63 cm, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Listeavsnitt, Nummerert + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 0 cm + Innrykk ved: 0,63 cm

Formatert: Sterk, Skrift: Ikke Fet

Formatert: Listeavsnitt, Ingen, Nummerert + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 1 + Justering: Venstre + Justert ved: 0 cm + Innrykk ved: 0,63 cm, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

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 seksjonseiere.

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer/balkonger, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, jacuzzi/boblebad, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol-/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

~~(6) Salg (hvis næringsseksjon) og utleie av garasjeplasser er tillatt til utenforstående.~~

3-2 Trivselsregler~~Ordensregler~~
Årsmøtet fastsetter trivsel~~orden~~sregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler, som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må det søkes skriftlig til styret om, og godkjennes før byggemelding sendes.

4. ~~4.~~ Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(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 toalett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

Formatert: Skrift: (Standard) +Brødtekst (Calibri), 12 pkt, Skriftfarge: Automatisk

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Skrift: (Standard) +Brødtekst (Calibri), 12 pkt, Skriftfarge: Automatisk

Formatert: Skrift: (Standard) +Brødtekst (Calibri), Ikke Fet, Skriftfarge: Automatisk

Formatert: Sterk

Formatert: Overskrift 1, Ingen, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Sterk, Skriftfarge: Automatisk

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

(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 o. l.

(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 plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(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, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 5- 2 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (BRA). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til bredbånd og kabel-tv fordeles likt pr seksjon.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Sterk, Skrift: Ikke Fet

Formatert: Overskrift 1, Ingen punktmerking eller nummerering, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale á-konto beløp fastsatt av styret. Á-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte seksjonseier.

(~~3~~4) Kostnadene for drift og vedlikehold av garasjeplasser, fordeles seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres. ~~(Styret kan beslutte om det skal utarbeides eget parkeringsregnskap).~~ De som har garasjeplass vil bli belastet et månedlig beløp over felleskostnadene til sameiet for driftskostnader av dissee~~nne~~. Størrelsen på leien fastsettes av styret, og styret har myndighet til enhver tid å endre beløpet/leien ved behov.

~~(4) Strømforbruket fordeles likt mellom de som evt. har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin garasjeplass (kun dersom dette er installert i garasjeanlegget).~~

(~~5~~5) Fjernvarmen vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene~~r~~, og fordeles etter sameiets~~iht.~~ fordelingsbrøk~~en~~ (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.~~.~~

Dersom det blir installert målere klargjort for ~~-~~fjernavlesning~~te målere~~, er det mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

(6) Fjernvarmesentralen står i nabosameiet Sameiet Lensmannstunet 1 i Tormod Knutsens veg 2. Eventuelle kostnader til vedlikehold ol. fordeles etter brøk mellom sameiene Sameiet Lensmannstunet 1 og 2 etter sameienes brøk.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

6.

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

Formatert: Skriftfarge: Automatisk

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Listeavsnitt, Innrykk: Venstre: -0,63 cm, Nummerert + Nivå: 1 + Nummereringsstil: 1, 2, 3, … + Start på: 6 + Justering: Venstre + Justert ved: 0 cm + Innrykk ved: 0,63 cm

Formatert: Sterk, Skrift: Ikke Fet

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

~~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 trivselsregler.

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 § 38. 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, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire (2-4) styremedlemmer, og en til tre (1-3) varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel
Formatert: Listeavsnitt, Ingen, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm
Formatert: Overskrift 1
Formatert: Overskrift 1, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm
Formatert: Sterk, Skrift: Ikke Fet
Formatert: Sterk, Skrift: Ikke Fet
Formatert: Overskrift 1, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm
Formatert: Overskrift 1
Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

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

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

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

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

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere 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.

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Overskrift 1, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Sterk

Formatert: Sterk, Skrift: Ikke Fet

Formatert: Sterk, Skrift: Ikke Fet

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

(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 størrelsen på et evt. vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

(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
(1) På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonene N31 og N32 er en garasjeseksjon og en bodseksjon, og har således ikke stemmerett.

~~Næringsseksjonen XX er garasjeseksjon, og tjener som «støttefunksjoner» til seksjoner, og har således ikke stemmerett.~~

(2) 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

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

f) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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)~~a) oppløsning av sameiet
~~c)~~b) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
~~d)~~c) 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:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

Formatert: Innrykk: Venstre: 1,27 cm, Ingen punktmerking eller nummerering, Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Overskrift 1

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

~~10. 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 samarbeidsavtale om nødvendige drifts- og serviceavtaler, samt avtale om forretningsførsel. Det er inngått en avtale om forretningsførsel med BORI.~~

Formatert: Mellomrom Etter: 0 pkt., Linjeavstand: Enkel

Formatert: Tabulatorstopp: Ikke på -2,54 cm + -1,27 cm + 0 cm + 0,76 cm + 1,27 cm + 1,78 cm + 2,54 cm

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

Generert 05.05.26
Vår ref.: 5218 / 1
Meglers ref.: 47-0049/26

Boligopplysninger

Seksjon	1	**Bolignr**	H0101
Boligselskap	5218 Sameiet Lensmannstunet 2	**Etasje**	1.etg
Adresse	Tormod Knutsens veg 1, 2070 RÅHOLT	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Nazir Begum	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 05.05.26: kr 3 736,00 (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	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Fellesutgifter	3 078	3 078	3 078	3 078	3 078	3 078
Garasje 1 plass	100	100	100	100	100	100
Kabel TV/Bredbånd	558	558	558	558	558	558
Total	3 736	3 736	3 736	3 736	3 736	3 736

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5218 Sameiet Lensmannstunet 2 (orgnr. 927045087)
Antall enheter	30
Styrets e-post	sameietlensmannstunet2@gmail.com
Styreleder	Inger Bolstad (90640649)
Forsikring	Fremtind Forsikring AS (Polise 24221845)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	138/160
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 12,00
Formue	kr 4 679,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

- Det er fjernvarme i bygget som er inkludert i felleskostnadene og fordeles etter BRA. - VikenFiber er leverandør av fiber/bredbåndsignaler.

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Eiendom med 4 boenheter og en vannmåler.
Fritak for renovasjon per i dag.

Ingen restanse, neste forfall er 20.03.2027



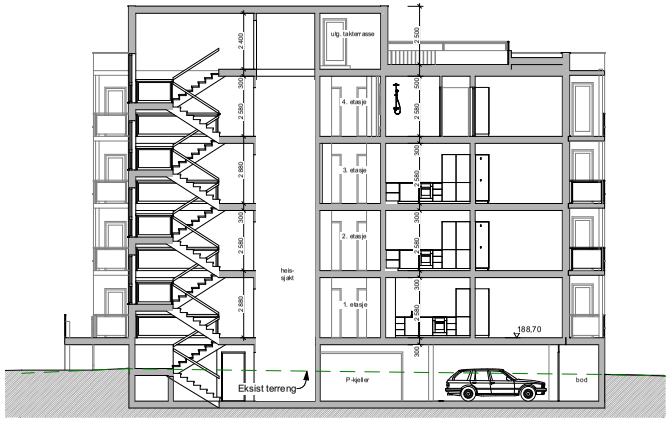
Fasade Vest



Fasade Sør



Fasade Nord

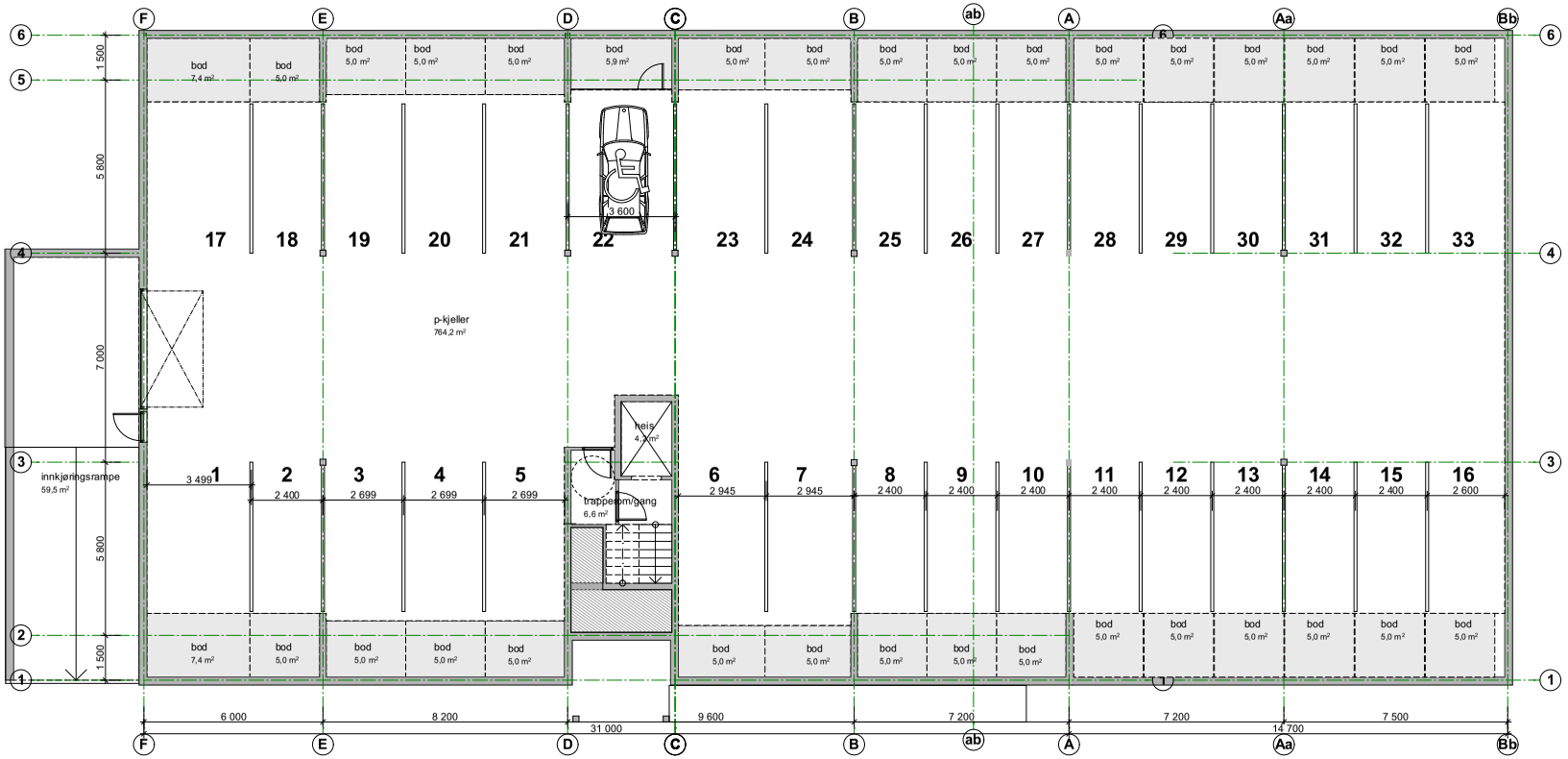


Bygg B: Snitt A-A



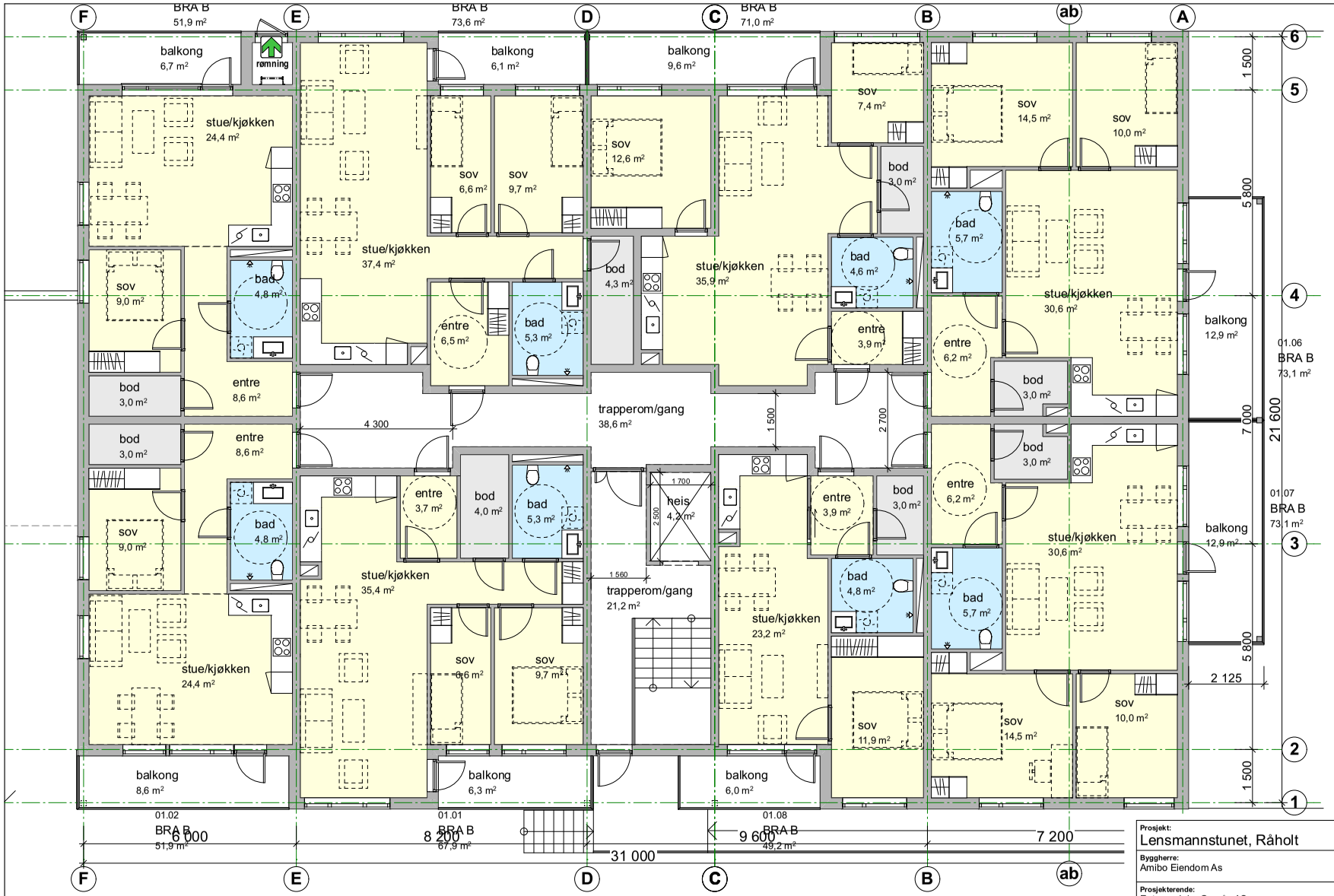
Fasade Øst

Prosjekt: Lensmannstunet, Råholt	Skolkjent
Byggherre: Arnbo Eiendom As	Kontrollert prosjekt: Sign. Kontrollert
Prosjekterende: Entreprenør, Jørlis Granlis AS Teisetveien 7 2030 Nannestad	Godkjent: Sign. Kontrollert av / dato sign. Godkjent for: 130/55 + 160 Fysisk: 01.08.18
Dette tegningsmaterialet er opphavsrettslig beskyttet. Det er ikke tillatt å kopiere, bruke eller overføre til tredjemann uten skriftlig samtykke fra Jørlis Granlis AS	Dato: 13.03.2018
Tegning: Bygg B - Fasader	Målestokk: A1 1:100
	Tegningsnr.: A40-10



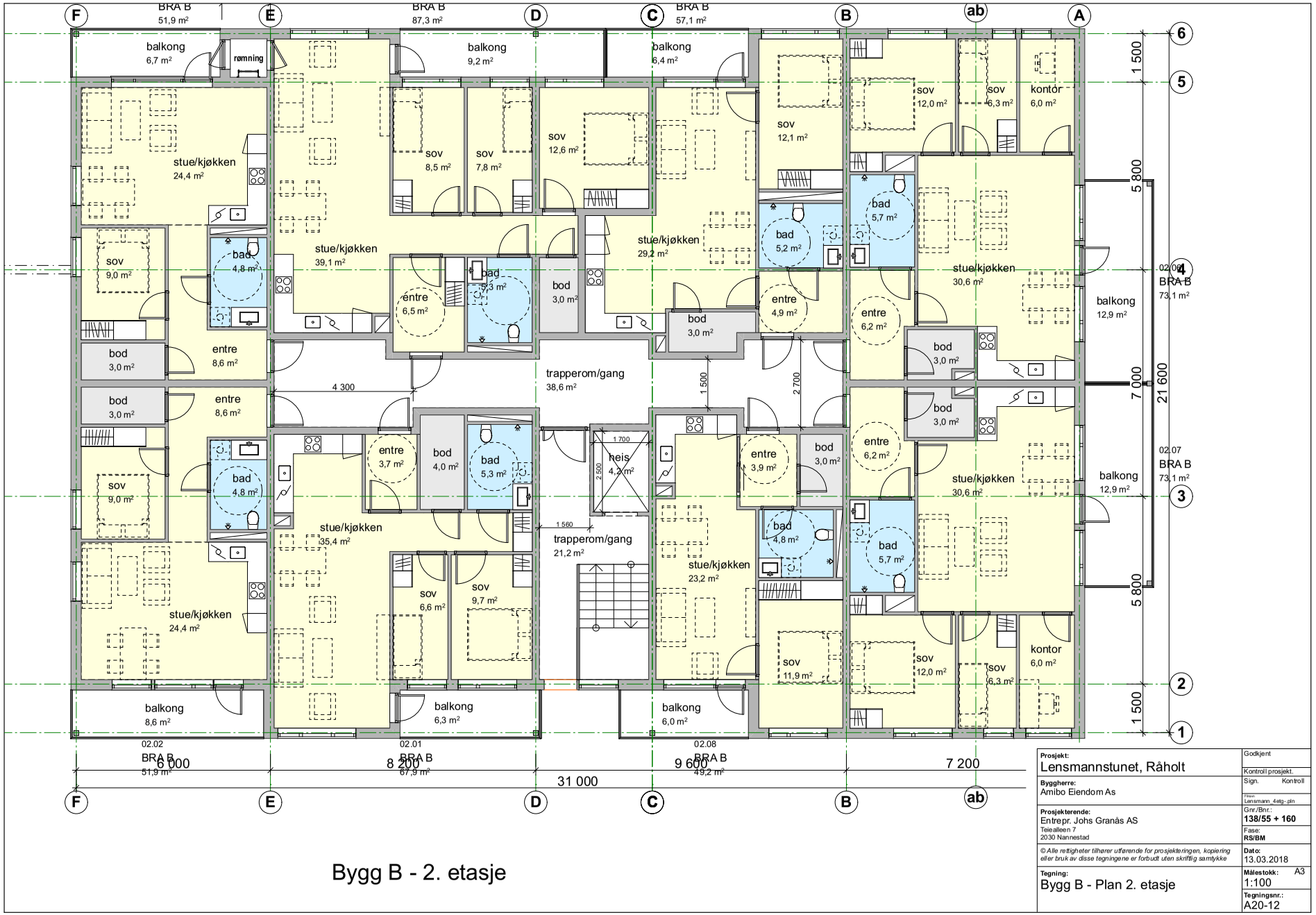
Bygg B - P-kjeller

Prosjekt: Lensmannstunet, Råholt	Godkjent
	Kontroll prosjekt.
Byggherre: Amibo Eiendom As	Sign. Kontroll
	Filnavn: Lensmann_4etg-.pln
Prosjekterende: Entrepr. Johs Granås AS Teie alleen 7 2030 Nannestad	Gnr./Bnr.: **138/55 + 160**
	Fase: **RS/BM**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 13.03.2018
Tegning: Bygg B - Plan kjeller - garasje	**Målestokk:** A3 1:150
	Tegningsnr.: A20-10



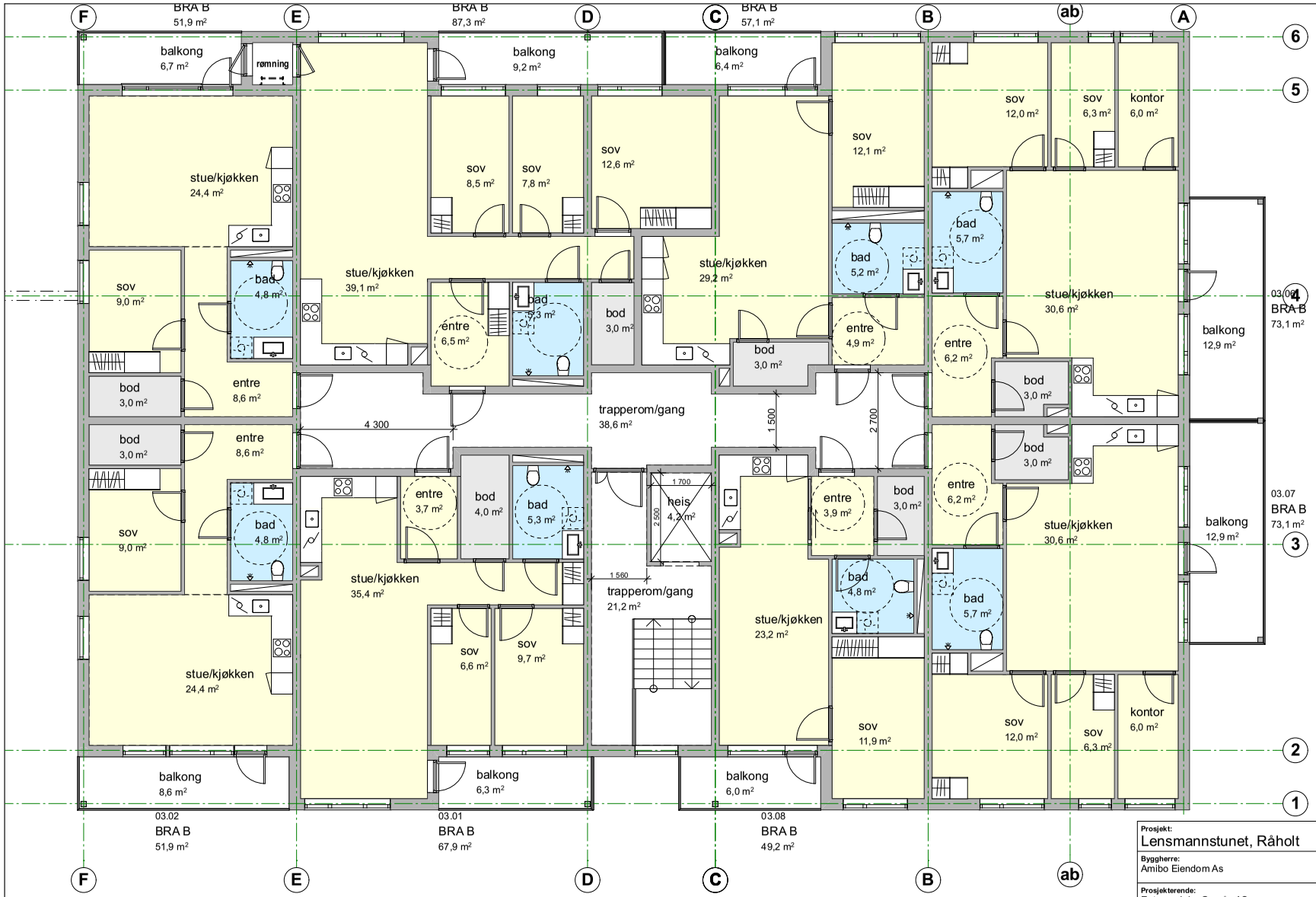
Bygg B - 1. etasje

Prosjekt: Lensmannstunet, Råholt	Godkjent
	Kontroll prosjekt.
Byggherre: Amibo Eiendom As	Sign. Kontroll
	Filnavn: Lensmann_4etg-.pln
Prosjekterende: Entrepr. Johs Granås AS Teie alleen 7 2030 Nannestad	Gnr./Bnr.: **138/55 + 160**
	Fase: **RS/BM**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 13.03.2018
Tegning: Bygg B - Plan 1. etasje	**Målestokk:** A3 1:100
	Tegningsnr.: A20-11



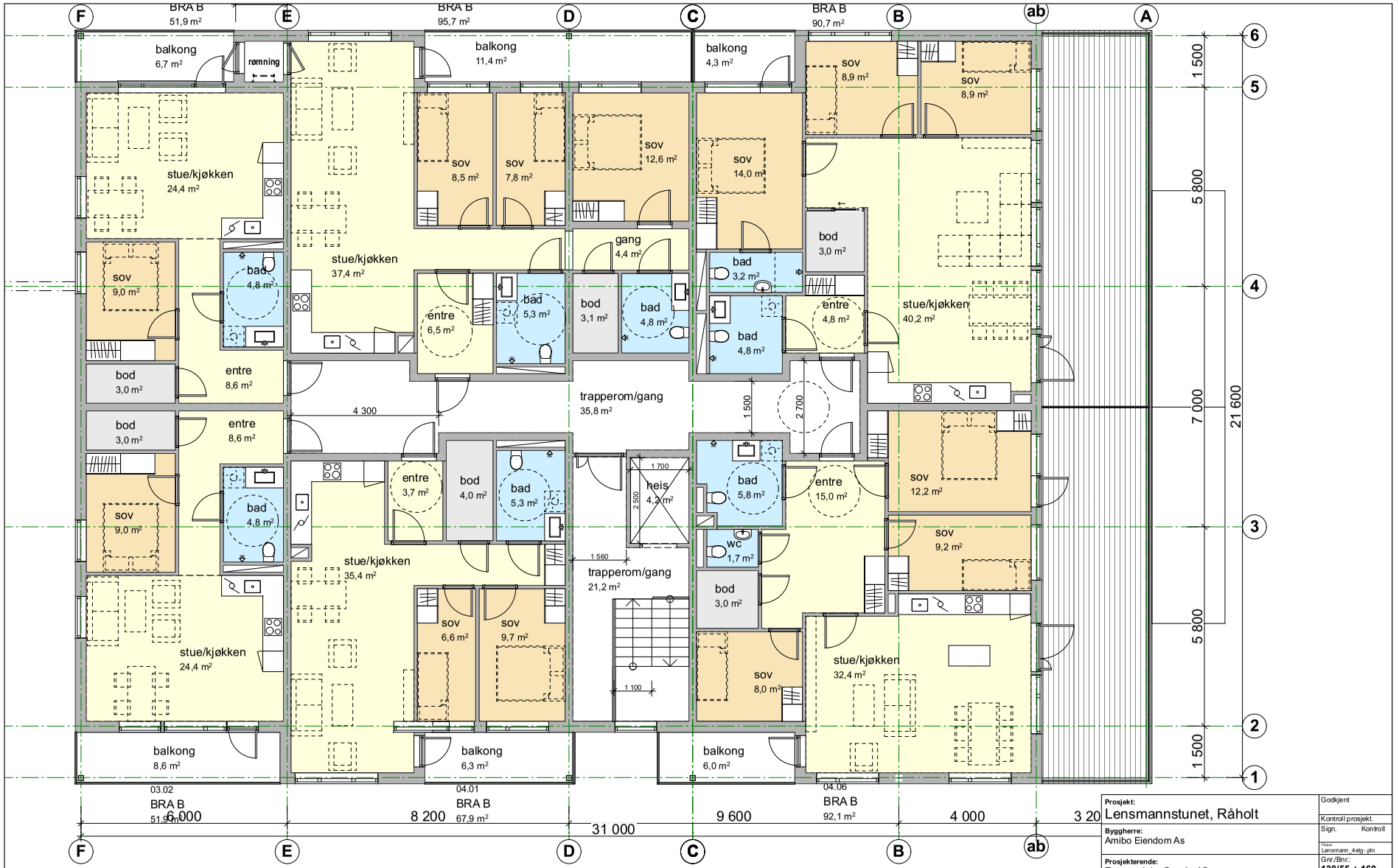
Bygg B - 2. etasje

Prosjekt: Lensmannstunet, Råholt	Godkjent
	Kontroll prosjekt.
Byggherre: Amibo Eiendom As	Sign. Kontroll
	Filnavn: Lensmann_4etg-.pln
Prosjekterende: Entrepr. Johs Granås AS Teie alleen 7 2030 Nannestad	Gnr./Bnr.: **138/55 + 160**
	Fase: **RS/BM**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 13.03.2018
Tegning: Bygg B - Plan 2. etasje	**Målestokk:** A3 1:100
	Tegningsnr.: A20-12



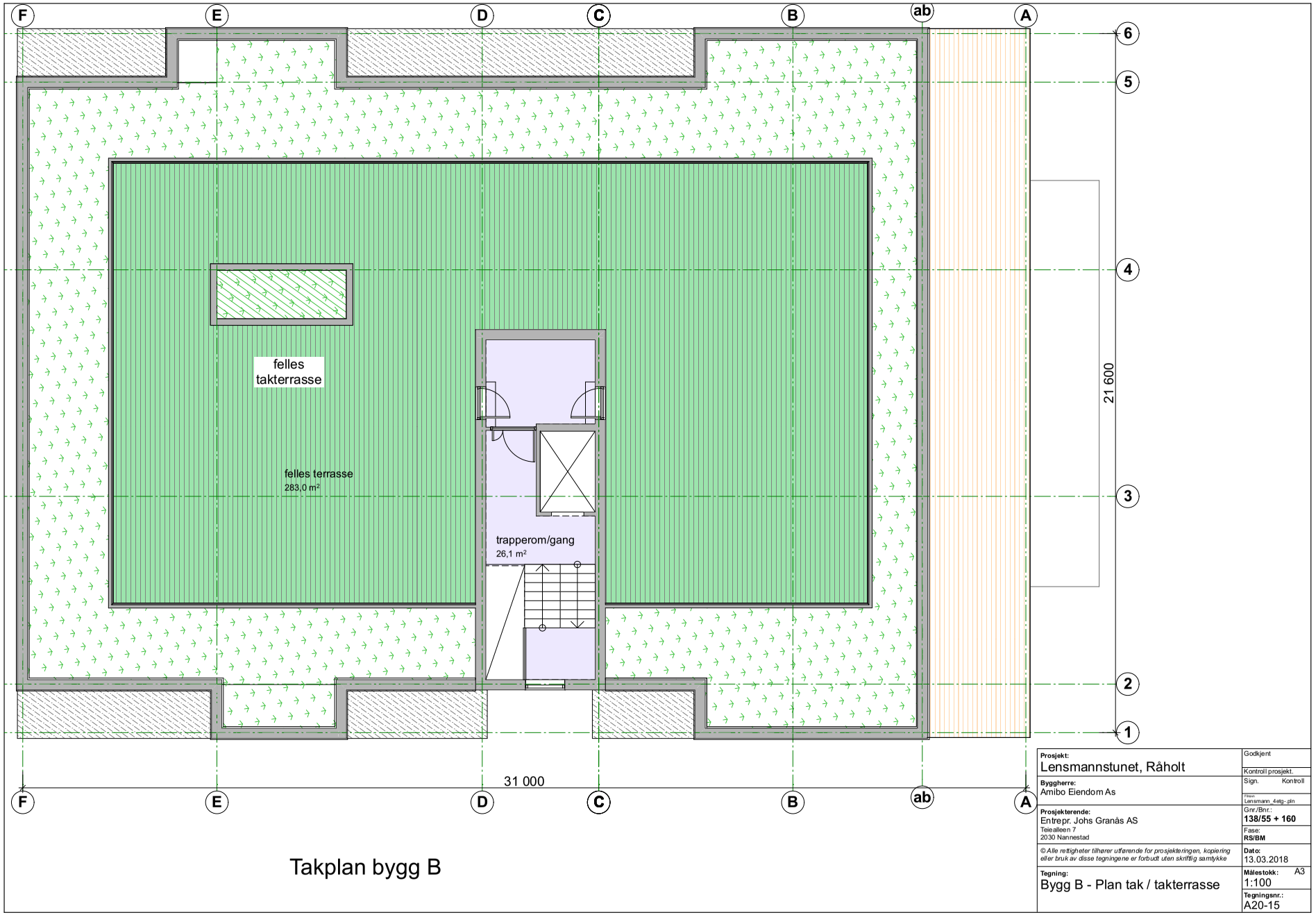
Bygg B - Plan 3. etasje

Prosjekt: Lensmannstunet, Råholt	Godkjent
	Kontroll prosjekt.
Byggherre: Amibo Eiendom As	Sign. Kontroll
	Filnavn: Lensmann_4etg-.pln
Prosjekterende: Entrepr. Johs Granås AS Teie alleen 7 2030 Nannestad	Gnr./Bnr.: **138/55 + 160**
	Fase: **RS/BM**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 13.03.2018
Tegning: Bygg B - Plan 3. etasje	**Målestokk:** A3 1:100
	Tegningsnr.: A20-13



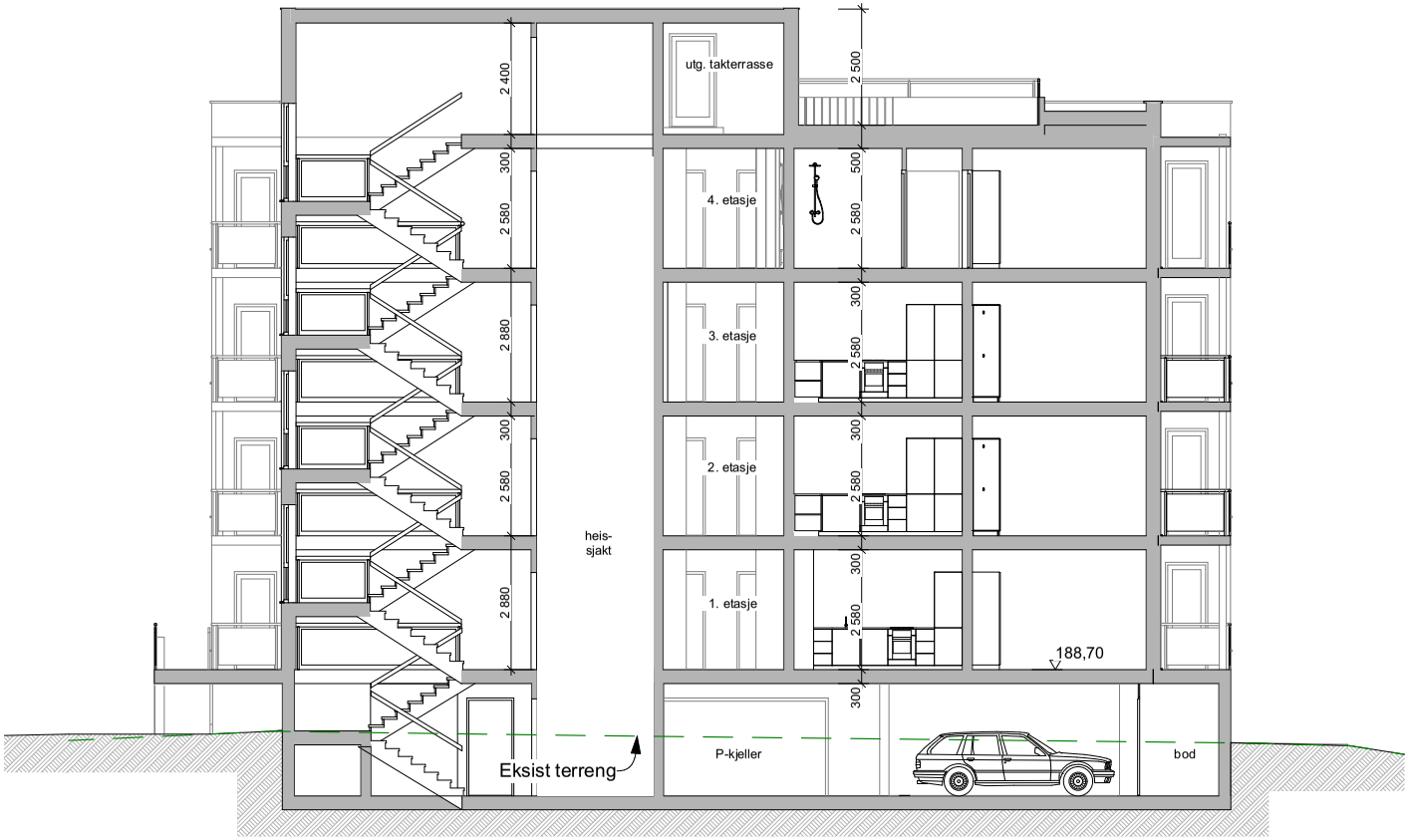
Bygg B - 4. etasje

Prosjekt: Lensmannstunet, Råholt	Godkjent
	Kontroll prosjekt.
Byggherre: Amibo Eiendom As	Sign. Kontroll
	Filnavn: Lensmann_4etg-.pln
Prosjekterende: Entrepr. Johs Granås AS Teie alleen 7 2030 Nannestad	Gnr./Bnr.: **138/55 + 160**
	Fase: **RS/BM**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 13.03.2018
Tegning: Bygg B - Plan 4. etasje	**Målestokk:** A3 1:100
	Tegningsnr.: A20-14



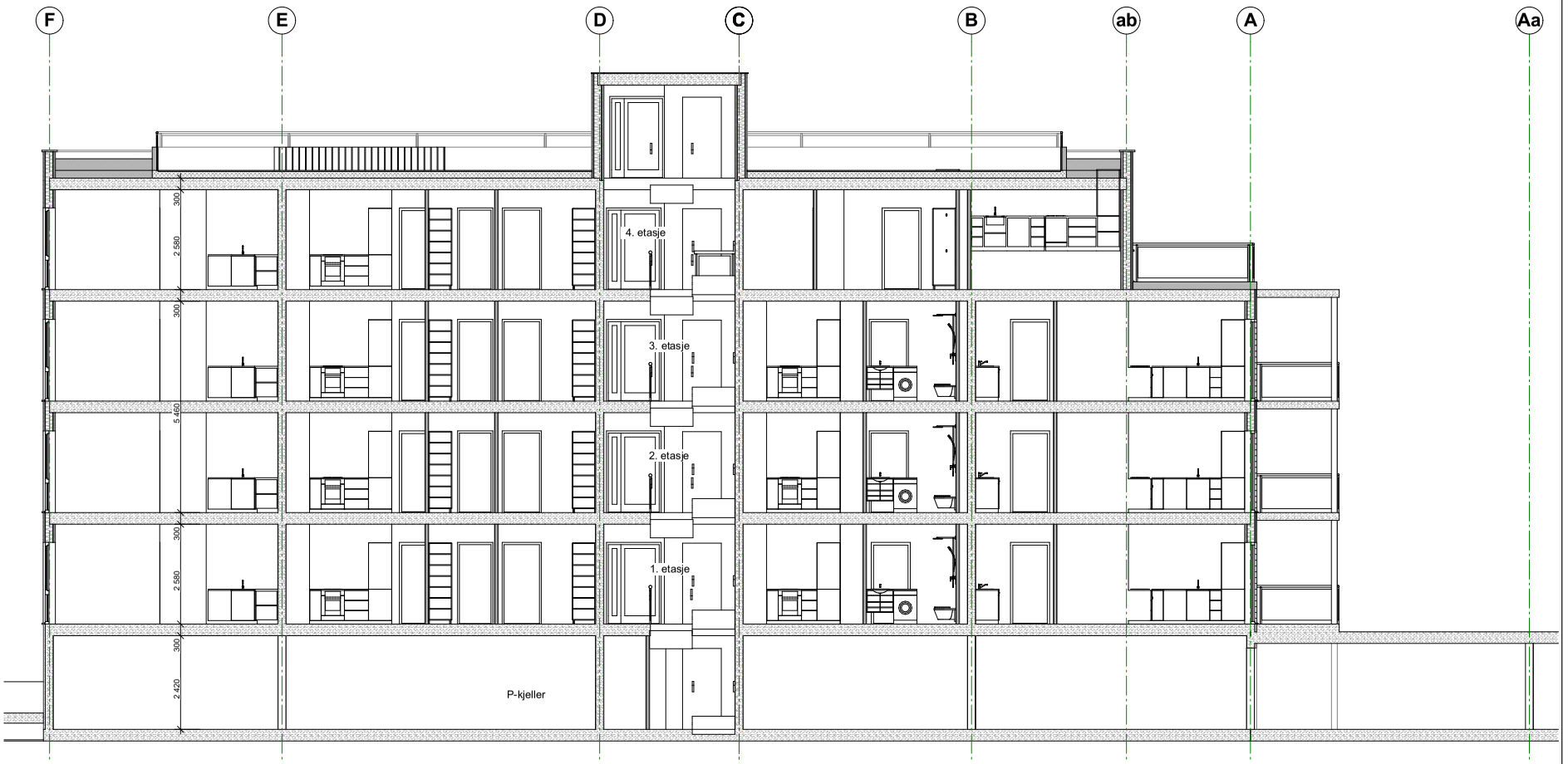
Takplan bygg B

Prosjekt: Lensmannstunet, Råholt	Godkjent
	Kontroll prosjekt.
Byggherre: Amibo Eiendom As	Sign. Kontroll
	Filnavn: Lensmann_4etg-.pln
Prosjekterende: Entrepr. Johs Granås AS Teiealleen 7 2030 Nannestad	Gnr./Bnr.: **138/55 + 160** Fase: **RS/BM**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 13.03.2018
Tegning: Bygg B - Plan tak / takterrasse	**Målestokk:** A3 1:100
	Tegningsnr.: A20-15



Snitt A-A

Prosjekt: Lensmannstunet, Råholt	Godkjent
	Kontroll prosjekt.
Byggherre: Amibo Eiendom As	Sign. Kontroll
	Filnavn: Lensmann_4etg-.pln
Prosjekterende: Entrepr. Johs Granås AS Teie alléen 7 2030 Nannestad	Gnr./Bnr.: **138/55 + 160** Fase: **RS/BM**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 13.03.2018
Tegning: Bygg B - Snitt A-A	**Målestokk:** A3 1:100
	Tegningsnr.: A30-10



Snitt B-B

Bygg B

Prosjekt: Lensmannstunet, Råholt	Godkjent
	Kontroll prosjekt.
Byggherre: Amibo Eiendom As	Sign. Kontroll
	Filnavn: Lensmann_4etg-.pln
Prosjekterende: Entrepr. Johs Granås AS Teie alleen 7 2030 Nannestad	Gnr./Bnr.: **138/55 + 160**
	Fase: **RS/BM**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 13.03.2018
Tegning: Bygg B - Snitt B-B	**Målestokk:** A3 1:100
	Tegningsnr.: A30-11

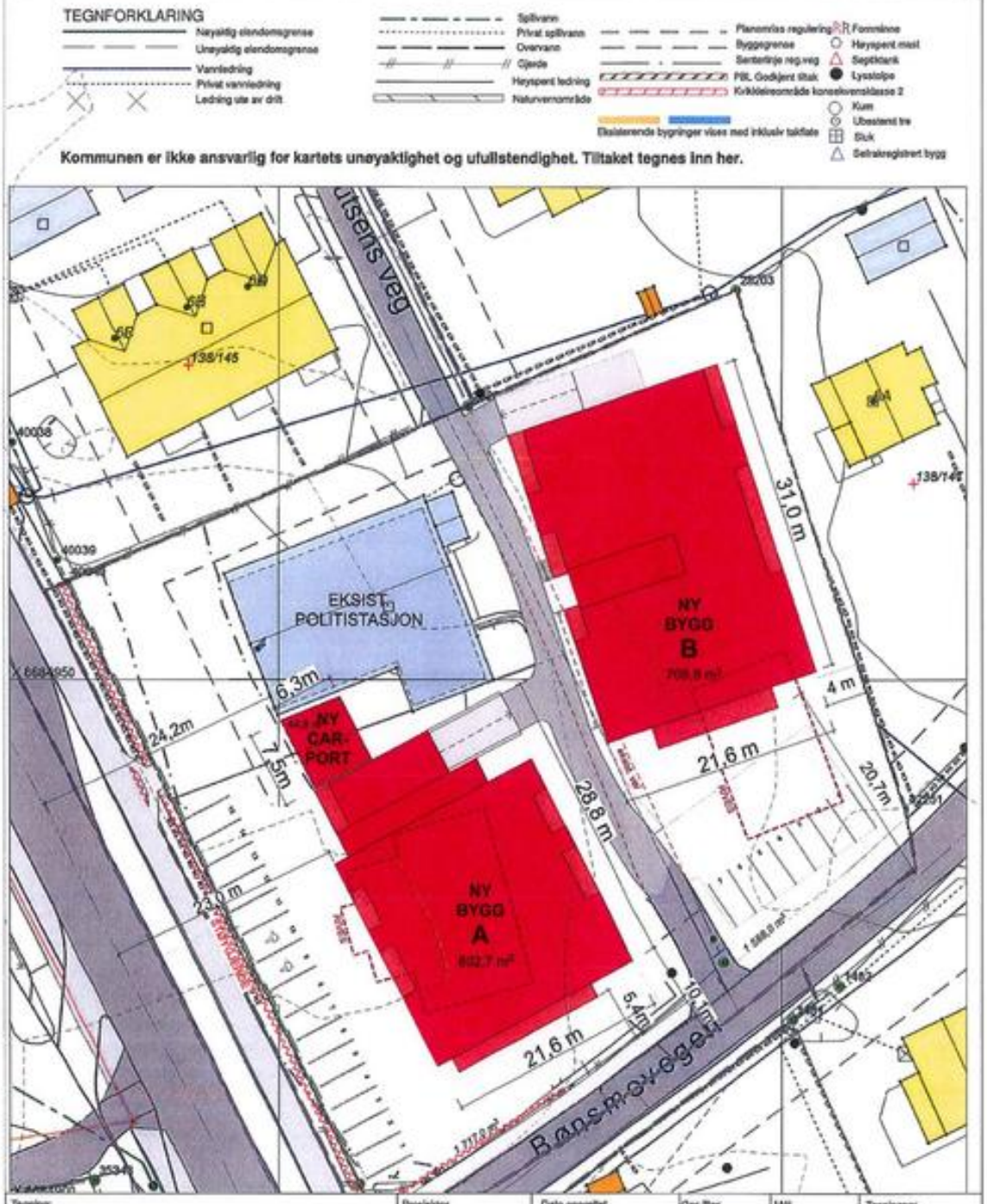
D-1

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: **138/55 og 138/160** Dato: **18.09.2017** Målestokk: **1:500**

AREAL: **2734 m2 og ca.1403 m2** Ekv.distanse **1 m**

Høydereferanse NN 2000



Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Situasjonsplan	#	08.11.2017	138/55 + 160	1:500	A10-01
Lensmannstunet, Råholt	Fase:	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID
Trondheimsvegen 2070 Råholt	Rammesøknad				

EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

B Consult As
Lilleakerveien 25
0283 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	20/7521 - 48	Endre Sandland	31.10.2023

Gbnr. 138/310,160 - Tormod Knutsens veg 1 og 2 - Ferdigattest for to boligblokker m/tilhørende næringsareal/parkeringskjeller.

Ansvarlig søker: **Amibo Eiendom AS**
Tiltakshaver: **B Consult AS**

Vedtak

Ferdigattest for to boligblokker m/tilhørende næringsareal/parkeringskjeller gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.

Søknad om ferdigattest er mottatt 22.09.23.
Rammetillatelse ble gitt 05.11.18.
Midlertidig brukstillatelse for bygg A ble gitt 12.06.20.
Midlertidig brukstillatelse for bygg B ble gitt 23.03.21.

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 28.05.21, se byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Klageadgang
Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen tre, 3, uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo

Postadresse Postboks 90 2081 EIDSVOLL
Besøksadresse Rådhusgata 1 2081 EIDSVOLL
Telefon +47
Kontonr. 3207.32.37091
Org.nr. 964 950 113
E-post
Internett www.eidsvoll.kommune.no

og Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til statsforvalteren for avgjørelse.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Amibo Eiendom As Postboks 144 2071 Råholt

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Eidsvoll	PB. 90, 2081 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	
AMIBO EIENDOM AS	998 535 166	ps@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 144	2071	Råholt	41431013

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3035	Eidsvoll Kommune	138	160	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998 535 166	AMIBO EIENDOM 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	67	B	13	B	59	B	25	B	67	B	37				49			
2	B	52	B	14	B	73	B	26	B	52	B	38				50			
3	B	52	B	15	B	73	B	27	B	52	B	39				51			
4	B	74	B	16	B	50	B	28	B	98	B	40				52			
5	B	74	B	17	B	67	B	29	B	108	B	41				53			
6	B	73	B	18	B	52	B	30	B	107	B	42				54			
7	B	73	B	19	B	52	B	31	N	35		43				55			
8	B	49	B	20	B	89	B	32	N	7		44				56			
9	B	67	B	21	B	58	B	33				45				57			
10	B	52	B	22	B	73	B	34				46				58			
11	B	52	B	23	B	73	B	35				47				59			
12	B	89	B	24	B	49	B	36				48				60			
Sum tellere:		2066				Nevner =		2066											

Dato	Innsenderens underskrift
03.02.2021	Bjørn Johnstad

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
03.02.2021	Bjørn Johnsen

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
Eidsvoll, 03.02.2021	Bjørn Johnstad	Bjørn Tormod Johnstad
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3035	Eidsvoll	138	160	

Dato	Underskrift	Stempel
3/3-21	p.v.s. Solberg	EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning

Dato	Innsenderens underskrift
03.02.2021	Bjørn Johnstad

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

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

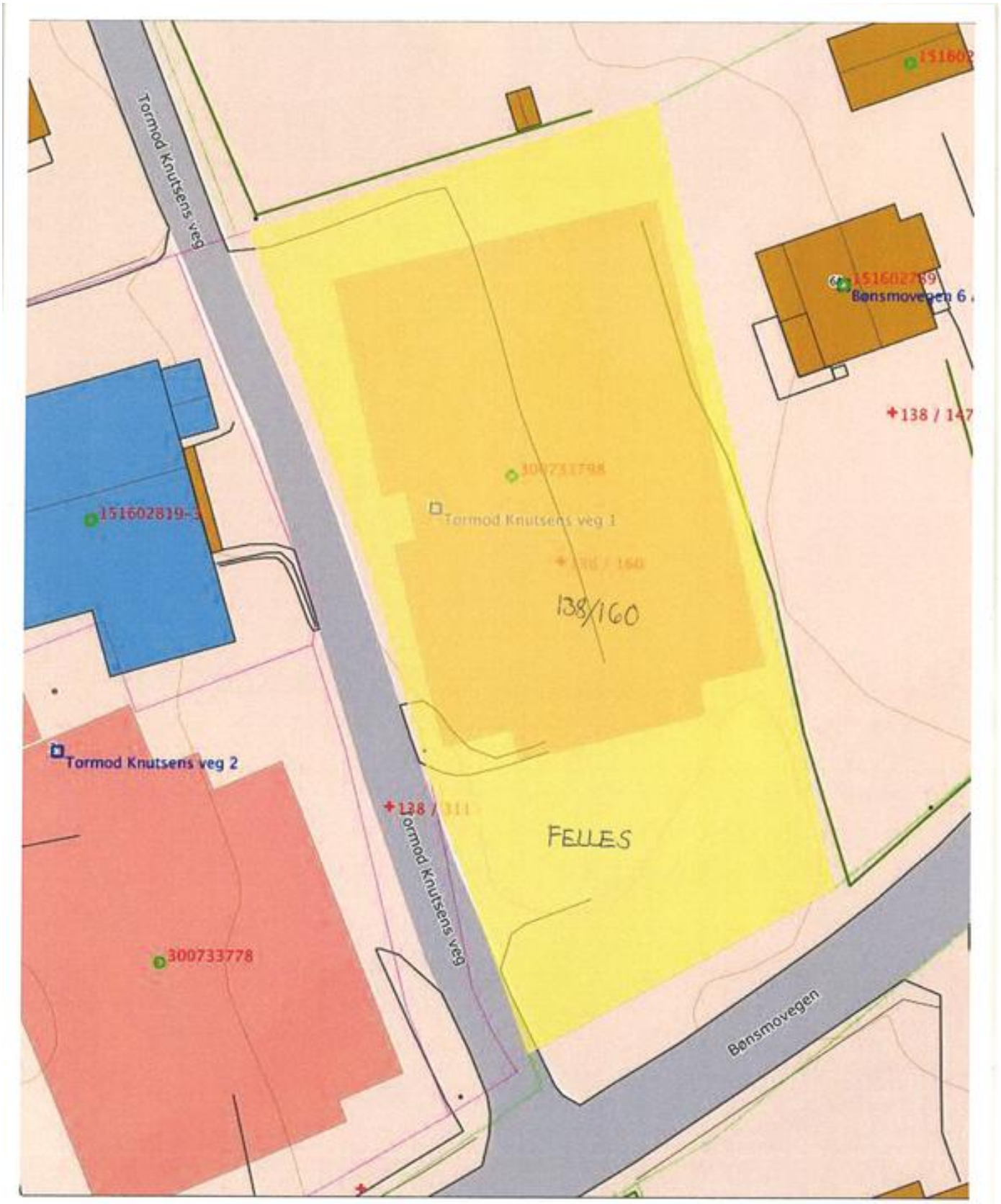
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

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
03.02.2021	

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



Situasjonskart fra Seeiendom.no


138/160
POLITISTASJON
HUS A
HUS B
K 189.6
N 6684950.00
N 6684900.00
Ø 6202250.00
Ø 6202300.00
Ø 6202350.00
Ø 6202400.00
Brannvei opparbeid
Prosjekt:
LENSMANNSTUNET
Ambio Eiendom AS
BIOS
Industrigata 69 0357 OSLO arkitekter
Tittel:
Situasjonsplan
Tegn.av: Author
Kt.av: Checker
Målestokk: 1 400
Dato: 05.02.21
Format: A3
Status:
Byggetrinn:
Tegningsnr: A10.15
Rev:
Revisjonen gjelder:
Dato
Rev.
Sign.
11.02.2021 11:20:51



FELLESAREAL

BOLIGAREAL

snr. 1 – snr. 8

S1-6

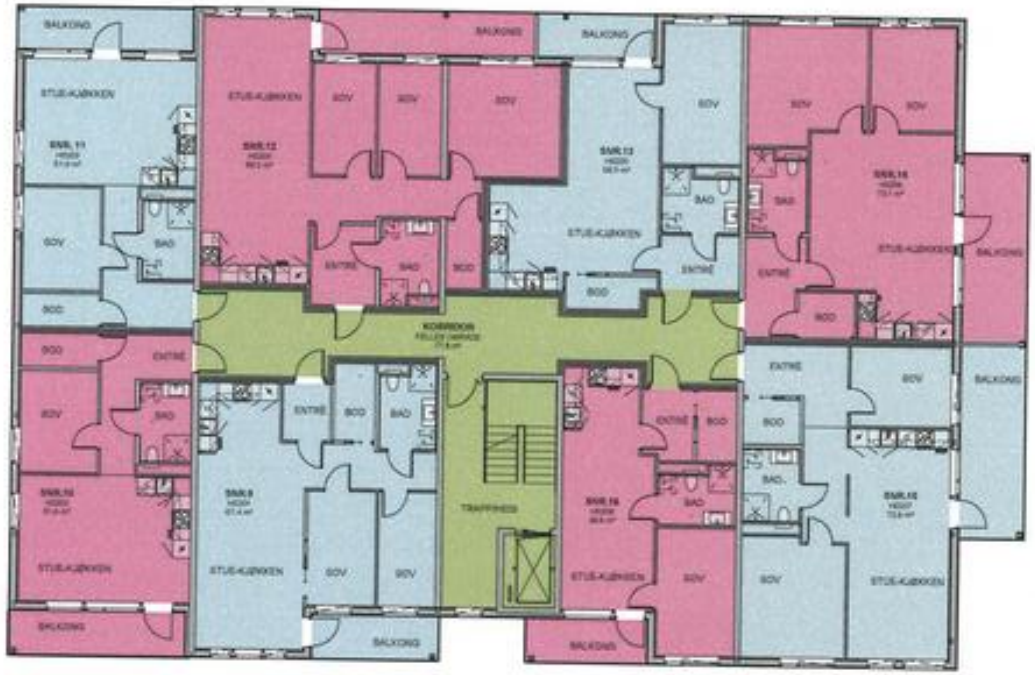
GNR.138/160 Eidsvoll
Lensmannstunet HUS B

SEKSJONERING 1.ETG

Prosjekt 1062

A62.01 C

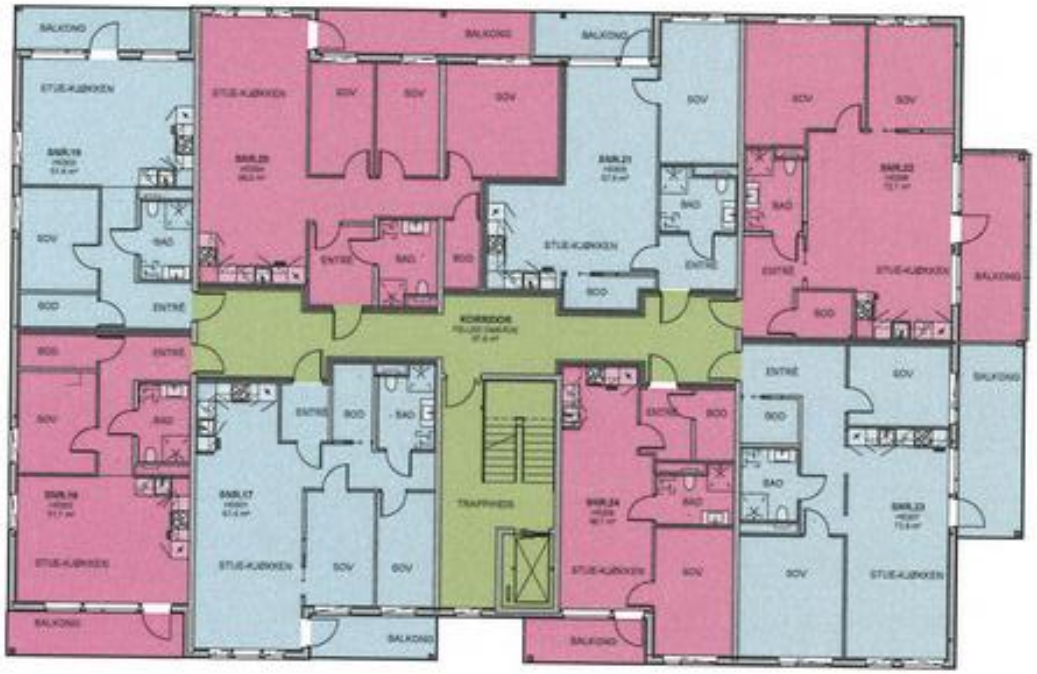
BLOS
ARKITEKTER



snr. 9 – snr. 16

GNR.138/160 Eidsvoll
Lensmannsmyren HUS 8
1 : 75
SEKSJONERING 2.ETG
A62.02
C
BIOS
ARKITEKTER

52-6



FELLESAREAL

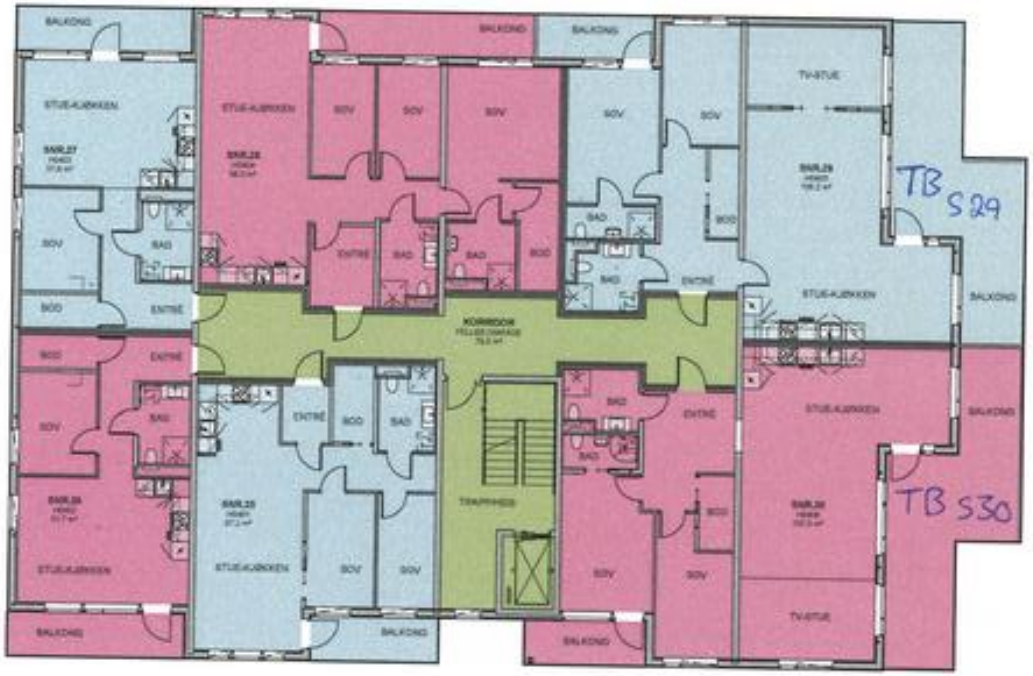
BOLIGAREAL

snr. 17 – snr. 24

S3-6

GNR.138/160 Eidsvoll Lensmannstunet HUS 5			
SEKSJONERING 3.ETG			
		Prosjekt 1062	
		A62.03	C

BLOS ARKITEKTER



FELLESAREAL

BOLIGAREAL

snr. 25 - snr. 30

S4-6

GNR.138/160 Eidsvoll
Lørenskrivalunet HUS 8
1 : 75
SEKSJONERING 4.ETG
A62.04
C
BIOS



FELLESAREAL

BOLIGAREAL

NÆRING

snr. 31 - snr. 32

GNR 138/160 Eidsvoll
Lensmannsmarken HUS 9

1 : 75

SEKSJONERING KJELLER

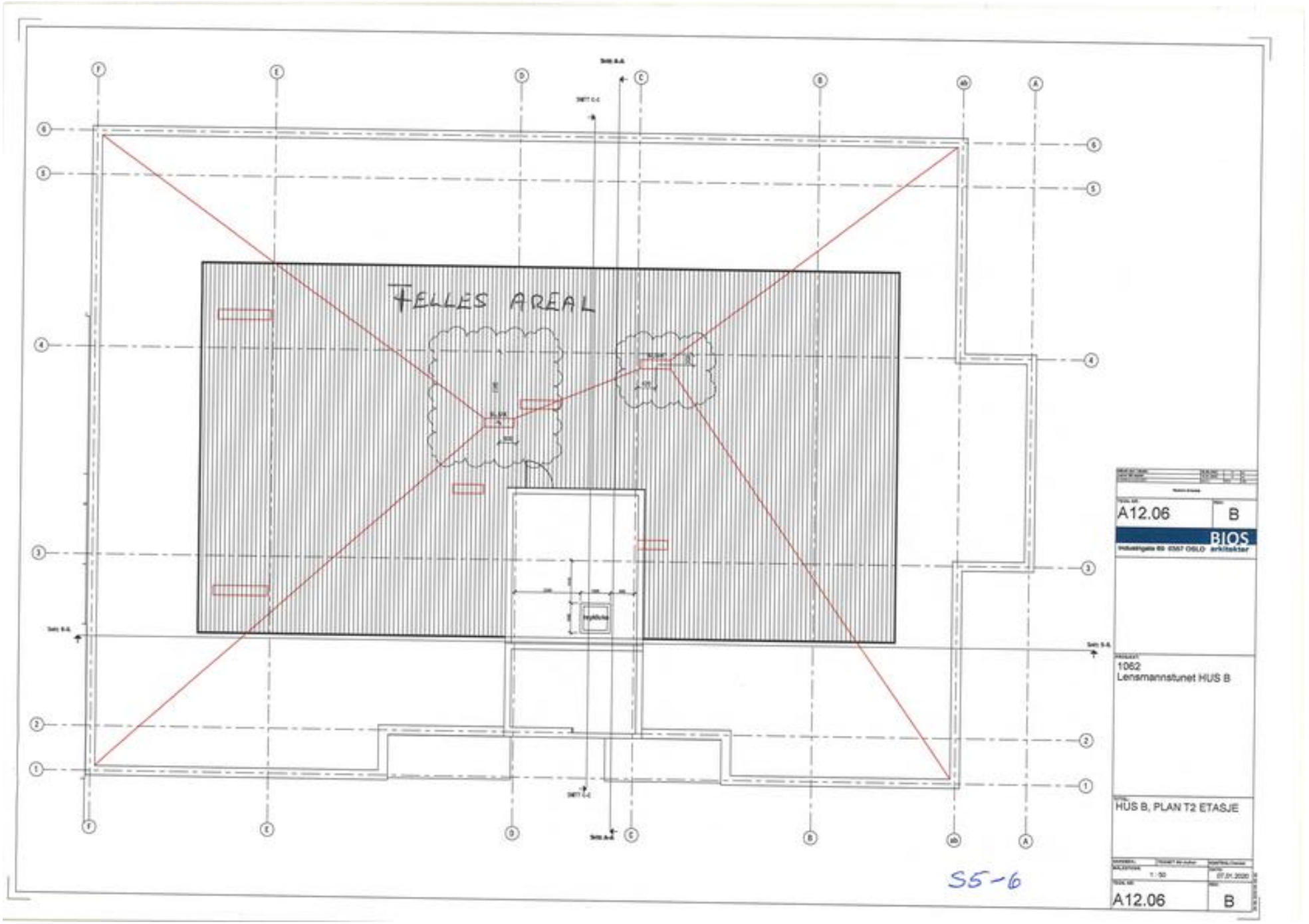
PLAN KJELLER

A62.05

C

BIOS

S6-6


FELLES AREAL
A12.06
B
BIOS
1062
Lensmannstunet HUS B
HUS B, PLAN T2 ETASJE
1 : 50
07.01.2020
A12.06
B
S5-6

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613255081
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998535166	AMIBO EIENDOM AS		Postboks 144, 2071 RÅHOLT

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3035	138	160

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	138	160	0	1	67 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	2	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	3	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	4	74 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	5	74 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	6	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	7	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	8	49 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	9	67 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	10	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	11	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	12	89 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	13	59 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	14	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	15	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	16	50 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	17	67 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	18	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	19	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei

TINGLYST
DOKUMENTNR. 302685
12 MAR 2021
STATENS KARTVERK
Siv Edvardsen

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	138	160	0	20	89 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	21	58 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	22	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	23	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	24	49 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	25	67 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	26	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	27	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	28	98 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	29	106 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	30	107 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	31	35 / 2066	Næringsseksjon	Nei	Nei
3035	138	160	0	32	7 / 2066	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET LENSMANNSTUNET 2

(org. nr. under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet
04.02.2021

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lensmannstunet 2 på eiendommen gnr. 138, bnr. 160 på Råholt i Eidsvoll kommune, og består av 30 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. På taket er det en stor felles takterrasse. I kjelleren er det boder, sykkelparkering, tekniske rom, og garasje med 26 plasser som har boder i bakkant. Sameiet har 7 gjesteparkeringer ute på bakkeplan. Noen boder er tinglyst som tilleggsdeler til seksjonene, og tildeles de som ikke har garasjeplass med bod. En bod er tinglyst som næringsseksjon N32.

Garasjeplassene blir tinglyst som tilleggsdeler til noen seksjoner, og følger disse ved salg av seksjonen. En garasjeplass blir tinglyst som en næringsseksjon N31, hvor den som kjøper en plass får en eierandel i seksjonen. Tilsvarende vil gjelde for bod næringsseksjon N32. 2 av parkeringsplassene i sameiet er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plass), og har en lovpålagt bytterett jfr. pkt. 2-2. Bytteretten gjelder også HC-plass N31.

Det kan vedtas av styret eller det kan lages egne parkeringsregler for gjesteparkeringene, som fastsettes av et flertall på årsmøtet. Styret fastsetter regler for skilt, håndheving, oppmerking, parkeringsbevis etc. dersom ikke annet er fastslått av årsmøtet, i parkeringsregler eller i disse vedtekter.

Det vil bli anlagt et søppelanlegg på denne eiendommen, som Sameiet Lensmannstunet 1 på gnr. 138, bnr. 310 har felles og deler vedlikehold etter sameienes totale brøker.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter garasjeplasser og boder i kjeller. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, samt takterrasse på begge bygg.

Fjernvarmesentralen står i nabosameiet Sameiet Lensmannstunet 1 i Tormod Knutsens veg 2. Det er montert en undermåler til hvert sameie, slik at forbruket som avleses og avregnes av Mistberget Energi på hoved måleren, fordeles mellom sameiene etter forbruket på undermålerne.

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 seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art. Sameiets bygningsmasse skal forsikres samlet. Den enkelte seksjonseier må tegne egen innbo forsikring.

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. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører/styret om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til forretningsfører.

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

Næringsseksjonene garasjeplass N31 og bod N32, kan kun leies ut til andre beboere/seksjonseiere i sameiet, og kan kun selges innad i sameiet.

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede - HC plasser

2 av plassene i garasjene er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plass). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av denne plassen.

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

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

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

2-3 Ladepunkt for EL-bil ol.

(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 seksjonseier.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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 seksjonseiere.

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer/balkonger, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, jacuzzi/boblebad, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol-/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler, som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må det søkes skriftlig til styret om, og godkjennes før byggemelding sendes.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(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 toalett, 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 o. l.

(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 plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(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, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (BRA). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale á-konto beløp fastsatt av styret. Á-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnadene for drift og vedlikehold av garasjeplasser, fordeles seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres. De som har garasjeplass vil bli belastet et månedlig beløp over felleskostnadene til sameiet for driftskostnader av disse. Størrelsen på leien fastsettes av styret, og styret har myndighet til enhver tid å endre beløpet/leien ved behov.

(4) Fjernvarmen vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.

Dersom det blir installert målere klargjort for fjernavlesning, er det mulig å avregne den enkelte bruksenhet mot avlesning av individuelle målere. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

(5) Fjernvarmesentralen står i nabosameiet Sameiet Lensmannstunet 1 i Tormod Knutsens veg 2. Eventuelle kostnader til vedlikehold ol. fordeles etter brøk mellom sameiene Sameiet Lensmannstunet 1 og 2 etter sameienes brøk.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

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 § 38. 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, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire (2-4) styremedlemmer, og en til tre (1-3) varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

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

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

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

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

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

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

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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
(1) På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Næringsseksjonene N31 og N32 er en garasjeseksjon og en bodseksjon, og har således ikke stemmerett.

(2) 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:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
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 samarbeidsavtale om nødvendige drifts- og serviceavtaler, samt avtale om forretningsførsel. Det er inngått en avtale om forretningsførsel med BORI.

Utskriftsdato: 05.05.2026

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.**	138	**Bruksnr.**	160	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tormod Knutsens veg 1, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121386319	171	14.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	26
8SEN0121227612	77	14.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	15

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: 05.05.2026

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.**	138	**Bruksnr.**	160	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tormod Knutsens veg 1, 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	2 418,44 kr
Eiendomsskatt	3 919,10 kr
Renovasjon	5 441,00 kr
Vann	2 309,68 kr
Sum	**14 088,22 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%	20.5 m^3	47.00	1/1	0 %	963,50 kr	963,50 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	20.5 m3	43.24	1/1	0 %	886,42 kr	886,42 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	41 m3	38.00	1/1	0 %	1 557,84 kr	389,46 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-22.5 m^3	47.00	1/1	0 %	-1 057,50 kr	-1 057,50 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-22.5 m3	43.24	1/1	0 %	-972,90 kr	-972,90 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	413,00 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	2 stk	304.00	1/1	0 %	608,00 kr	152,01 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	20.5 m^3	34.00	1/1	0 %	697,00 kr	697,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	20.5 m3	31.28	1/1	0 %	641,24 kr	641,24 kr
Forskudd vanngebyr	15%	41 m3	26.00	1/1	0 %	1 066,06 kr	266,51 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-22.5 m3	34.00	1/1	0 %	-765,00 kr	-765,00 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-22.5 m3	31.28	1/1	0 %	-703,80 kr	-703,80 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2004200 prom	1.80	1/1	0 %	3 608,00 kr	901,75 kr
					Sum	**16 212,86 kr**	**3 819,69 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.

Eidsvoll kommune

Forslag til
Områdereguleringsplan for Råholt sentrum

- Planen er datert: 12.09.2024, sist rev.: XX.XX.XXXX
- Bestemmelsene er datert: 02.10.2024, sist rev.: XX.XX.XXXX
- Vedtatt av kommunestyret: 10.12.2024

Plan id 303532400

§ 1. Planens hensikt

Områdereguleringen skal være et overordnet styringsverktøy for å tilrettelegge og legge rammer for den videre planlegging, utvikling og utbygging av Råholt sentrum. Det legges til grunn at byggeområder skal detaljreguleres. Som en del av planen er det utarbeidet en områdemodell som koordinerer gjennomføringen av fellestiltakene, hjemlet i rekkefølgekrav.

§ 2. Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Byggegrenser (§12-7 nr.2)

Byggegrenser avklares i detaljregulering, hvor ikke annet er vist på plankartet.

2.2 Støy (§ 12-7 nr.3)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 skal legges til grunn for detaljregulering/tiltak. Nødvendige støyskjermingstiltak skal sikre at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene etter tabell 2 og 3 i retningslinjen, samt teknisk forskrift.

Når det lages utredning av støy i forbindelse med detaljregulering eller ved annen ny utbygging, skal tiltakets påvirkning på omgivelsene vurderes.

Ved nærhet til jernbane skal støy fra togenes varselsignal vurderes.

Av hensyn til bymiljø tillates ikke støyskjerm som støyskjermingstiltak. Ved bebyggelse langs støykilder gjelder følgende:

- Minst halvparten av alle rom med støyfølsom bruk (soverom og stuer) i hver boenhet skal ha støynivå Lden 55 dB eller lavere utenfor vinduer. Hver boenhet skal ha minst et soverom der støynivået utenfor vindu er Lden 55 dB eller lavere.

- Dempet fasade tillates kun unntaksvis der hvor det ikke er mulig å oppnå stille side. Dette må utredes og begrunnes i detaljreguleringer. Øvrige soverom som får vindu ut mot støyutsatt side bør få dempet fasade.

2.3 Overvannshåndtering (§12-7 nr. 4)

1 Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning) slik at vannbalansen og avrenningsmønsteret opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvanns-

håndtering med bruk av åpne løsninger. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing, samt ulempe på nedenforliggende eiendom. Nødvendige overvannsavløp skal framgå av detaljregulering og/ eller detaljutforming og prosjektering av tiltak. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

2 Blågrønn overflate skal beregnes ved alle nye bygg eller større anlegg, jf. vedlagt skjema. Krav om beregning av blågrønn overflatefaktor skal inngå ved detaljregulering, med følgende retningslinjer:
Prosjekter i tett by/sentrumsområder (dette inkluderer tett blokkbebyggelse): 0,7
Prosjekter i ytre by/småhusbebyggelse/rekkehus/åpen blokkbebyggelse: 0,8
Offentlige gater og plasser: 0,3

2.4 Renovasjon (§12-7 nr. 4)

Nye boenheter i område med konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og sentrumsformål skal benytte felles stasjonært avfallsug for husholdningsavfall.

Kommunen angir tilkoblingspunkt til offentlige hovedledninger for hver plansone.

Midlertidig renovasjonsløsning benyttes der kommunale hovedledninger frem til angitt tilkoblingspunkt ikke er etablert.

2.5 Samferdselsanlegg (§12-7 nr. 1, 2, 4)

Eksisterende veganlegg (kjøreveg, fortau eller gang-/sykkelveg) som ikke er vist med arealformål på plankartet, opprettholdes med sine funksjoner.

Ved søknad om tiltak eller detaljregulering, som kan medføre endring av veganlegg, kan kommunen for det aktuelle tilfellet vurdere behov for forbedring av anleggets standard, i samsvar med kommunal vegnorm.

Alle endringer skal skje med prioritering av gående og syklende, uten å forringe fordrøynings -og flomvegkapasitet.

2.6 Anleggsperioden

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende. Det skal gjøres vurderinger for å sikre trygg skoleveg.

2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Det må gjennomføres geotekniske vurderinger ved utarbeidelse av detaljregulering, gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. NVEs Veileder 1/2019 eller nyere legges til grunn.

Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må fremkomme hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen dokumenteres. Sikkerhetsnivået er angitt i enhver tids gjeldende byggteknisk forskrift.

2.8 Verneverdig kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

I områder avmerket med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Se også pkt. 8.1.

Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll, gir føringer for utviklingen i planområdet, og skal legges til grunn for arbeid med planforslag og søknader om tiltak som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner.

2.9 Nettstasjoner (§ 12-7 nr.10)

Behov og lokalisering av nettstasjoner avklares ved detaljregulering. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2.10 Omfang av detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

Detaljreguleringer skal ha en planavgrensning som sikrer at viktige sammenhenger avklares. Kommunen kan for hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av infrastruktur og nødvendig tilleggsareal som skal inngå i planområdet.

2.11 Energi

Oppføring av byggverk eller hovedombygging med bruksareal over 300 m2 BRA innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det til enhver tid gjeldende konsesjonsområdet for bruk av fjernvarme skal legges til grunn.

Det kan godtas unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme ved søknad, der energibehovet dekkes av andre fornybare energikilder som er like god eller bedre miljømessig. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være miljømessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

Retningslinjer:
En vurdering av om alternativ energiløsning er miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme etter pbl. § 27-5 2. ledd, av hensyn til primærenergibruk og klimagassutslipp, skal ta utgangspunkt følgende i tre punkter:

- Samspillsløsninger
- Miljøvurdering av løsning
- Reduksjon av effekttopper i det lokale el-nettet

2.12 Klima og miljø

I detaljregulering for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Ved reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes.

2.13 Masseforvaltning

Det skal utarbeides masseforvaltningsplan der dyrka og dyrkbar mark omdisponeres. Planen utføres etter metodikken i NIBIO's veileder om planering og jordflytting (NIBIO BOK VOL. 3 NR 4 2017), og skal ha som mål at så mye som mulig av matjorda og overflødige, reine jordmasser for øvrig skal brukes til å etablere ny dyrka mark. Planen skal inkludere nødvendige risiko-vurderinger, undersøkelser og tiltak for å hindre spredning av regulerte planteskadegjørere, floghavre og hønsehirse. Planen skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen, og skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak. Matjord disponeres etter anvisning fra jordbruksmyndigheten.
Fremmede arter med økologisk risiko i henhold til gjeldende fremmedartsliste fra Artsdatabanken skal kartlegges før flytting av alle typer masser. Dersom det avdekkes fremmede arter skal det gjøres tiltak for å hindre spredning, og om mulig bekjempe forekomsten.

§ 3. Krav om detaljregulering (§12-7 nr.11)

3.1 Krav om detaljregulering

Ved etablering av to eller flere nye boenheter eller ny virksomhet, kreves det detaljregulering. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det detaljregulering.

3.2 Unntak fra krav om detaljregulering

Ved etablering av inntil to nye boenheter på bebygd tomt, i samsvar med arealformål og tilhørende bestemmelser, med samlet BRA=300 m2 eller mindre, kreves det ikke detaljregulering.

3.3 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i planområdet, samtidig som feltene er under detaljregulering eller utbygging, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse. Alternativ bruk til det som er arealets reguleringsformål kan tillates dersom bruken bidrar til attraktivt bymiljø.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) - fellesbestemmelser

4.1 Utforming

1 Bebyggelsen skal utformes i samsvar med Formingsveileder for Råholt sentrum. Det skal etterstrebes god arkitektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant og identitetsskapende arkitektur.

2 Balkonger og karnapper f.o.m. 2. etasje, med en minstehøyde på 4 meter, tillates utkraget ut over byggegrense.

4.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

1 Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering der dette ikke er oppgitt i bestemmelsene/plankart. Parkeringsareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

2 Høyder for bebyggelse er regulert i tabell med retningsgivende kotehøyder under relevante underformål, se også §5.

3 Ny bebyggelse skal ha varierte byggehøyder, som gir en gjennomsnitts byggehøyde for det totale bygningsvolum innenfor feltet.

4 Byggehøyder under gjennomsnittlig høyde må være synlig fra gateplan og/eller del av fasaden for å kunne medregnes.

5 Tilliggende bygninger mot oppholdsarealer skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være minst 1:1.

6 Tekniske installasjoner over maks tillatt byggehøyde avklares ved detaljregulering.

4.3 Leilighetsstørrelse

Det skal være en variert størrelse på leiligheter tilpasset forskjellige familiestørrelser. Minimumsstørrelse for leiligheter er 35m2 eksklusiv bod. Det kan ikke bygges større andel enn 25 % leiligheter under 50 m2 innenfor hvert felt. Ved etablering av 5 boenheter eller flere, skal minst 20 % leiligheter være over 80 m2, eksklusiv boder og terrasser/ overbygninger.

4.4 Innvendig fellesareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m2 pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en helthetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse. Lokaler som har annen bruk på dagtid (for eksempel institusjoner og kontor) kan oppfylle kravet ved dokumentasjon av at bruken er sikret til fellesformål.

4.5 Privat uteareal

Privat areal inngår ikke i beregning av minste felles uteoppholdsareal (MFUA). Det skal på egen tomt avsettes:

- Minimum 150m2 pr boenhet for ene- og tomannsboliger*
- Minimum 75m2 pr boenhet for rekke-/kjedehus
- Minimum 7m2 pr boenhet for leiligheter/blokkbebyggelse**

*Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende den nye leilighetens bruksareal.

**Innenfor sentrumsformål kan påkrevd privatareal lages som vinterhage/innglasset balkong om dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig kvalitet.

4.6 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for variert fysisk aktivitet i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

1 Arealkrav
Det vises til vedlagt temakart for «Krav til MFUA og parkering». Temakartet gjøres juridisk bindende.

2 Lokalisering
Alle boenheter skal ha enkel og sikker tilkomst til fellesområder.
Det kan vurderes at inntil 25% av fellesarealene kan dekkes av takterrasser med god tilgjengelighet.
I særlige tilfeller kan det vurderes en høyere andel, dersom kvalitet og variasjon sikres i bestemmelsene.

3 Helning, form og struktur
Brattere areal enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke/tursti). Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Restarealer medregnes ikke.

4 Leke areal
50 % av MFUA skal tilrettelegges som lekeareal med følgende funksjoner:
- Nærlekeplass som minimum skal ha en sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke.
- Kvartalslekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, klatring, balanseleker og lignende.
- Områdelekeplass som skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, sykling og aking.

Antall, størrelse og avstand fra boenhetene avklares i detaljregulering.

I nye bolig-/leilighetsprosjekt i planområdet skal etablering av nye lekeplassfunksjoner vurderes opp mot allerede etablerte større og mindre lekeplasser, ballfelt m.m. i nærområdet. Lekeareal skal reguleres som egne felt ved detaljregulering.

5 Solforhold
Minimum 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst i minimum 3 timer pr. 1. mai.

4.7 Parkering

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende krav:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig	Pr. boenhet	1	2	
Tomannsbolig	Pr. boenhet	1	1,5	
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet		1	1
Rekke-/kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter	Pr. boenhet	0,5	1	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1,5	2
Kontor	Pr. 100 m^2 BRA	0,5	1	For min. 30% av ansatte
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i detaljreguleringsplan*		
Skole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i detaljreguleringsplan*		0,5

1 Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom detaljregulering/byggesak.
2 Sambruk av parkeringsplasser kan godkjennes innenfor rammen av gjeldende parkeringskrav.
3 Parkering skal fortrinnsvis være på egen grunn.
4 Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng.
5 Inntil 5 % av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg for bevegelseshemmede, korttidsparkering for kunder/gjesteparkering, varelevering og til drift av eiendommen. Disse plassene kan legges på terreng.
6 Minimum 2 parkeringsplasser på bakkeplan per påbegynt 100 boenheter skal reserveres hjemmetjenesten, lege, ambulanse og annen korttids helseoppfølgingstjeneste.

4.8 Tilrettelegging for sykkel

1 I tillegg til sykkelparkering i p-kjeller, skal et mindre antall sykkelparkeringer for boligen plasseres nær inngangen på gateplan og ha overbygg/integreres i bygningskroppen. Antall sykkelplasser skal vurderes ved detaljregulering.

2 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer.

4.9 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Det er krav til utarbeidelse av VAO-rammeplan ved detaljregulering. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VAO-anlegg. Tekniske planer for VA, Overvann og renovasjon skal være godkjent av kommunen før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

§ 5. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) – Høyder og utnyttelse

Tabellen under viser krav til høyder og utnyttelse for alle felt innen bebyggelse og anlegg:

Felt	Formål	Beskrivelse/stedsnavn	Sone	Etg. snitt	1. etg. På min 4,6 m	Maks kote terreng	Retningsgivende kotehøyde maks	Retningsgivende utnyttelse maks BRA-kvm
BF1	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Hoberg	SØ1	2		193	202	
BF2	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Flintabyen	SØ1	1		189	195	
BF3	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		196	205	
BF4	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		199	208	
BF5	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken	SV2	2		197	206	
BK1	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Gladbakk	SV1	Uaktuelt				
BK2	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken	SV2	3		197	209	12000
BK3	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Råholtvegen	SØ2	3		194	206	8000
BK4	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken	SV2	3		197	209	16000
BB1	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet	NV	5		190	208	32000
BB2	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet	NV	5		187	205	33000
BB3	1113 - Blokkbebyggelse	Mostue	NØ	5		186	204	33000
BB4	1113 - Blokkbebyggelse	Hoberg	SØ1	5		188	206	22000
BB5	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken	SV2	5		195	213	23000
BB6	1113 - Blokkbebyggelse	Råholtgården	SØ2	4		194	209	19000
BB7	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken	SV2	4		196	211	16000
SF 1	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	191	214	3000
SF 2	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	193	216	18000
SF 3	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	190	213	11000
SF 4	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet	NV	6	x	188	211	23000
SF 5	1130 - Sentrumsformål	Rema1000	NØ	6	x	188	211	23000
SF 6	1130 - Sentrumsformål	Gladbakkgutua	SV1	6	x	188	211	37000
SF 7	1130 - Sentrumsformål	Gladbakkgutua	SV1	Uaktuelt				
SF 8	1130 - Sentrumsformål	Gladbakkgutua	SV1	6	x	190	213	20000
SF 9	1130 - Sentrumsformål	Hoberg	SØ1	5	x	190	210	4000
SF10	1130 - Sentrumsformål	Gladbakk/Søndre	SV1	5	x	192	212	13000
SF11	1130 - Sentrumsformål	Amfi	SV1	6	x	192	215	39000
SF12	1130 - Sentrumsformål	Kiwi	SØ1	5	x	190	205	6000
T1	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad	SV1	6		199	220	
T2	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad	SV1	Uaktuelt				
T3	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Gladbakk	SV1	5		195	213	
T4	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsklubben	SV1	5		193	211	
REL	1164 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Råholt kirke	SØ2	Uaktuelt				
GU1	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke	SØ2	Uaktuelt				
GU2	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke	SV2	Uaktuelt				
B/T1	1803 - Bolig/tjenesteyting	Mostue	NØ	5	x	187	205	
B/T2	1803 - Bolig/tjenesteyting	Råholtgården	SØ2	Uaktuelt				
BAA	1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert	Avfallssug	SV1	5		191	209	
BAN1	2020 - Bane	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				
HPP1	2025 - Holdeplass/plattform	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
LPL	2026 - Leskur/plattformtak	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
KA	2071 - Kollektivanlegg	Bussstasjon	NV	Uaktuelt				
KH	2073 - Kollektivholdeplass	Busslomme Råholthallen	SV1	Uaktuelt				
PI1	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				
PI2	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon	NV	Uaktuelt				

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Som del av detaljregulering skal forhold til eksisterende kommunal infrastruktur (veg, vann og avløp/overvann) utredes. Det henvises bl.a. til de til enhver tid gjeldende hovedplaner for vannforsyning og avløp (jf. PBL §27-2), ROS-analyser, handlingsplaner, tiltaksplaner og trafikksikkerhetsplan.

6.2 Funksjons- og kvalitetskrav

1 Gatesnitt og utforming er vist i mobilitetskonseptet, og skal være førende.

2 Ved regulering eller endring av veger/gater som ikke er omtalt i mobilitetskonseptet, skal det reguleres bredder o.l. i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normer.

§ 7. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Arealer avsatt til grønnstruktur skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for ferdsel, opplevelse, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Nærmere bestemmelser om forvaltning av områdene skal fastlegges i eventuelle påfølgende detaljreguleringsplaner.

7.1 Fellesbestemmelser for grøntstruktur (PA1-5 og TD1-4)

1 PA1-5 og TD1-4 skal være offentlige, eller tilgjengelige for allmennheten.

2 Kommunen, eller andre etter godkjenning av kommunen, kan tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser og etablere lekeutstyr, betongpark, ballplass, toalettanlegg, kiosk/uteservering osv., dersom dette er formålets hensikt. I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnstrukturområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnstrukturområdet. Langs Kjeldalsbekken skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone som buffer mot bekken, der det ligger til rette for det.

3 Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

4 Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det vedlegges en planteplan som kort beskriver valg av arter, oppbygningen av jordstrukturen og massebalanse.

§ 8. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

8.1 Infrastruktursone (§ 11-8 b)

H430_1-9:
Innenfor hensynssonene skal det ivaretas fremtidig kryssing for myke trafikanter.
Det skal gjøres nærmere registeringer og analyser av trafikken, som grunnlag for valg av type tilrettelagt kryssing for myke trafikanter. Utredningen og tiltak skal godkjennes av samferdselsavdelingen i Akershus fylkeskommune.

8.2 Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c)

Kulturmiljøet innenfor hensynssone H570 skal bevares. Det innebærer at karakteristiske eldre trekk som bebyggelse, gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselementer etc., ikke kan fjernes eller endres uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndigheten i kommunen. Endringer skal ikke gå på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier.

Innenfor hensynssonene må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller antall parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep. Ved tiltak på bygninger innenfor hensynssonene skal opprinnelig eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter vurdering fra kulturminnemyndigheten i kommunen er godt tilpasset og harmonerer med kulturmiljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg.

Flytting av bygninger kan unntaksvis tillates etter nærmere vurdering av kulturminnemyndigheten i kommunen.

1 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1-6:
Eksisterende bygninger innenfor hensynssonene tillates ikke revet. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endrer uttrykk, og videreføres når det gjelder materialbruk, farger, kledning, vinduer osv., eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre

opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Det tillates rivning av mindre, nyere tilbygg dersom en bygning skal tilbakeføres til dokumentert eldre utseende.

Tillegg for H570_5: Helheten i miljøene med bolighus, hager og uthus skal bevares. Tiltak som forringer helhet og sammenheng i miljøene tillates ikke, det samme gjelder tiltak eller fortetting som hindrer synlighet fra Trondheimsvegen.

Tillegg for H570_6: Kirken er markert med linje for bygg som skal bevares. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved utskifting av originalt og eldre materiale skal nytt materiale være identisk i utforming, kvalitet og håndverksmessig utførelse.

2 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_7-13:
I områdene skal kulturmiljø og kulturhistorisk verdifull bebyggelse bevares. Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Alle planforslag og søknad om tiltak skal bidra til å sikre og videreutvikle områdenes kulturhistoriske verdier. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas.

3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_14:
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med nybygg, terrengtiltak eller større tekniske installasjoner, uten særskilt tillatelse fra regional kulturminnemyndighet. Alminnelig vegetasjonspleie er tillatt og eksisterende grusganger og gravfelt kan opprettholdes.

8.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (§ 11-8 d)

H730_1 (ID 135425):
På kartet er det avmerket en gravhaug. Gravhaugen er et automatisk fredet kulturminne og inngrep i området innenfor hensynssonen er ikke tillatt. Alminnelig vegetasjonspleie og vedlikehold av eksisterende gruset veidekke inne på gravlunden kan gjennomføres.

§ 9. Bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelsesområde #6.1-6.4

1 #6.1-6.4 De arkeologiske kulturminnene ID 150833, 141479, 156437 og 236584 er tilstrekkelig dokumentert. Kulturminnene kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

2 #6.5 (ID 289252) Området består av en lokalitet med automatisk fredede kulturminner. Det må gjennomføres en arkeologisk utgravning dersom det skal gjøres tiltak innenfor området.

Før iverksettingen av tiltak innenfor arealene BB3 og B/T1, skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet, ID 289252, som er markert som bestemmelsesområde #6.5 i plankartet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

9.2 Bestemmelsesområde NV, NØ, SV1, SV2, SØ1, SØ2

Tabellen angir hvilke felt som inngår i bestemmelsesområdene for soner:

#-Sone	Felt	Formål	Beskrivelse/stedsnavn
NV	BB1	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet
NV	BB2	1113 - Blokkbebyggelse	Lundsjordet
NV	SF 1	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 2	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 3	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	SF 4	1130 - Sentrumsformål	Lundsjordet
NV	BAN1	2020 - Bane	Eidsvoll Verk togstasjon
NV	KA	2071 - Kollektivanlegg	Bussstasjon
NV	PI1	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon
NV	PI2	2074 - Pendler-/innfartsparkering	Eidsvoll Verk togstasjon
NØ	BB3	1113 - Blokkbebyggelse	Mostue
NØ	SF 5	1130 - Sentrumsformål	Rema1000
NØ	B/T1	1803 - Bolig/tjenesteyting	Mostue
SV1	BK1	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Gladbakk
SV1	SF 6	1130 - Sentrumsformål	Gladbakkgutua
SV1	SF 7	1130 - Sentrumsformål	Gladbakkgutua
SV1	SF 8	1130 - Sentrumsformål	Gladbakkgutua
SV1	SF10	1130 - Sentrumsformål	Gladbakk/Søndre
SV1	SF11	1130 - Sentrumsformål	Amfi
SV1	T1	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad
SV1	T2	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsskole/bad
SV1	T3	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Gladbakk
SV1	T4	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	Ungdomsklubben
SV1	BAA	1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert	Avfallssug
SV1	HPP1	2025 - Holdeplass/plattform	Busslomme Råholthallen
SV1	LPL	2026 - Leskur/plattformtak	Busslomme Råholthallen
SV1	KH	2073 - Kollektivholdeplass	Busslomme Råholthallen
SV2	BF3	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BF4	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BF5	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BK2	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BK4	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Kroken
SV2	BB5	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken
SV2	BB7	1113 - Blokkbebyggelse	Kroken
SV2	GU2	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke
SØ1	BF1	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Hoberg
SØ1	BF2	1111 - Frittliggende småhusbebyggelse	Flintabyen
SØ1	BB4	1113 - Blokkbebyggelse	Hoberg
SØ1	SF 9	1130 - Sentrumsformål	Hoberg
SØ1	SF12	1130 - Sentrumsformål	Kiwi
SØ2	BK3	1112 - Konsentrert småhusbebyggelse	Råholtvegen
SØ2	BB6	1113 - Blokkbebyggelse	Råholtgården
SØ2	REL	1164 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse	Råholt kirke
SØ2	GU1	1700 - Grav- og urnelund	Råholt kirke
SØ2	B/T2	1803 - Bolig/tjenesteyting	Råholtgården

§ 10. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

For alle utbyggingsområder gjelder at ved detaljregulering blir det aktuelt å vurdere ytterligere rekkefølgekrav for tilliggende infrastruktur som ikke er nevnt i 10.1 og 10.2. Dette kan være vei, fortau, GS-veg, annen veggrunn, VAO, grønnstruktur mm. Omfang avklares ved detaljregulering.

10.1 Rekkefølgekrav – fordelt på bestemmelsesområder som angitt i 9.2

Følgende tiltak må være etablert eller sikret opparbeidet[1] før boliger eller andre formål nevnt i 9.2 kan gis igangsettingstillatelse. X markerer for hvilket bestemmelsesområde/sone rekkefølgekravet gjelder:

	Soner	NV	NØ	SV1	SØ1	SV2	SØ2	Beskrivelse
Tiltak nr.	**Rekkefølgekrav**							**Se nærmere i områdemodellen og tabellen under**
	Kryssningspunkt gange/sykkel							
a1	Trondheimsvegen 1		x	x	x			Etablering av egnet kryssing
a2	Trondheimsvegen 2			x	x			Etablering av egnet kryssing
a3	Trondheimsvegen 3			x	x			Etablering av egnet kryssing
a4	Trondheimsvegen 4			x	x			Etablering av egnet kryssing
a5	Trondheimsvegen 5			x	x			Etablering av egnet kryssing
a6	Trondheimsvegen 6					x	x	Etablering av egnet kryssing
a7	Trondheimsvegen 7					x	x	Etablering av egnet kryssing
a8	Trondheimsvegen 8					x	x	Etablering av egnet kryssing
a9	Tærudvegen 1	x	x	x		x		Opphøyd kryssingssone med belegning
a10	Sagmovegen 1	x		x				Etablering av egnet kryssing
	Krysningspunkt for bil/buss							
b2	Trondheimsvegen 2	x	x	x	x	x	x	Rundkjøring Trondheimsvegen x Kroken x Kjerkevegen
	Grønnstruktur							
c2	Park Gladbakksenteret	x	x	x	x	x	x	Offentlig bypark
c6	Kjelldalsbekken	x	x	x	x	x	x	Bekkeåpning, må sees i sammenheng med f13 Råholtrunden
	Avfallssug							
d1	Anlegg	x	x	x	x	x	x	Anlegg for avfallssug
d2	Hovedledning	x	x	x	x	x	x	Hovedledning avfallssug
	VAO							
e1	Utvidelse høydebasseng	x	x	x	x	x	x	Utvidelse høydebasseng Tærud
e2	Forsyning høydebasseng		x	x	x	x	x	VL1
e3	Ringledning 1 nord øst		x	x	x	x	x	VA1
e4	Ringledning 2 nord øst		x	x	x	x	x	VA3 og VL7
e5	Ringledning 3 øst midt		x	x	x	x	x	VA4, VL6, VA8
e6	Ringledning 4 sør øst		x	x	x	x	x	VA6, VA7, VL5
e7	Ringledning 5 sør vest		x	x	x	x	x	VL4
e8	Forsyning fra høydebasseng		x	x	x	x	x	VA5
e9	Avløp 1 nord			x	x	x	x	SP7, SP8, VA1, VA2
e10	Avløp 2 midt			x	x	x	x	SP4, SP3, SP2, SP1
e11	Avløp 3 Sør					x	x	SP5, SP6, VA6, VA7, VA8
	Grønn mobilitet							
f1	Råholtrunden 1	x	x	x		x		GS-veg
f2	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Enveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei
f3	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Toveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei
f4	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Sykkelvei og fortau
f5	Råholtrunden 2	x	x	x		x		Sykkelfelt (langs eksisterende vei)
f6	Råholtrunden 3	x	x	x		x		Sykkelpriotert gate
f7b	Råholtrunden 3	x	x	x		x		Toveiskjørt gate med fortau og sykkelfelt (toveis)
f8	Råholtrunden 4				x		x	Bruke eksisterende GS-vei
f9	Råholtrunden 4				x		x	Sykkelpriotert gate
f10	Råholtrunden 4				x		x	Sykkelpriotert gate
f11	Råholtrunden 5				x		x	Sykkelpriotert gate
f12	Råholtrunden 5				x		x	Bruke eksisterende GS-vei
f13	Råholtrunden 2	x	x	x	x	x	x	GS-veg

Det er vedlagt temakart i dokument *Områdemodell* som viser tiltak for felles offentlige infrastruktur nevnt over samt hvilke soner som er omfattet av rekkefølgekravet.

[1] Med «sikret opparbeidet» menes at rekkefølgekravet kan oppfylles ved at tiltakshaver/grunneier inngår utbyggingsavtale med kommunen og derigjennom oppfyller sin forholdsmessige andel av kravene til felles offentlig infrastruktur.

Nærmere beskrivelse av rekkefølgekravene i 10.1:

Tiltak nr.	Rekkefølgekrav	Beskrivelse
	Kryssningspunkt gange/sykkel	
a1	Trondheimsvegen 1	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a2	Trondheimsvegen 2	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a3	Trondheimsvegen 3	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a4	Trondheimsvegen 4	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a5	Trondheimsvegen 5	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a6	Trondheimsvegen 6	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a7	Trondheimsvegen 7	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a8	Trondheimsvegen 8	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a9	Tærudvegen 1	Opphøyd kryssingssone med belegning. Utformes i sammenheng med Råholtrunden. Fartsgrense vurderes som del av tiltak. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
a10	Sagmovegen 1	Egnet kryssing. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei.
	Krysningspunkt for bil/buss	
b2	Trondheimsvegen 2	Rundkjøring Trondheimsvegen x Kroken x Kjerkevegen. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei, tilhørende kryssinger for myketrafikanter, trafikkøyer, belysning og beplantning. Kunstnerisk utforming av utsmykking skal vurderes.
	Grønnstruktur	
c2	Park Gladbakksenteret	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke Skal tilpasses gjennomkjørering av Råholtrunden. Skal tenkes sammen med utviklingen av Søndre samfunn (SF10). Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
c6	Kjelldalsbekken	Bekkeåpning, må sees i sammenheng med f13 Råholtrunden. Løsningsrprinsipp beskrevet i mobilitetskonseptet og i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
	Avfallssug	
d1	Anlegg	Anlegg for avfallssug. Dimensionering angitt i rapporten "Stasjonært avfallssug i Råholt - dimensjonering, løsning og sentral" nov 2023.
d2	Hovedledning	Hovedledning avfallssug. Dimensionering angitt i rapporten "Stasjonært avfallssug i Råholt - dimensjonering, løsning og sentral" nov 2023.
	VAO	
e1	Utvidelse høydebasseng	Sees sammen med VL1
e2	Forsyning høydebasseng	VL1. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e3	Ringledning 1 nord øst	VA1. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e4	Ringledning 2 nord øst	VA3 og VL7. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e5	Ringledning 3 øst midt	VA4, VL6, VA8. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e6	Ringledning 4 sør øst	VA6, VA7 og VL5. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e7	Ringledning 5 sør vest	VL4. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e8	Forsyning fra høydebasseng	VA5. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e9	Avløp 1 nord	SP7, SP8, VA1, VA2. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e10	Avløp 2 midt	SP4, SP3, SP2, SP1. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
e11	Avløp 3 Sør	SP5, SP6, VA6, VA7, VA8. Dimensionering angitt i rapporten "Områdeplan VAO Råholt" 23.05.23.
	Grønn mobilitet	
f1	Råholtrunden 1	GS-veg gjennom grøntdrag. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f2	Råholtrunden 2	Enveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei. Inkluderer busslomme ved Råholthallen. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f3	Råholtrunden 2	Toveiskjørt gate med to-sidig fortau og sykkelvei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f4	Råholtrunden 2	Sykkelvei og fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f5	Råholtrunden 2	Sykkelfelt (langs eksisterende vei). Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f6	Råholtrunden 3	Sykkelpriotert gate med fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f7b	Råholtrunden 3	Sykkelpriotert gate med fortau. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning.
f8	Råholtrunden 4	Bruke eksisterende GS-vei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f9	Råholtrunden 4	Sykkelpriotert gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f10	Råholtrunden 4	Sykkelpriotert gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f11	Råholtrunden 5	Sykkelpriotert gate. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f12	Råholtrunden 5	Bruke eksisterende GS-vei. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
f13	Råholtrunden 2	GS-veg. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.

10.2 Rekkefølgekrav – fordelt på felt

Følgende tiltak må være etablert før boliger eller andre formål nevnt i tabellen kan tas i bruk. X markerer for hvilket felt rekkefølgekravet gjelder:

#-Sone	Felt	Avkjøring på Trondheimsvegen ved Håpet. Atkomst til Lundsjordet	Områdepark Lundsjordet - felt PA1	Parkdrag/turvei Lundsjordet - felt KG3 og KG4	Park Amfi - felt PA4	Park Amfi - felt PA5	Parkdrag/turvei langs Kjeldalsbekken - Felt TD4
NV	BB1	x	x				
NV	BB2	x	x				
NV	SF 1			x			
NV	SF 2			x			
NV	SF 3			x			
NV	SF 4	x	x				
NV	PI1	x					
NV	PI2	x					
SV1	SF10				x		
SV1	SF11					x	
SV1	T3						x
SV1	T4						x
SV1	BAA						x

Nærmere beskrivelse av rekkefølgekravene i 10.2:

Krav	Beskrivelse
Avkjøring på Trondheimsvegen ved Håpet. Atkomst til Lundsjordet	Avkjøring/kryss Trondheimsvegen x Lundsjordet. Inkluderer nødvendig sideareal og endring av eksisterende vei, tilhørende kryssinger for myketrafikanter, trafikkøyer, belysning og beplantning. Kunstnerisk utforming av utsmykking skal vurderes.
Områdepark Lundsjordet - felt PA1	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med KG2-4. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Parkdrag/turvei Lundsjordet - felt KG3 ogKFG4	GS-veg gjennom grøntdrag. Inkluderer nødvendig sideareal samt belysning, møblering og beplantning. Gatesnitt angitt i mobilitetkonseptet.
Park Amfi - felt PA4	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med bekkeåpning og GS-veg. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Park Amfi - felt PA5	Offentlig bypark med høy kvalitet. Inkluderer etablering av beplantning, møblering, belysning og dekke. Skal tilpasses og ses i sammenheng med bekkeåpning og GS-veg. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.
Parkdrag/turvei langs Kjeldalsbekken - Felt TD4	Offentlig turdrag med normal kvalitet. Inkluderer vegetasjonsrydding, belysning og dekke. Utforming og kvalitet er beskrevet i formingsveilederen.

§ 11. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1 Temakart «Krav til MFUA», se s.17

2 Formingsveileder, eget dokument

Vedlegg:

BLÅGRØNN FAKTOR (BGF) Samarbeidsprosjekt mellom Bærum og Oslo kommune som del av programmet Framtidens byer.
Utarbeidet for Bærum og Oslo kommune av Grønnlega landskap, COWI og Cf Møller. Revidert Oslo kommune 28.01.2014.

Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse	Areal m²	BGF
			TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). FYLL UT TOMTENS AREAL:	0	
		1. BLÅGRØNNE FLATER			
1		ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.	0	0
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom fordybden er mindre enn 80 cm.	0	0
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert sanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	0	0
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.	0	0
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.	0	0
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.	0	0
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.	0	0
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.	0	0
		2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.			
		BLÅ TILLEGGSKVALITETER			
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsubstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.	0	0
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.	0	0
		GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK		STK	
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tre.	0	0
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogtrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks: alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,8).	0	0
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og fruktrær, f.eks: eple, kirsebær, magnolia, pæretre, rogn og mange flere. Gjelder også forskjellige trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6).	0	0
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,7).	0	0
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,5).	0	0
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²		Areal m²	
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller vern og overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.	0	0
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammete trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utbredning.	0	0
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).	0	0
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.	0	0
0,1	75m²	SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store grasplener, plantefelt eller annet.	0	0
					0
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05		0,05	
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Der som blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, fjernelsen av en allé eller et skogholt, sammenkobling av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.	0	0
		TOTAL BLÅGRØNN FAKTOR (BGF)			###

For Excel-versjon se vedlegg 7

Blågrønn faktor - Veileder byggesak. Hoveddelen 7


Temakart
-krav til MFUA
min. 14 kvm/boenhet
min. 21 kvm/boenhet

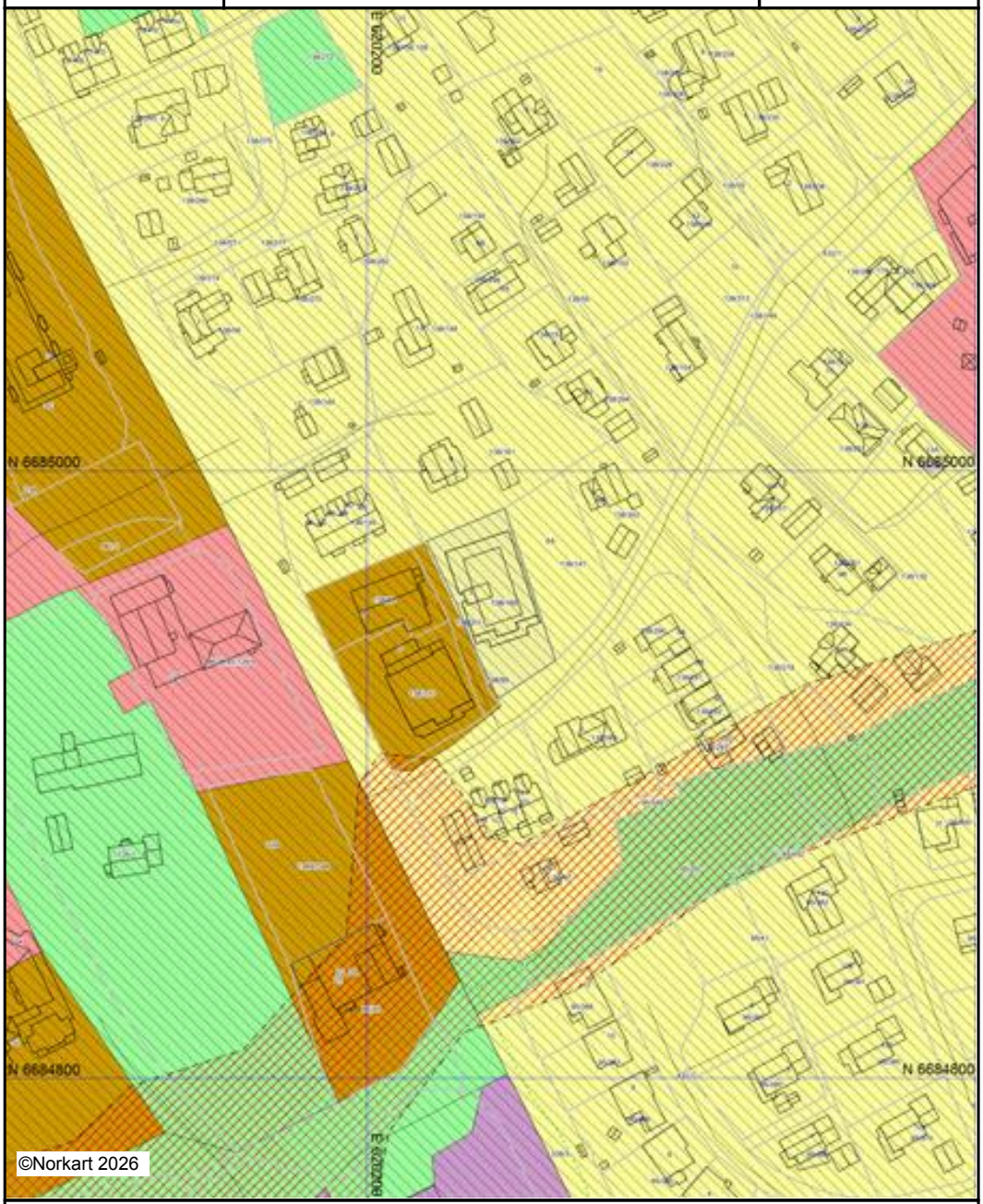
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 138/160/0/1
Adresse: Tormod Knutsens veg 1
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

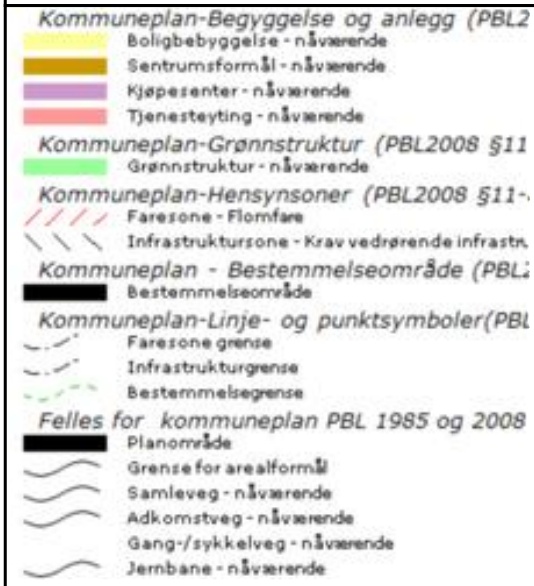
N

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



Grunnkart

Eidsvoll kommune

Eiendom: 138/160/0/1
Adresse: Tormod Knutsens veg 1
Dato: 05.05.2026
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.

Kommuneplan 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer



Foto: Bane NOR

Justert og tilpasset etter vedtak i Eidsvoll kommunestyre den 13.04.2021

Innhold

§1. **Formål** ... 3
§2. **Rettsvirkning** *(PBL § 1-5)* ... 3
§3. **Plankrav og unntak** *(PBL § 11-9 nr. 1)* ... 3
§4. **Krav til uregulert ny boligbebyggelse** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 4
§5. **Detaljeringsgrad i reguleringsplaner** ... 4
§6. **Utbyggingsavtaler** *(PBL § 11-9 nr. 2)* ... 4
§7. **Teknisk infrastruktur** *(PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)* ... 4
§8. **Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger** ... 5
§9. **Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone** *(PBL § 11-11 nr. 5-6)* ... 5
§10. **Estetikk** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 5
§11. **Uteoppholdsareal og lekeplasser** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 5
§12. **Grønn mobilitet** ... 6
§13. **Parkering** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 7
§14. **LNF-områder** *(PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)* ... 8
§15. **Spredt boligbebyggelse i LNF-områder** *(PBL § 11-11 nr. 2)* ... 9
§16. **Bestemmelsesområde – grønn grense** ... 9
§17. **Masseforvaltningsplan - landbruk** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 9
§18. **Sol-/skyggeberegninger** ... 9
§19. **Universell utforming** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 9
§20. **Folkehelse** ... 9
§21. **Støy** ... 9
§22. **Kraftledninger** ... 10
§23. **Overvann** *(PBL § 11-9 nr. 3)* ... 10
§24. **Avkjørsler** *(PBL § 11-10 nr. 4)* ... 10
§25. **Skilt og reklame** *(PBL § 11-9 nr. 5)* ... 10
§26. **Kulturminner og kulturmiljøer** *(PBL § 11-9 nr. 7)* ... 10
§27. **Grønnstruktur** *(PBL § 11-9 nr. 6)* ... 11
§28. **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål** ... 11
§29. **Nedslagsfelt for drikkevann (H110)** *(Sikringssone, PBL § 11-8 a)* ... 11
§30. **200-årsflom (H320)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 11
§31. **Flomaktsomhetsområder (H320)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 11
§32. **Områder med kvikkleire (H310)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§33. **Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190)** *(sikringssone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§34. **Flystøysoner (H210-220)** *(støysone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§35. **Støy fra forsvaret (H210-220)** *(støysone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§36. **Høyspenningsanlegg (H370)** *(faresone, PBL § 11-8 a)* ... 12
§37. **Konsesjonsområde for fjernvarme (H410)** *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)* ... 13
§38. **Bevaring kulturmiljø (H570)** *(soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)* ... 13
§39. **Arkeologiske kulturminner (H730)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)* ... 13
§40. **Landskapsvern og naturreservater (H720)** *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)* ... 13

Kommuneplan for Eidsvoll 2021-2031

Bestemmelser og retningslinjer

§1. Formål

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for en bærekraftig og klimavennlig samfunnsutvikling med vekt på:

- Videreutvikling av kommunens små og store tettsteder
- Vern av kulturhistoriske kvaliteter, biologisk mangfold og naturressurser herunder dyrka og dyrkbar mark
- Nødvendig bolig- og næringsvekst
- En sosial- og teknisk infrastruktur tilpasset innbyggernes behov

Kommuneplanens arealdel skal imøtekomme FNs bærekraftsmål. Fire mål fremheves som spesielt viktige:

- Bærekraftsmål nr. 3 om å sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder
- Bærekraftsmål nr. 11 om å gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige
- Bærekraftsmål nr. 13 om å stoppe klimaendringene
- Bærekraftsmål nr. 15 om å ta vare på liv i vann og på land

§2. Rettsvirkning *(PBL § 1-5)*

Kommuneplanens arealdel m/ kart, bestemmelser og retningslinjer er rettslig bindende ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner og gjelder også foran eldre vedtatte reguleringsplaner dersom det er motstrid mellom arealformålene.

Når arealformålet i eldre reguleringsplaner ikke strider imot arealformålet i kommuneplanen, gjelder den eldre reguleringsplanens bestemmelser foran kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer likevel eldre reguleringsplaner på temaer hvor disse ikke angir noe annet.

> *Veiledende bestemmelse:* Når eldre reguleringsplaner viser arealformål for grønnstruktur, uteoppholdsareal/lek, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, utgjør dette ofte en høyere detaljering enn kommuneplans arealformål. I slike tilfeller foreligger det ikke motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan, jf. andre avsnitt.

§3. Plankrav og unntak *(PBL § 11-9 nr. 1)*

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a), d), g), k), l) og m) tillates ikke gjennomført uten at det utarbeides reguleringsplan med mindre det dreier seg om tiltak som er i samsvar med følgende unntak:

1. Oppføring av ny bebyggelse *(PBL § 20-1 a)*

a. Inntil 3 nye boenheter i områder for boligbebyggelse jf. § 4/i områder for LNF-spredt, jf. § 15
b. Garasje, bod, påbygg/tilbygg i områder for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, LNF og LNF-spredt. % BYA=30 %
c. Bebyggelse og anlegg for stedbunden næring i områder for LNF og LNF-spredt
d. VA-ledninger, minirenseanlegg, støttemurer og lignende. Unntaket gjelder for alle arealformål
e. Mindre tiltak og tilrettelegging i områder for grønnstruktur, jf. § 27
f. Påbygg/tilbygg/underbygg inntil 200 m²-BRA på eksisterende næringsbygg i områder for næringsbebyggelse. % BYA=30 %

2. Bruksendring av eksisterende bebyggelse *(PBL § 20-1 d)*

a. Bruksendring av byggverk eller del av byggverk som ikke tilsidesetter arealformålet i kommuneplanen
b. Varig eller tidsbestemt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet
c. Bruksendring til annen type næring i del av eksisterende næringsbygg, begrenset til 200 m²

3. Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i eksisterende bolig *(PBL § 20-1 g)*

a. Sammenføying av flere boenheter i en boligenhet
b. Oppdeling av enebolig i to horisontaldelte eller vertikaldelte boenheter i områder avsatt til boligbebyggelse
c. Etablering av sekundærleilighet på inntil 60 m²-BRA i områder avsatt til boligbebyggelse

4. **Vesentlig terrenginngrep** *(PBL § 20-1 k)*
   a. Mindre uttak og oppfylleringer av masser i LNF-områder, jf. § 14d

5. **Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass** *(PBL § 20-1 l)*
   a. Sanering eller endring av avkjørsel/avkjørsler fra privat eller kommunal veg, av hensyn til bedre fremkommelighet/trafikksikkerhet

6. **Opprettelse av ny grunneiendom** *(PBL § 20-1 m)*
   a. Fradeling eller sammenføying av grunneiendom som ledd i gjennomføringen av unntakene i punkt 1-5 over
   b. Andre mindre arealoverføringer/grensejusteringer som ikke er ledd i ny bolig- eller næringsbebyggelse
   c. Opprettelse av ny grunneiendom til LNF-formål

Retningslinjer:

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for unntakene til denne bestemmelsen samt for de resterende tiltakene etter PBL § 20-1 dersom det vurderes hensiktsmessig. Vurderingen beror på en avveining av tiltakets konsekvenser for seg selv og sine omgivelser sett opp imot evt. ulemper som følger av manglende planforankring. Høy grad av kompleksitet og flere motstridende interesseforhold utgjør ulemper som kan tale for at selv enkle saker trengs avklart i reguleringsplan.

§4. Krav til uregulert ny boligbebyggelse *(PBL § 11-9 nr. 5)*

For oppføring og etablering av inntil 3 nye boenheter uten reguleringsplan, stilles det krav til følgende:

- Arealet må være avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og ikke være dyrket eller dyrkbar mark
- Eiendommen skal ikke være egnet for ytterlige oppdeling og fortetting utover nevnte 3 boenheter
- Maksimal tillat grad av utnytting: % -BYA=30 %
- Kun frittliggende småhusbebyggelse tillates – enebolig/enebolig med sekundærleilighet/tomannsbolig
- Minste innbyrdes avstand mellom ny-ny/eksisterende-ny bebyggelse skal være 8 meter
- Ny bebyggelse skal ikke påføre nabobebyggelse skygge på jevndøgn kl. 15
- Øvrige kommuneplanbestemmelser gjelder

§5. Detaljeringsgrad i reguleringsplaner

I reguleringsplaner skal arealbruken sted- og formålsfestes med tilstrekkelig høy nøyaktighet iht. gjeldende kart- og planforskrift. Reguleringsplaner skal være et så forutsigbart, presist og reelt styringsverktøy som mulig - tilpasset formålet med planen.

Fellesareal og privat areal skal ikke inngå i samme arealformål med de unntak som følger av å regulere til felles boform. Tomtegrenser, byggegrenser, byggehøyder, maks bruksareal, evt. maks antall boenheter og leilighetsfordeling skal framgå av detaljplanen.

§6. Utbyggingsavtaler *(PBL § 11-9 nr. 2)*

Inngåelse av utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger som et virkemiddel for gjennomføring av planer skal baseres på kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak vedrørende bruk av slike avtaler, jf. PBL § 17-2.

§7. Teknisk infrastruktur *(PBL § 11-9 nr. 3 & 4 og § 30-6)*

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp alle for nye bygge- og anleggstiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. gjeldende kommunaltekniske normer i Eidsvoll kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. kommunens vegnorm og veglysnorm.

Når offentlig avløpsledning går over eiendom for fritidsbebyggelse eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygningen som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsippløsning for vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende system.

I reguleringsplaner skal det utformes rekkefølgebestemmelser for å sikre etablering av nødvendig teknisk infrastruktur før et utbyggingsområde tas i bruk til sitt formål. VA-anlegg, kjøreveg herunder fortau/gang- og sykkelveg med belysning skal være ferdig etablert før bebyggelsen tas i bruk.

§8. Planlegging og bygging i områder med marine avsetninger

I områder med marine avsetninger skal det ved planlegging og byggesaksbehandling av nye byggverk gjennomføres geotekniske vurderinger. Områdestabiliteten må dokumenteres og vise tilfredsstillende sikkerhet. Eventuelle risikoreduserende tiltak og virkningen av disse må dokumenteres.

§9. Planlegging og bygging nær sjø og vassdrag med tilhørende strandsone *(PBL § 11-11 nr. 5-6)*

I områder langs sjø og vassdrag inntil 100 meter målt fra strandlinjen er det generelt forbud mot oppføring av tiltak som ikke er ledd i landbruk, fiske og allmenn ferdsel til sjøs eller ledd i friluftsliv/allmenn ferdsel på land langs strandsonen.

Med vassdrag menes elver, bekker, innsjøer og vannsamlinger slik de er stedfestet og avgrenset i plankartet med formålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.*

Forbudet gjelder så langt ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor 100 meter fra formålet sjø og vassdrag skal hensynet til allmennhetens tilgang til og muligheter for opphold vektlegges.

Kantvegetasjon lang sjø og vassdrag skal bevares for å gi levested for planter og dyr.

§10. Estetikk *(PBL § 11-9 nr. 6)*

Estetisk veileder for Eidsvoll skal benyttes som referansegrunnlag i valg av estetikk på ny bebyggelse, - så langt denne veilederen angir relevante retningslinjer for det søknadspliktige tiltaket som skal oppføres.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for ny boligbebyggelse skal det gis bestemmelser om utforming på den nye bebyggelsen, herunder estetiske kvalitetskrav.

§11. Uteoppholdsareal og lekeplasser *(PBL § 11-9 nr. 5)*

a) Uteoppholdsareal

- I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for fysisk aktivitet og opphold for aktuelle alders- og brukergrupper
- For enebolig, sekundærleilighet, tomannsbolig og rekke-/kjedehus skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på bakkeplan i tilknytning hver enhet. Balkonger kan medregnes. Overdekte terrasser og restarealer med striper på inntil 2 meter kan ikke medregnes
- For lavblokk (inkluderer firemannsbolig) og høyblokk skal det avsettes et privat uteoppholdsareal på balkong eller overdekt/ikke overdekt terrasse på bakkeplan i tilknytning hver enhet
- Innenfor områdeplanavgrensningene for Råholt sentrum og Eidsvoll sentrum gjelder likevel egne krav
- Følgende minimumskrav gjelder:

Boligtype	Privat uteoppholdsareal pr. boenhet	Felles uteoppholdsareal pr. boenhet
Enebolig	300 m²	-
Sekundærleilighet til enebolig	50 m²	-
Tomannsbolig	200 m²	-
Rekke-/kjedehus	75 m²	-
Lavblokk	7 m²	50 m²
Høyblokk	7 m²	40 m²

b) Lekeplasser

- Ved regulering av ny boligbebyggelse skal det alltid avsettes areal til lek, minimum én lekeplass på minimum 200 m². Ingen boenheter skal ligge mer enn 100 meter fra en lekeplass målt i luftlinje fra bygningens hovedatkomst
- Krav til opparbeidet lek kan delvis fravikes dersom det allerede finnes en opparbeidet lekeplass innenfor 100 meter fra byggeområdet, og hvis det ligger til rette for å knytte flere boenheter til denne

    - Ved regulering av blokkbebyggelse inngår areal til lek i beregningen av totalt felles uteoppholdsareal. Minimum 50 % av dette arealet skal avsettes til lek
    - Ved regulering av blandet bebyggelse, småhus og blokk, skal det i tillegg beregnes et tillegg på minimum 20 m² pr. frittliggende/konsentrert boenhet. Hele dette arealet skal avsettes til lek
    - Ved regulering av småhusbebyggelse er 20 m² lekeareal pr. boenhet retningsgivende norm.

- Følgende krav gjelder alle nye reguleringsplaner med boligformål:

Omfang, antall boenheter	Krav til opparbeidet lek
Mindre omfang, ≤ 25	sandkasse, huskestativ/dumphuske, benk og noe fast dekke
Vesentlig omfang, ≤ 50	+ minimum to av følgende: klatreapparat/balanselek/sklie
Stort omfang, > 50	++ minimum en av følgende: ballspill/sykling/aking
	+/++ = inkludert alt det overnevnte

c) Generelle kvalitetskrav

- Lokalisering
  Lekeplasser skal ha trafikksikker atkomst og ikke være skilt fra boliger med sterkt trafikkert vei eller tilsvarende barriere. Ved planlegging av blokkbebyggelse tillates deler av felles uteoppholdsareal avsatt på takterrasse
- Helning
  Uteoppholdsareal skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke eller tursti
- Helse, miljø og sikkerhet
  Arealene skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare. Lekearealer skal ha tilfredsstillende støyforhold (maks 55 dBA) og solrik beliggenhet. Minimum 50 % av arealene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn
- Form og struktur
  Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering. Areal smalere enn 10 meter skal ikke inngå i arealberegningen for lekeplasser. Ved utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, slik som topografi og store trær
- Opparbeidelse
  Beplantning skal inngå i fellesarealene ved regulering av stort boligomfang. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal opparbeides med god og varig kvalitet, og skal planlegges samtidig med den øvrige utbyggingen og opparbeides og ferdigstilles før den første boenheten tas i bruk. Dette skal sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1. juli

§12. Grønn mobilitet

Ved reguleringsplanlegging skal det reguleres tiltak som fremmer grønn mobilitet, grønn mobilitet er her definert som mulighetene til å ta seg trygt og effektivt frem til fots eller med sykkel innenfor nærområdet som reguleringsplanen ligger i.

Det skal redegjøres for aktuelle reisemål utenfor planområdet samt myke trafikanters måter for å ta seg frem til disse reisemålene på ut fra dagens situasjon. Med utgangspunkt i en slik analyse skal det reguleres tiltak som tilrettelegger for/fremmer bruken av gange og sykkel som transportalternativ. Regulering av nye/utbedrede stier, snarveger og smett m.m. er eksempler.

For planlegging, bygge- og delingstiltak i Råholt/Eidsvoll Verk skal rapporten «Lokal mobilitet og grønnstruktur i Råholt sentrum» benyttes som kunnskapsgrunnlag. Anbefalinger fra denne bør innarbeides i nye reguleringsplaner samt nye bygge- og delingstiltak innenfor områder som er gjenstand for omtale og analyse i rapporten.

§13. Parkering *(PBL § 11-9 nr. 5)*

a) Parkeringsnorm
Med mindre det kan dokumenteres et annet behov skal det ved planlegging av nye tiltak/byggesaksbehandling av nye tiltak uten reguleringsplan, avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel på egen grunn i henhold til følgende:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Antall sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	Minimum
Enebolig/ tomannsbolig	Pr. boenhet	1	2	2
Sekundærbolig i enebolig	Pr. boenhet	1	1	1
Rekkehus /kjedehus	Pr. boenhet	0,75	1,5	2
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Pr. boenhet	0,5	1,25	1
Omsorgsbolig	Pr. boenhet	0,25	1	1
Forretning, detaljhandel	Pr. 100 m² BRA	0,5	1,5	2
Forretning, plasskrevende	Pr. 100 m² BRA	1,25	2	0,3
Kjøpesenter	Pr. 100 m² BRA	0,5	1,5	1
Kontor	Pr. 100 m² BRA	0,5	2	0,25
Barnehage	Pr. årsverk	0,5	1	1
	Pr. barn	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av barn. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		-
Grunnskole	Pr. årsverk	0,5	0,75	0,3
	Pr. elev	*Kiss 'n ride-parkering for levering og henting av elever. Størrelse/antall plasser avklares i reguleringsplan*		0,5
Videregående skole	Pr. årsverk	0,4	0,75	0,3
	Pr. elev	-	0,1	0,3 sykkel 0,15 moped/MC

b) Krav til særskilt tilrettelegging:
- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse skal parkering legges under bakken
- For ny boligbebyggelse med arealformålet konsentrert småhusbebyggelse skal parkering legges under bakken dersom det bygges tettere enn 35 % -BYA
- For ny boligbebyggelse med arealformålet blokkbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes tilstrekkelig areal ved inngangsparti slik at offentlig tjenestebil kan parkere/stanse for å utføre oppdrag
- For ny boligbebyggelse med felles parkeringsanlegg (over/under bakken) skal minst 50 prosent av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Minst 10 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- For andre bygninger og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 15 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading. Minst 5 % av totalen skal ha ladepunkt før bebyggelsen tas i bruk
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; dog skal det avsettes minimum en plass
- For nye utbyggingsprosjekter skal minimum 25 % av sykkelplassene være overbygd. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler

§14. LNF-områder *(PBL § 11-11 nr. 1 & 2, § 11-9 nr. 5)*

a) Overordnet formål
I områder avsatt til LNF, landbruks- natur- og friluftsformål, er det forbud mot nedbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som kan brukes til matproduksjon. Områder avsatt til LNF skal forvaltes skånsomt slik at vesentlige verdier representert ved kulturlandskap med åsprofiler og silhuetter, raviner, friluftsinteresser, blå-grønn struktur, biologisk mangfold og trekkveger for vilt, bevares.

b) Bebyggelse og anlegg tilknyttet stedbunden næring
Oppføring av bebyggelse og anlegg herunder bolig som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseiendommens ressursgrunnlag, er tillatt. Oppføring av bebyggelse og anlegg får ikke komme i konflikt med dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk og gartneri. Bygninger og anlegg for foredling av egne produkter inngår også.

Veiledende bestemmelse: Flere tiltak kan inngå i LNF-formål, - jf. veileder *H-2401 - Garden som ressurs*.

c) Bebyggelse og anlegg ikke tilknyttet stedbunden næring
Oppføring av nye boenheter samt fradeling/bortfesting/bruksendring av tomt for boligformål som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillatt. Forbudet gjelder også oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse samt fradeling/ bortfesting/bruksendring av tomt til dette formål.

Mye bebyggelse i LNF-områder utgjøres av bolig- og fritidsbebyggelse som ikke er ledd i stedbunden næring. Mindre tiltak på allerede bebygde bolig- og fritidseiendommer krever likevel dispensasjon fra formålet, jf. PBL § 19-2.

Retningslinjene under gir ingen automatisk rett til utbygging, men samsvar kan tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering. Mindre tiltak må ikke føre til tap av dyrka/dyrkbar jord eller medføre konflikt med landbruksdrift.

Retningslinjer:

- Tilbygg til bolig, maks 50 m²-BYA
- Påbygg til bolig, maks mønehøyde= 8 m og maks gesimshøyde=6 m
- Tilbygg til fritidsbolig, maks 20 m²-BYA
- Garasje/bod til bolig eller fritidsbolig, maks 50 m²-BYA

d) Oppfylling og uttak av masser
Oppfylling og uttak av masser i LNF-områder som innebærer konflikt med dyrka/dyrkbar jord, landbruksdrift og øvrige allmenne hensyn jf. bokstav a), er ikke tillatt.

Rene landbrukstiltak slik som jordflytting og jordforbedring krever ikke dispensasjon hvis tiltaket er i tråd med retningslinjene under.

Andre tiltak som ikke er basert på landbrukets driftsvilkår, krever dispensasjon fra formålet. Samsvar med retningslinjene under kan da tillegges positiv vekt i en dispensasjonsvurdering.

Retningslinjer:

- Oppfylling av masser: inntil 4 daa og 10 000 m³
  - Skal være rene masser, Ikke inerte og forurensede masser
  - Gjennomsnittlig fyllingshøyde: under 3 meter
  - Maksimal varighet: 2 år
  - Arealet skal istandsettes til LNF-formål etter endt oppfylling
- Uttak av masser: inntil 10 000 m³
- Oppfylling og uttak av masser innenfor retningsgivende grenseverdier skal behandles etter relevant lovverk slik som jordloven, naturmangfoldloven, vannressursloven m.fl.
- Oppfylling og uttak av masser over de retningsgivende grenseverdiene utløser et generelt krav om reguleringsplan

§15. Spredt boligbebyggelse i LNF-områder *(PBL § 11-11 nr. 2)*

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det oppført nye frittliggende eneboliger. For områdene samlet sett tillates det oppført 7 boliger pr. år i planperioden. Ved oppføring av flere enn 3 nye eneboliger innenfor samme tiltak/samme utbyggingsområde, kreves det først utarbeidet reguleringsplan.

For eksisterende bolig- og fritidseiendommer avsatt til LNF-spredt i områdene Feiring, Morskogen og Gullverket tillates det utført mindre tiltak slik som oppføring av garasje/uthus samt oppføring av påbygg/tilbygg/underbygg til boligbebyggelse/fritidsbebyggelse – innenfor en grad av utnytting % BYA= 30 %

Ny spredt boligbebyggelse og mindre tiltak på eksisterende spredt bebyggelse tillates ikke etablert på dyrket/dyrkbar jord.

§16. Bestemmelsesområde – grønn grense

Innenfor de to bestemmelsesområdene *grønn grense* skal det ved framtidig reguleringsplanlegging legges til rette for miljøvennlige utbyggingsprosjekter med vekt på god arealutnyttelse og høy bokvalitet. Ved behandling og utarbeidelse av fremtidige reguleringsplaner for ny boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområdene, gjelder samme regler og retningslinjer for regulering som i resten av kommunen dersom ikke annet er bestemt i områdereguleringsplan.

§17. Masseforvaltningsplan - landbruk *(PBL § 11-9 nr. 6)*

Ved regulering av områder som er avklart for utbyggingsformål og som innehar dyrka/dyrkbar mark – og i de tilfeller omdisponering og tap av dyrka/dyrkbar mark ikke er til å unngå, skal det utarbeides en masseforvaltningsplan som viser reduksjon, gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av massene. Denne skal inneholde en beskrivelse som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon. Masseforvaltningsplanen skal medfølge førstegangsbehandlingen av reguleringsplanforslaget.

§18. Sol-/skyggeberegninger

For reguleringsplaner som innebærer ny boligbebyggelse skal det utføres sol-/skyggeberegninger for å vise hvordan eksisterende bebyggelse vil påvirkes av ny bebyggelse, og likeledes konsekvensene internt mellom ny bebyggelse. Beregningene skal ta utgangspunkt i solforholdene for datoer som tilfaller jevndøgn og sommersolverv på tidspunktene kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Retningslinjer:

Påføring av ulemper for nabobebyggelse som følger av mindre sollys og mer skygge skal avbøtes i valg av plassering og volum på ny bebyggelse. All eksisterende/ny boligbebyggelse skal ha tilgang på tilstrekkelig antall timer med sollys mellom kl. 12.00 og 18.00 i sommerhalvåret.

§19. Universell utforming *(PBL § 11-9 nr. 5)*

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt i reguleringsplan.

§20. Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelse.

§21. Støy

- Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.

- Bebyggelse skal utformes på en slik måte at støy minimeres både innendørs og utendørs.
- Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk og utendørs oppholdsareal vil overskride anbefalte støygrenser iht. gjeldende støyretningslinje.
- Samme støyretningslinje skal legges til grunn for håndtering av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

§22. Kraftledninger

Eksisterende kraftledninger i transmisjons- og distribusjonsnettet for strøm er markert med linjer i plankartet.

Dersom det skal bygges i nærheten av markerte kraftledninger må det gjennomføres beregninger av forventet magnetfeltnivå. Bebyggelse og anlegg for varig opphold nærmere enn 100 meter fra høyspentlinjer skal ikke overskride 0,4 µT (mikro-tesla). Det vises til Statens stråleverns veileder «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg».

§23. Overvann *(PBL § 11-9 nr. 3)*

- Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde, i tråd med prinsippet om lokal overvannshåndtering.
- Overvann skal fordrøyes slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Der hvor fordrøyning ikke anbefales, dvs. i områder der byggegrunnen har dårlig infiltrasjonsevne grunnet vesentlige silt- og leir-forekomster, skal vannet ledes til nærmeste vassdrag på en sikker måte.
- Lokal overvannshåndtering skal ikke medføre fare for erosjon og forurensning, eller medføre ulemper for nedstrøms areal.
- Nødvendig areal til håndtering av overvann skal fremgå av reguleringsplan. Andel tette flater skal minimaliseres. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.

§24. Avkjørsler *(PBL § 11-10 nr. 4)*

Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet skjer i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Rammeplanen og kriterier for holdningsklasser fremgår av egen temaplan.

§25. Skilt og reklame *(PBL § 11-9 nr. 5)*

- Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke
- Fasadeskilt kan være belyst fra baksiden, innvendig belyst eller direkte belyst
- For å unngå blending nattestid, skal belysningens lysintensitet være mindre enn 25 cd/m2 (candela/m2)
- Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt dekker 40 % av glassflaten per vindu
- Folieringen som benyttes som utsmykking av fasaden kan utgjøre inntil 60 % av vinduet
- Hellysende skilt, blinkende eller roterende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke
- Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke
- I områder avsatt til forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og boliger skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn ¼-del av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter. Samlet areal skal ikke overstige 8 m^2. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være felles, ensartet skilt
- I næringsområder skal skilt og reklameinnretninger ikke dekke mer enn 1/3 av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til maksimalt 8 meter. Samlet areal skal ikke overstige 14 m^2. Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles, ensartet skilt.
- Segl og flaggstenger tillates kun i næringsområder. Maksimal tillatt høyde på flaggstenger er 10 m og maksimalt antall flaggstenger per virksomhet er 3 stk.

§26. Kulturminner og kulturmiljøer *(PBL § 11-9 nr. 7)*

- Gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll er retningsgivende for alle nye tiltak som berører områder og forekomster i nevnte plan
- Nye bygge- og anleggstiltak innenfor områder med registrerte kulturminner og kulturmiljøer må ses i sammenheng med sine omgivelser slik at tiltaket underordner/tilpasser seg verneverdige forekomster og miljøer med henblikk på plassering, volum og utforming

- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø
- Ved tiltak på verneverdige bygninger skal vesentlige bygningsdeler slik som vinduer, ytterdører, kledning, ornamenter og utsmykking samt taktekking ivaretas
- Istandsetting og forsiktig reparasjon er tillatt
- Ved utskifting av vesentlige bygningsdeler skal det innhentes uttalelse fra bygningsantikvarisk kompetanse før det evt. gis tillatelse til tiltak
- Alle saker som kommer i berøring med kjente automatisk fredete kulturminner, eller ligger i områder hvor det er potensiale for å påvise slike, skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse

§27. Grønnstruktur *(PBL § 11-9 nr. 6)*

- Det tillates ikke oppføring av bebyggelse og anlegg, samt utendørs lagring, som ikke er i samsvar med formålet.
- Enkel tilrettelegging og opparbeidelse i form av stier, løyper, gapahuk, bålplasser, lek, utemøblering, beplantning og lignende, er tillatt uten krav om reguleringsplan.
- Eksisterende arealbruk innenfor gbnr. 126/1 videreføres. Eksisterende bebyggelse på deler av denne tomten tillates videreutviklet til allmennyttig formål

§28. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Følgende underformål gjelder for områdene avsatt til formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål:

- Dal leir: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Botshaugtangen: Offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger, parkering og næringsbebyggelse herunder kontor og hotell/overnatting
- Trondheimsvegen 212: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting
- Manerud: Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – massedeponi, og idrettsanlegg

Bestemmelser til hensynssoner

§29. Nedslagsfelt for drikkevann (H110) *(Sikringssone, PBL § 11-8 a)*

Sikringssonen omfatter drikkevannskildene Hurdalssjøen, Tisjøen, Rødtjern og Damtjern med nedslagsfelt. Forurensning direkte i drikkevann/bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og andre tiltak på land som kan medføre skadelig avrenning og forurensning i drikkevann - er forbudt.

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Hurdalssjøen og Tisjøen hensynssoner H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannkvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Det er krav til at tiltaket ikke medfører at vannet i Hurdalssjøen trenger mer rensing enn i dag for å oppnå drikkevannskvalitet.

§30. 200-årsflom (H320) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

Faresonen synliggjør reell flomfare. Sonen omfatter områder langs begge sider av Vormavassdraget som ligger lavere enn kote 126,2 + sikkerhetsmargin 0,3 m, og som kan bli oversvømt ved en 200- års flom. Byggverk innenfor faresonen skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-2.

§31. Flomaktsomhetsområder (H320) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

For nye byggverk som skal etableres innenfor områder angitt som aktsomhetsområde for flom, må den reelle flomfaren utredes nærmere. Hvis flomfare kan påvises skal byggverk innenfor faresonen plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-2.

> *Veiledende bestemmelse:* NVEs retningslinjer 2/2011" Flaum og skredfare i arealplanar" eller den til enhver tid gjeldende veileder, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

§32. Områder med kvikkleire (H310) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

I områder med kartlagte kvikkleireforekomster må det alltid gjennomføres nærmere geotekniske utredninger jf. § 8. Nye byggverk skal plasseres, dimensjoneres eller sikres i tråd med sikkerhetsklasser som angitt i byggteknisk forskrift § 7-3.

§33. Bygge- og høyderestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) *(sikringssone, PBL § 11-8 a)*

- Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart datert 04.09.19/10.09.19 (Avinor)
- Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet
- Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet eller i bestemmelsene til planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflatene
- Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning
- Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner som bryter koter (røde streksymboler), skal vurderes og godkjennes radioteknisk. Det må foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner

§34. Flystøysoner (H210-220) *(støysone, PBL § 11-8 a)*

Rød støysone (H210)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 62-90 dB iht. støysonekart for Oslo Lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Støyfølsom bebyggelse tillates ikke oppført innenfor sonen

Gul støysone (H220)

- Sonen angir område som blir eksponert for gjennomsnittlig årlig støybelastning fra fly på mellom 52-62 dB iht. støysonekart for Oslo lufthavn Gardermoen 2030, datert 8.10.18
- Ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 eller senere gjeldende retningslinje
- Ved reguleringsplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse innenfor sonen må det gjennomføres støyutredninger
- Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk

§35. Støy fra forsvaret (H210-220) *(støysone, PBL § 11-8 a)*

Rød støysone (H210)

Sonen angir område som er særlig støyeksponert for forsvarets aktiviteter iht. støyvarselkart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 75 dB. Sonen ligger i et ubebygd LNF-område, og kan ikke bebygges.

Gul støysone (H220)

Sonen angir område som er støyeksponert for forsvarets aktiviteter støyvarsel-kart for Sessvollmoen datert 22.9.17, og hvor det maksimale støynivået tilsvarer 65 dB. Sonen ligger i et ubebygd LNF-område, og kan ikke bebygges.

§36. Høyspenningsanlegg (H370) *(faresone, PBL § 11-8 a)*

Hensynssonen markerer høyspentlinjer i kommunen som er en del av sentral- og regionalnettet for strømoverføring. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle anleggsarbeider og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal avklares med linjeeier på forhånd.

Dersom hensynssonen berører eldre reguleringsplan som viser en annen byggeforbudsbredde enn den som er vist i kommuneplanen, gjelder hensynssone vist i eldre reguleringsplan foran kommuneplanen.

§37. Konsesjonsområde for fjernvarme (H410) *(sone med særlig krav til infrastruktur, PBL § 11-8 b)*

Det er angitt to konsesjonsområder for tilknytning til fjernvarmeanlegg, markert med hensynssoner hhv. for Råholt/Eidsvoll Verk og for Eidsvoll sentrum. Innenfor konsesjonsområdene skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m². Det samme gjelder ved hovedombygging der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m².

Tilknytningsplikten gjelder for alle byggverk som møter de ovenfor gitte kriteriene. Ved tilknytning til fjernvarme skal hele byggets varmebehov i utgangspunktet dekkes av fjernvarme. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være klimamessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

§38. Bevaring kulturmiljø (H570) *(soner med særlige hensyn, PBL § 11-8 c)*

- Områder markert med hensynsone for bevaring av kulturmiljø innehar viktige bevaringsverdige kulturmiljøer i kommunen hvor intensjonen er å bevare viktige historiske spor i landskap, bebyggelse og anlegg. Hensynssonene berører områder rangert i kategori 1 og 2 i gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø
- Bebyggelse innenfor hensynssonene skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet
- Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet/-landskapet som topografi, opparbeidet struktur, veifar, trær og annen vegetasjon, gjerder o.l. skal ivaretas
- Nye tiltak skal ta hensyn til og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.
- Kommunen kan avslå tiltak som i vesentlig grad forringer kulturminneverdiene eller som vil bli skjemmende for et kulturmiljø.
- Ved reguleringsplanlegging skal kulturmiljøene sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Vurderinger i kommunens kulturminneplan skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende elementer.

§39. Arkeologiske kulturminner (H730) *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Båndleggingssonen omfatter automatisk fredete kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. Ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, flytte, tildekke eller skjule kulturminnene, eller fremkalle fare for at dette skjer, jf. kulturminneloven § 3.

§40. Landskapsvern og naturreservater (H720) *(sone for båndlegging, PBL § 11-8 d)*

Sonene omfatter 8 områder som er båndlagt etter lov om naturvern/lov om naturmangfold. Områdene kan ikke bebygges. Det er gitt egne verneforskrifter til områdene som fastsetter hvilke tiltak/ hvilken bruk som er tillatt eller forbudt. Områdene er:

- Aurmoen Landskapsvernområde (https://lovdata.no/forskrift/1999-12-17-1423)
- Eidsvoll Prestegård naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1628)
- Frilset naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2010-12-17-1623)
- Hatteråsen naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2014-12-12-1644)
- Leirfalla naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2008-09-26-1066)
- Stubberud naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/1996-06-21-636)
- Tretjernmyra naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/1981-09-04-4780)
- Svenstadlia naturreservat (https://lovdata.no/forskrift/2019-12-20-1947)

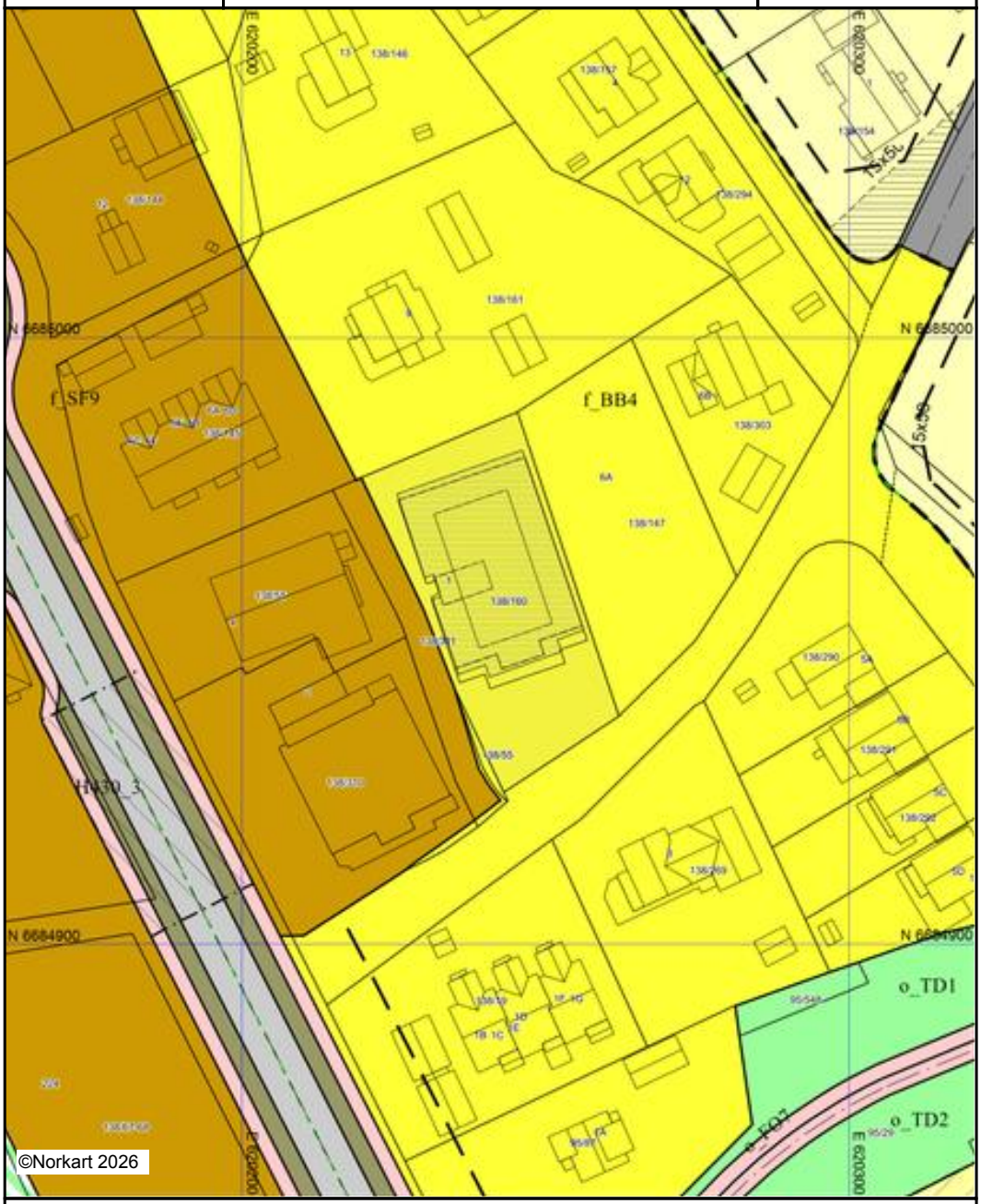
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 138/160/0/1
Adresse: Tormod Knutsens veg 1
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



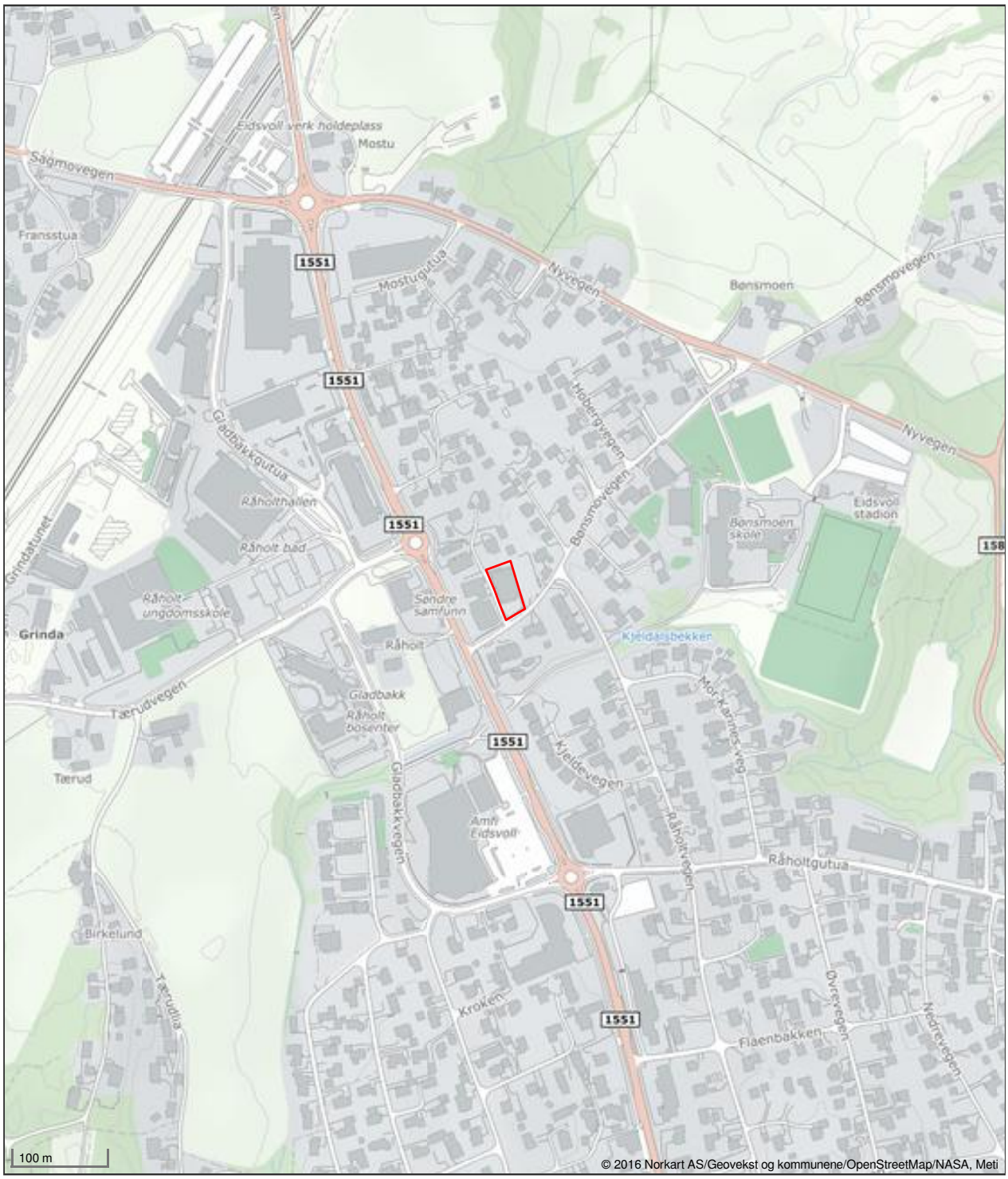
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 05.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3240 - 138/160//



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: 05.05.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	138	**Bruksnr.**	160	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tormod Knutsens veg 1, 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** 1 374 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_1 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 1 374 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** a_B
	Delareal 1 374 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Grønn grense **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	303532400
Navn	Områdereguleringsplan for Råholt sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/5153/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 374 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** f_BB4
	Delareal 1 374 m^2 **Bestemmelsesområde** krav om fordeling av arealverdier og kostnader

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Kulturminnerapport

Eiendom	3240 138/160		
Utskriftsdato	05.05.2026	**Antall datasett**	4

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.

0 Berørte datasett

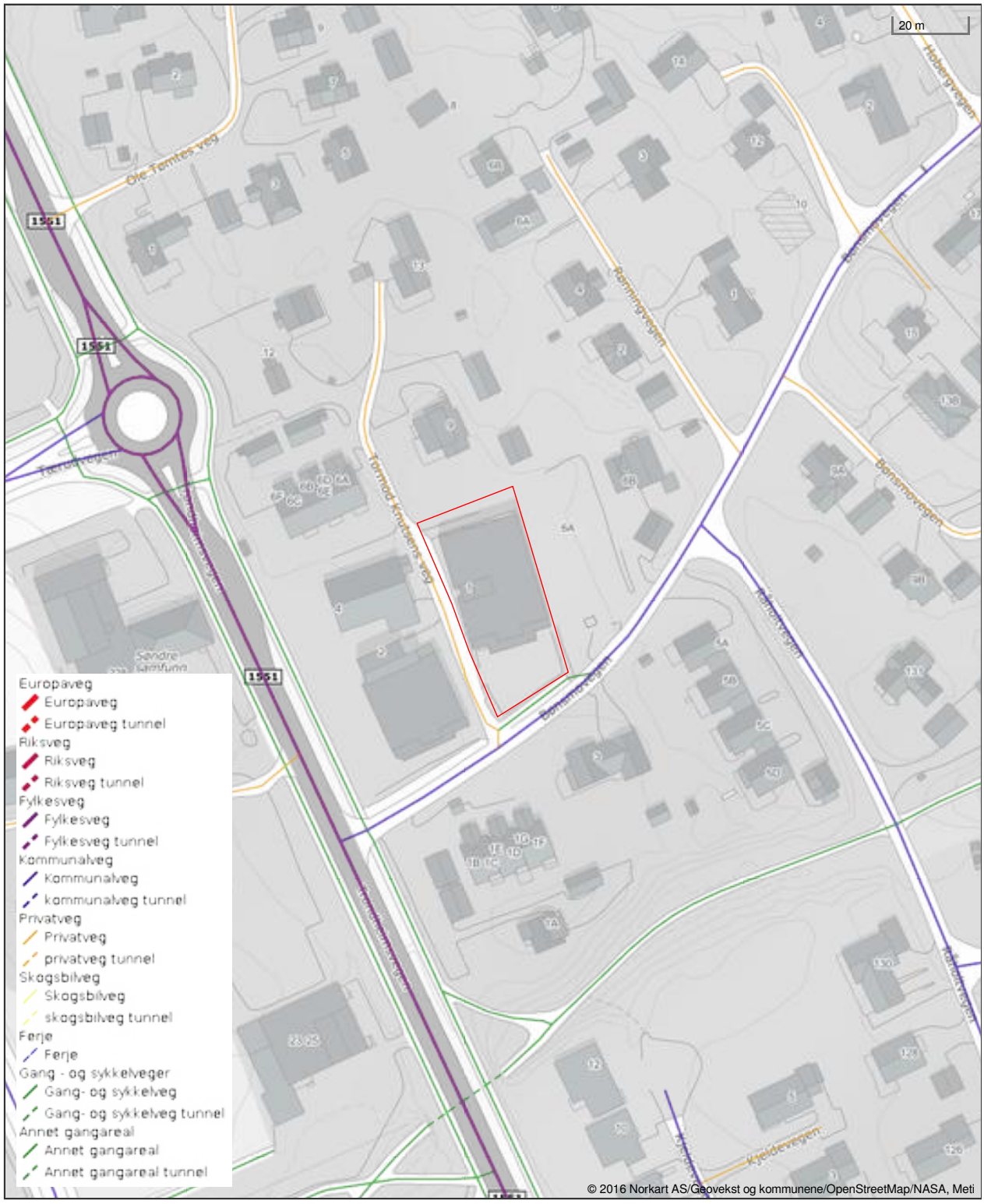
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 05.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 138/160//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 138, Bruksnr 160, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3240	Eidsvoll
Adresse:				
Veiadresse:	Tormod Knutsens veg 1, gatenr 10270	**Grunnkrets:**	603	Hoberg
(fra bruksenhet)	2070 Råholt	**Valgkrets:**	2	Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2070304	Råholt
		Tettsted:	675	Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	12.03.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	67/2 066
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 374,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3240/138/160	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3240/138/160/0/1	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/2	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/3	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/4	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/5	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/6	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/7	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/8	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/9	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/10	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/11	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/12	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/13	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/14	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/15	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/16	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/17	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/18	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/19	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/20	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/21	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/22	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/23	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/24	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/25	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/26	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/27	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/28	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/29	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/30	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/31	0,0
			Mottaker	3240/138/160/0/32	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.03.2021	Etablert/Endret	3240/138/160	0,0
	Matrikkelført:	09.03.2021	Etablert/Endret	3240/138/160/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3240/138/160/0/32	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tormod Knutsens veg 1	H0101	Bolig	67,9	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	710,0	Rammetillatelse:	05.11.2018
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	991,1	Igangset.till.:	28.11.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	31.10.2023
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	991,1	Midl. brukstil.:	23.03.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	30
Bygningsnr:	300733798			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			987,1		987,1				
H01	8		1,0		1,0				
H02	8		1,0		1,0				
H03	8		1,0		1,0				
H04	6		1,0		1,0				

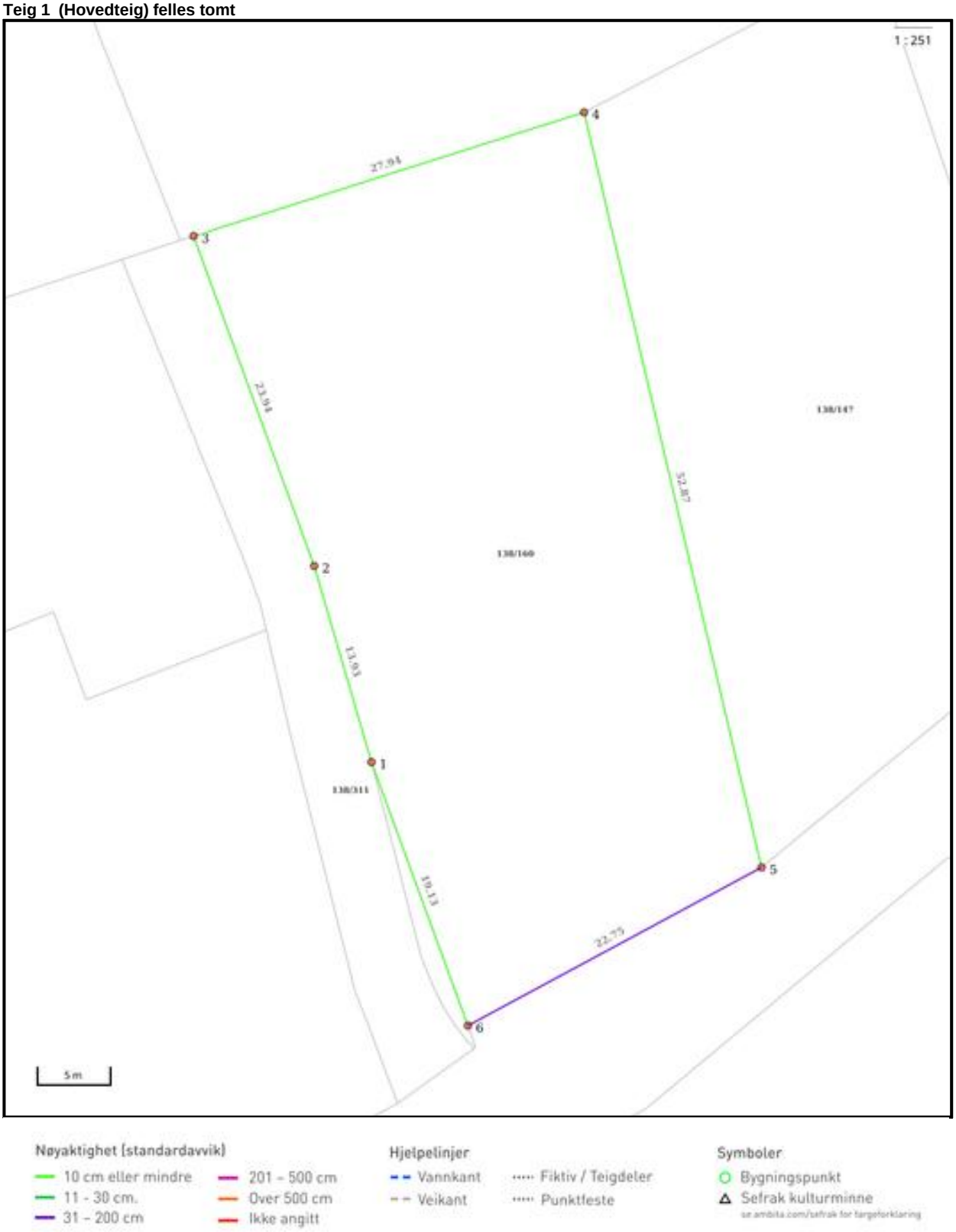
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 374,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 684 942,28	620 234,97	13,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 684 955,24	620 229,86	23,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 684 976,88	620 219,63	27,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 684 987,70	620 245,39	52,87m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 684 937,55	620 262,12	22,75m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 684 924,99	620 243,15	19,13m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	9		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Doknr: 237310 Tinglyst: 26.02.2019
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG

(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** **Amibo Eiendom AS** (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 138 bnr. 147 og 160 i Eidsvoll kommune, er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Bønsmovegen
Kabelanleggets plassering på eiendommene er vist på vedlagte kart datert 01.02.2019.
Trasélengde ca 83 m over eiendommene
Trasébredde ca 1 m
Grøftedybde ca 0,8 m

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

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

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer).Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

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

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. 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 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	SDN	Dato:	5/2-19

Grunneier1 signatur:	Bjørn Holtz
(Blokkbokst.):	BJØRN JOHNSTAD
Org.nr./ personnr.:	998 535 166 / [redacted]
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

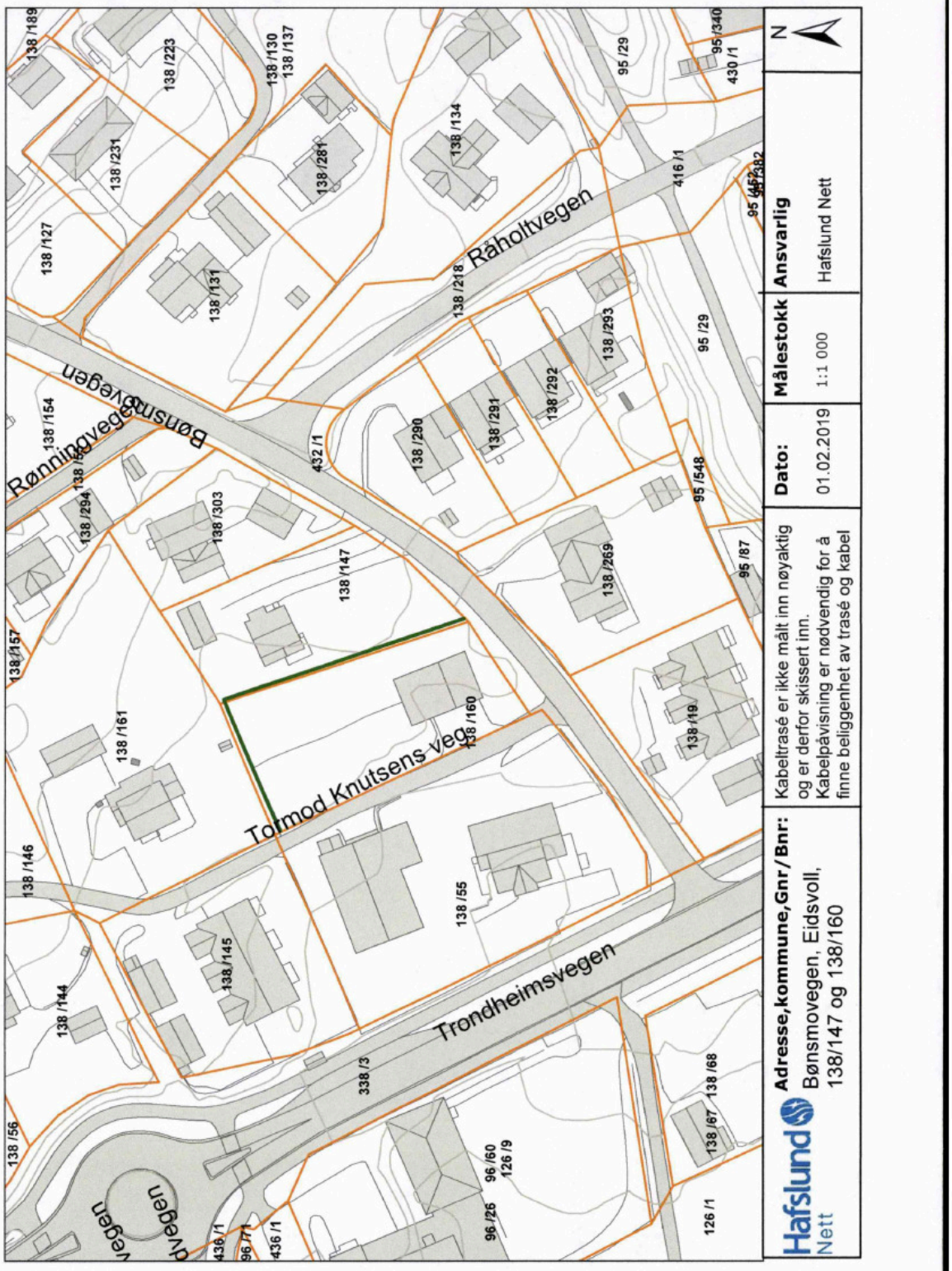
Sted:	Oslo	Dato:	18/2-19

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	BERIT LETTING
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY

Overenskomst



ADVOKATENE
LÆGLAND, KOSBERG OG HANISCH AS
VORMAVEGEN 11, 2080 EIDSVOLL
Org.nr. 944 788 573

Doknr: 135787 Tinglyst: 04.02.2026
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM URÅDIGHET - FAST EIENDOM

ERKLÆRINGEN GJELDER DE FAST EIENDOMMER:

3240	EIDSVOLL	GRN 138	BNR 160	SNR 1
3240	EIDSVOLL	GNR 138	BNR 160	SNR 7

HJEMMELSHAVER TIL EIENDOMMENE ER NAZIR BEGUM, FNR 010145[redacted] NAZIR BEGUM VAR GIFT MED MOHAMMAD KHAN, FNR 150647[redacted] – DØD 28.02.2022.

ROMERIKE OG GLÅMDAL TINGRETT ÅPNET DEN 27.06.2023 OFFENTLIG SKIFTE I DØDSBOET ETTER MOHAMMAD KHAN. TINGRETTEN OPPNEVNTE ADVOKAT JØRUND LÆGLAND SOM BOSTYRER. DE FASTE EIENDOMMER 138/160/1 OG 138/160/7 INNGÅR I DØDSBOET ETTER AVDØDE. JEG BER OM AT FØLGENDE TINGLYSES PÅ EIENDOMMENE:

EIENDOMMENE GNR 138 GNR 160 SNR 1 OG GNR 138 BNR 160 SNR 7, BEGGE I EIDSVOLL KAN IKKE OVEDRAS, PANTSETTES ELLER PÅ NOEN MÅTE RÅDES OVER, HELT ELLER DELVIS UTEN SAMTYKKE FRA BOSTYRER ADVOKAT JØRUND LÆGLAND, FNR 180560[redacted]

EIDSVOLL, 31.01.2026

ADVOKAT JØRUND LÆGLAND

JØRUND LÆGLAND

BOSTYER

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613255081
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998535166	AMIBO EIENDOM AS		Postboks 144, 2071 RÅHOLT

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3035	138	160

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	138	160	0	1	67 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	2	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	3	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	4	74 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	5	74 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	6	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	7	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	8	49 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	9	67 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	10	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	11	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	12	89 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	13	59 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	14	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	15	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	16	50 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	17	67 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	18	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	19	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 302688 Tinglyst: 12.03.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/302688/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 10:46

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/302688/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 10:46

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	138	160	0	20	89 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	21	58 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	22	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	23	73 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	24	49 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	25	67 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	26	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	27	52 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	28	98 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	29	106 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	30	107 / 2066	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	138	160	0	31	35 / 2066	Næringsseksjon	Nei	Nei
3035	138	160	0	32	7 / 2066	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Eidsvoll	PB. 90, 2081 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	
AMIBO EIENDOM AS	998 535 166	ps@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 144	2071	Råholt	41431013

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3035	Eidsvoll Kommune	138	160	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998 535 166	AMIBO EIENDOM AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	67	B	13	B	59	B	25	B	67	B	37				49			
2	B	52	B	14	B	73	B	26	B	52	B	38				50			
3	B	52	B	15	B	73	B	27	B	52	B	39				51			
4	B	74	B	16	B	50	B	28	B	98	B	40				52			
5	B	74	B	17	B	67	B	29	B	106	B	41				53			
6	B	73	B	18	B	52	B	30	B	107	B	42				54			
7	B	73	B	19	B	52	B	31	N	35		43				55			
8	B	49	B	20	B	89	B	32	N	7		44				56			
9	B	67	B	21	B	58	B	33				45				57			
10	B	52	B	22	B	73	B	34				46				58			
11	B	52	B	23	B	73	B	35				47				59			
12	B	89	B	24	B	49	B	36				48				60			
Sum tellere:		2066				Nevner =		2066											

Dato	Innsenderens underskrift
03.02.2021	Bjørn Johnsen

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

Side 1 av 4

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
03.02.2021	Bjørn Johnsen

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

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
Eidsvoll, 03.02.2021	Bjørn Johnstad	Bjørn Tormod Johnstad
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) [ ] Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3035	Eidsvoll	138	160	

Dato	Underskrift	Stempel
3/3 - 21	Liv S. Solberg	EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning

Dato	Innsenderens underskrift
03.02.2021	Bjørn Johnstad

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

Side 3 av 4

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

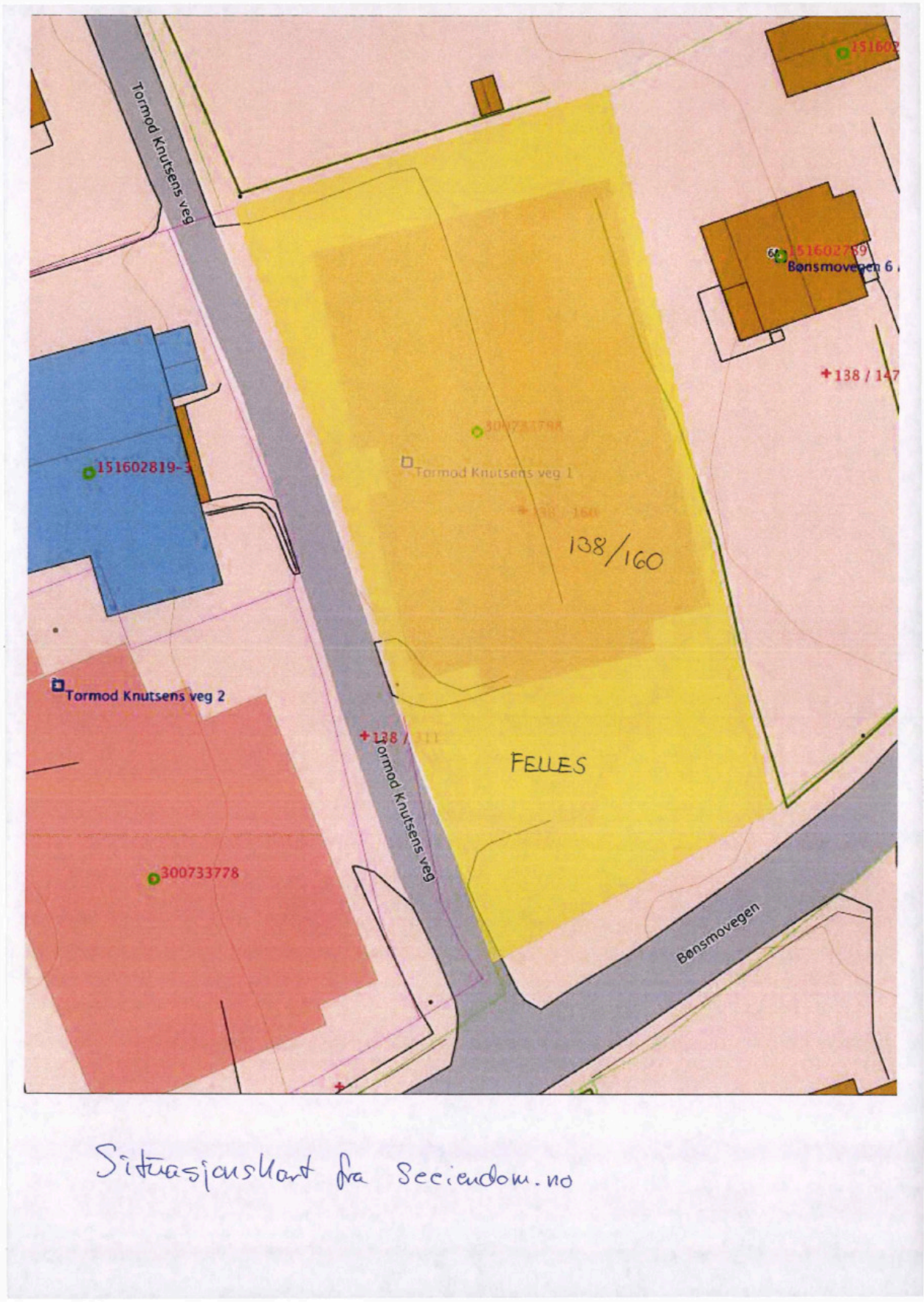
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

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

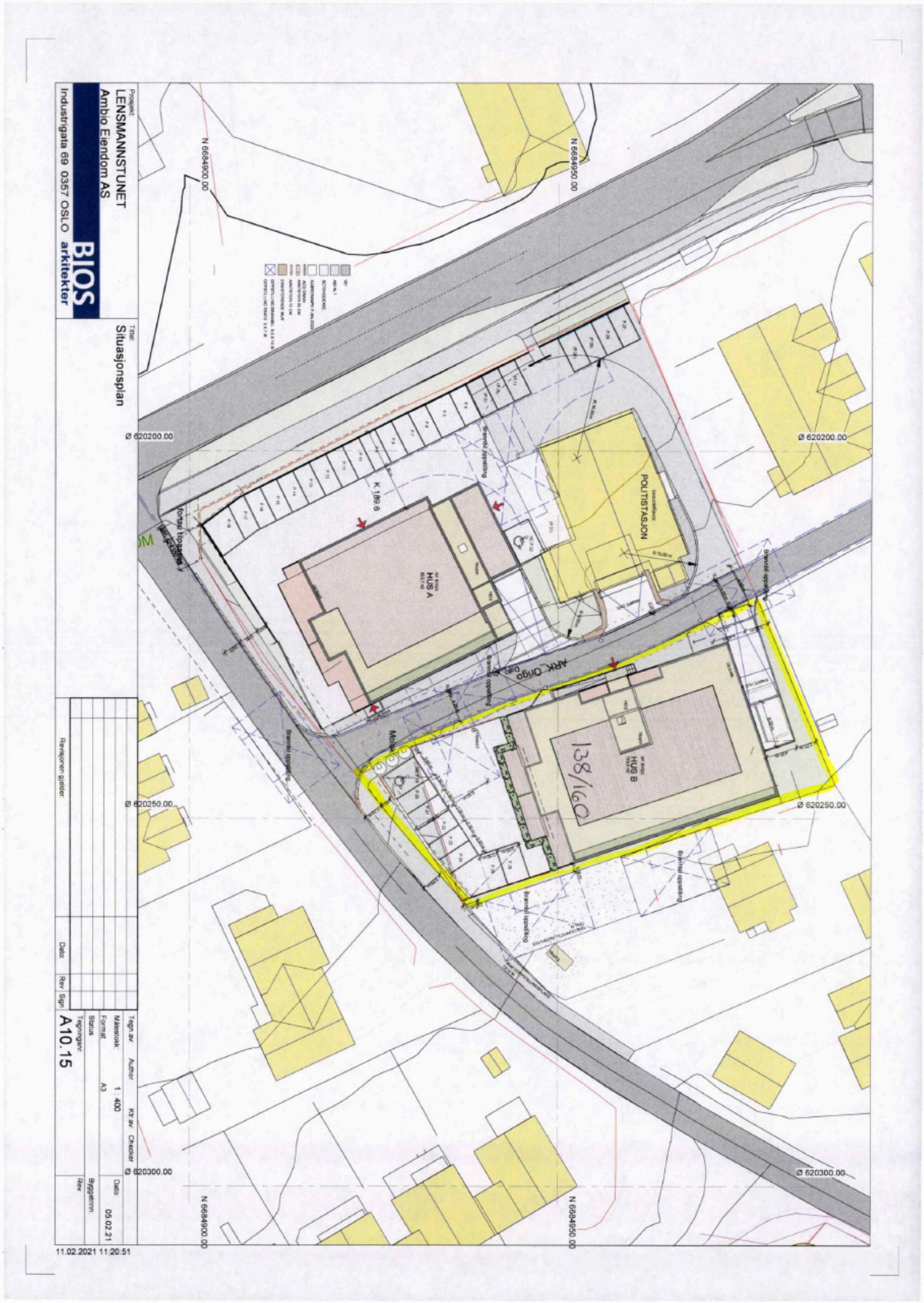
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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
03.02.2021	

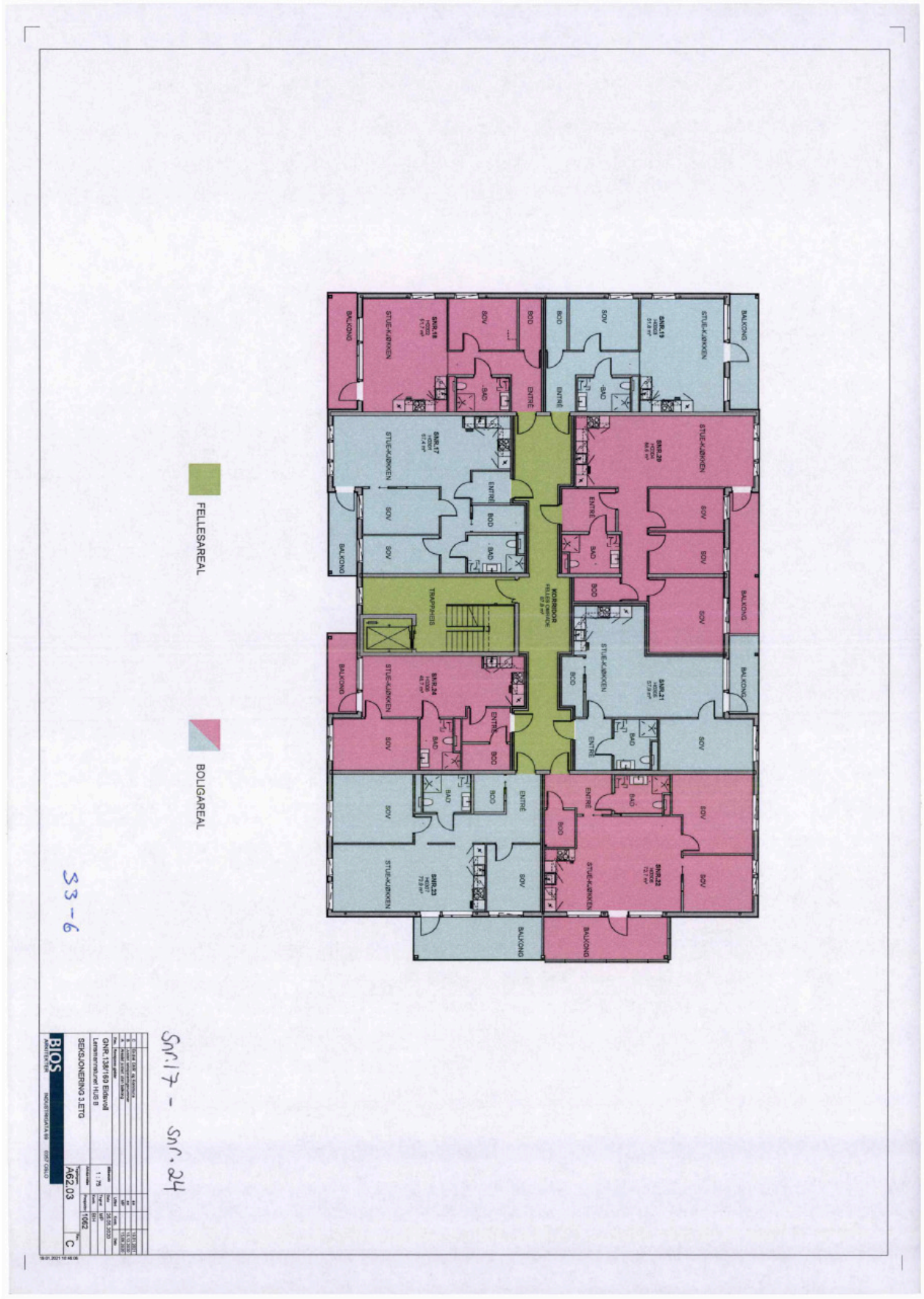


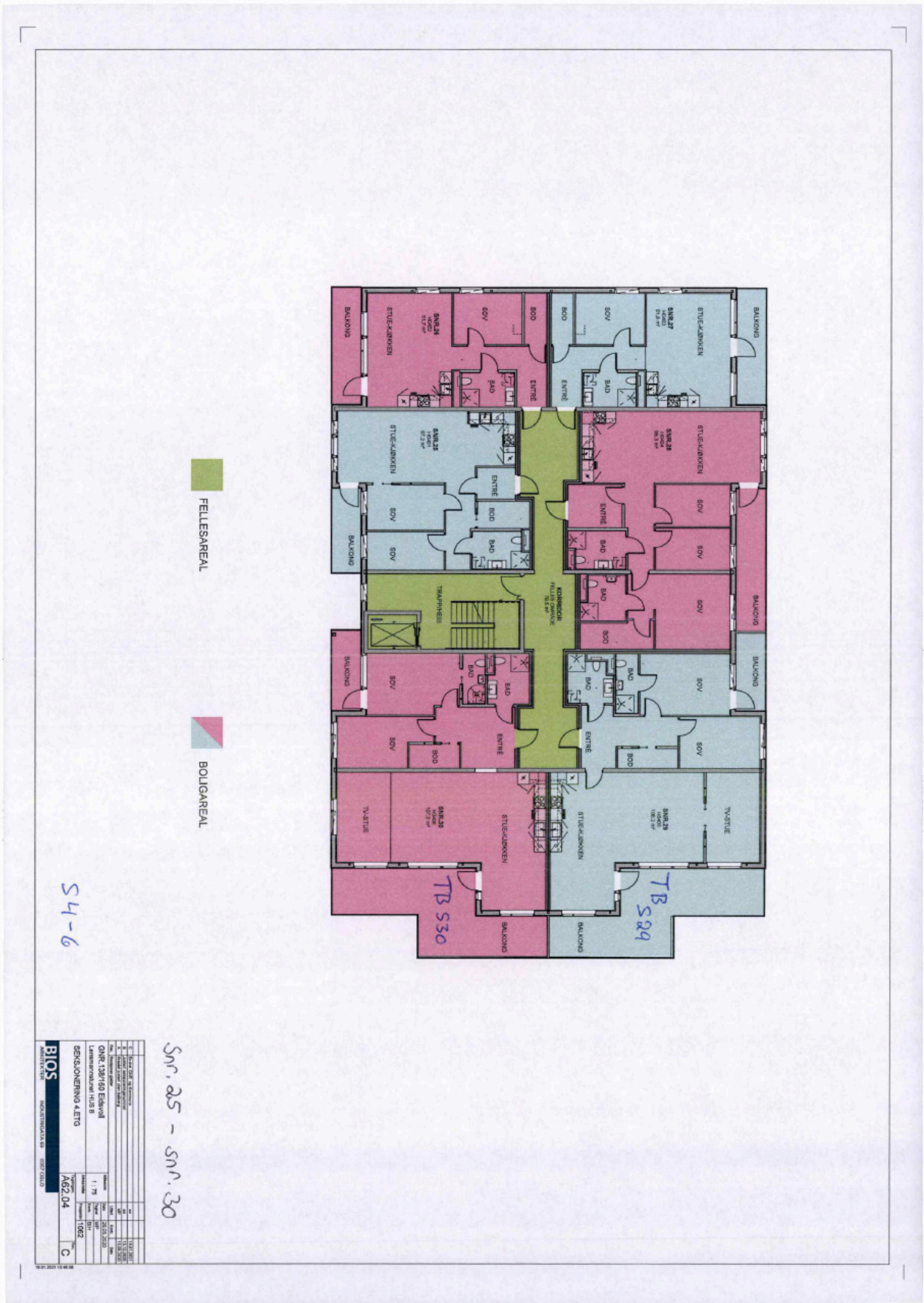
Situasjonskart fra Seeiendom.no


Prosjekt
LENSMANNSTUNET
Ambio Eiendom AS
Industrigata 69 0357 OSLO
BIOS arkitekter
Tittel
Situasjonsplan
Revisjoner gjelder
Dato
Rev
Sign
Tegn. av
Author
Kr. av
Checker
Målestokk
1 : 400
Format
A3
Status
Tegningsnr
A10.15
Dato
05.02.21
Rev
Byggetrinn
11.02.2021 11:20:51
N 6684900.00
N 6684950.00
Ø 620200.00
Ø 620250.00
Ø 620300.00
HUS A
HUS B
POLITISTASJON
K 189.6
138/160

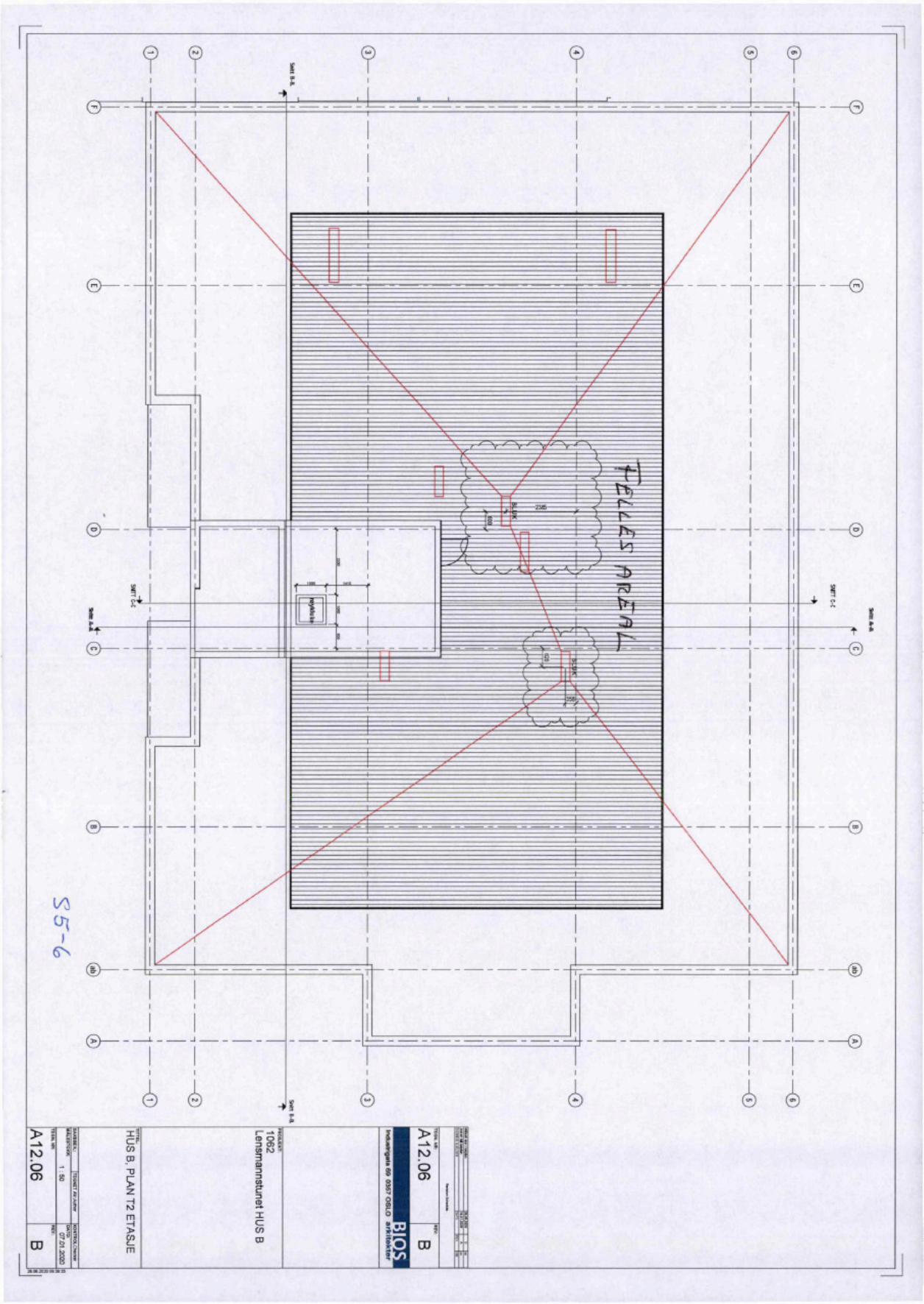

FELLESAREAL
BOLIGAREAL
S1-6
Snr. 1 - Snr. 8
BIOS
ARKITEKTER
GNR.138/160 Eidsvoll
Lørenskogveien HUS 8
SEKSJONERING 1.ETG
A62.01
1:75
1062
C


FELLESAREAL
BOLIGAREAL
S2-6
Snr. 9 – snr. 16
BIOS
ARKITEKTER
GNR.138/160 Eidsvoll
SEKSJONERING 2.ETG
A62.02
1:75
1062
C


FELLESAREAL
BOLIGAREAL
S3-6
Snr.17 - snr.24
BIOS
SEKSJONERING 3.ETG
A62.03
C


FELLESAREAL
BOLIGAREAL
TB S30
TB S29
S4-6
Snr. 25 - snr. 30
BIOS
SEKSJONERING 4.ETG
A62.04
C


FELLESAREAL
BOLIGAREAL
NÆRING
SNR. 31 - SNR. 32
S6-6
BIOS
ARKITEKTER
GNR. 138/180 Eidsvoll
Lensmannsmyrvet HUS B
SEKSJONERING KJELLER
PLANKJELLER
A62.05
C
1:75
1062
TB SNR. 1
TB SNR. 2
TB SNR. 3
TB SNR. 4
TB SNR. 5
TB SNR. 6
TB SNR. 7
TB SNR. 8
TB SNR. 9
TB SNR. 10
TB SNR. 11
TB SNR. 12
TB SNR. 13
TB SNR. 14
TB SNR. 15
TB SNR. 16
TB SNR. 17
TB SNR. 18
TB SNR. 19
TB SNR. 20
TB SNR. 21
TB SNR. 22
TB SNR. 23
TB SNR. 24
TB SNR. 25
TB SNR. 26
TB SNR. 27
TB SNR. 28
TB SNR. 29
TB SNR. 30
TB SNR. 31
SNR. N01
SNR. N02
BOD
TEKNISK
SLUSE
TRAPP
K0101
K0102


FELLES AREAL
A12.06
HUS B, PLAN T2 ETASJE
1062
Lensmannstunet HUS B
BIOS
arkitekter
A12.06
B
B
07.01.2020
1 : 50

ERKLÆRING OM RENOVASJON

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 138 bnr. 160 i Eidsvoll kommune samtykker i at eier av gnr. 138, bnr. 310 i Eidsvoll kommune har rett til å benytte seg av renovasjonsanlegg og tilhørende infrastruktur i tilknytning til gnr. 138, bnr. 160 i Eidsvoll kommune.

SNR. 1-24

Rettigheten er evigvarende og vederlagsfri. Kostnad fordeles etter bruk/nytte. Enhver seksjonseier eller sameier på gnr. 138, bnr. 310 skal ha tilgang til renovasjonsanlegg og tilhørende infrastruktur.

S.NR 1-24

Denne erklæring tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 138 bnr. 160 i Eidsvoll kommune, og kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver.

Eidsvoll, 18. september 2020

Bjørn Johnstad
For Gnr.: 138, Bnr.: 310 SNR. 1-24
Amibo Eiendom AS
Org. nr. 998 535 166

Doknr: 3112074 Tinglyst: 01.10.2020
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Retl kopi bekreftes

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av eiendommen gnr.: 138, bnr.: 55, gnr.: 138, bnr.: 160, gnr.: 138, bnr.: 310 og SNR 1-24 gnr.: 138, bnr.: 311 "vegarealet" (under fradeling).: er enige om følgende når det gjelder fjernvarmesentral og rørføring: i EIDSVOLL KOMMUNE SNR. 1-24

Fjernvarmesentralen er plassert på gnr.: 138, bnr.: 310 Gnr.: 138, bnr.: 160 og gnr.: 138, bnr.: 55 har rett til å koble seg på fjernvarmesentralen. Rettigheten innebærer også å føre teknisk infrastruktur så som rør, rørgater, ledninger og liknende over eiendommene til hverandre slik at slik sammenkobling kan skje.

Samtlige eiere har rett til å adgang og gjennomføre vedlikehold på anlegget. Utgifter og kostnader for felles rørføring fordeles etter bruk. Utgifter og kostnader som knyttes til den enkelte eiendom er hver eiendom selv ansvarlig for.

For gnr.:138, bnr.: 311 "vegarealet" gjelder kun rett til å føre infrastrukturen over eiendommen. Eiendommen er fritatt for enhver kostnad forbundet med rørføringen.

Rettighetene som er gitt i denne avtalen er evigvarende og vederlagsfri.

Eidsvoll, 18. september 2020

Bjørn Johnstad
For Gnr.: 138, Bnr.: 55
Amibo Eiendom AS
Org. nr. 998 535 166

Bjørn Johnstad
For Gnr.: 138, Bnr.: 160
Amibo Eiendom AS
Org. nr. 998 535 166

Bjørn Johnstad
For Gnr.: 138, Bnr.: 310 SNR 1-24
Amibo Eiendom AS
Org. nr. 998 535 166

Bjørn Johnstad
For Gnr.: 138, Bnr.: 311 "vegarealet"
Amibo Eiendom AS
Org. nr. 998 535 166

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Doknr: 3111957 Tinglyst: 01.10.2020
STATENS KARTVERK

AMIBO Eiendom

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
org.nr./fødselsnr.

Avtale avstandsbegrensning

Amibo Eiendom AS er hjemmelsinnehavere av Bønsmovegen 6A (gnr/bnr 138/147) og Tormod Knutsens veg 2-4 (gnr./bnr. 138/160)

I forbindelse med en dispensasjonssak vedr. justering av plassering av boligblokk på gnr./bnr. 138/160, er følgende å anføre:

Det er avsatt en avstandsbegrensning for oppføring av evt. ny bebyggelse på Gnr. 138/147 Bønsmovegen 6A for å oppnå en avstand til ny boligblokk på gnr./bnr. 138/160 i Tormod Knutsens veg 2-4.

Minimumsavstand mellom bebyggelsen skal være 8 meter.

Byggelinjer er illustrert på vedlagte tegning A10.10 av 27.11.19 (Vedlegg 1)

Avtalen tinglyses på begge eiendommene.

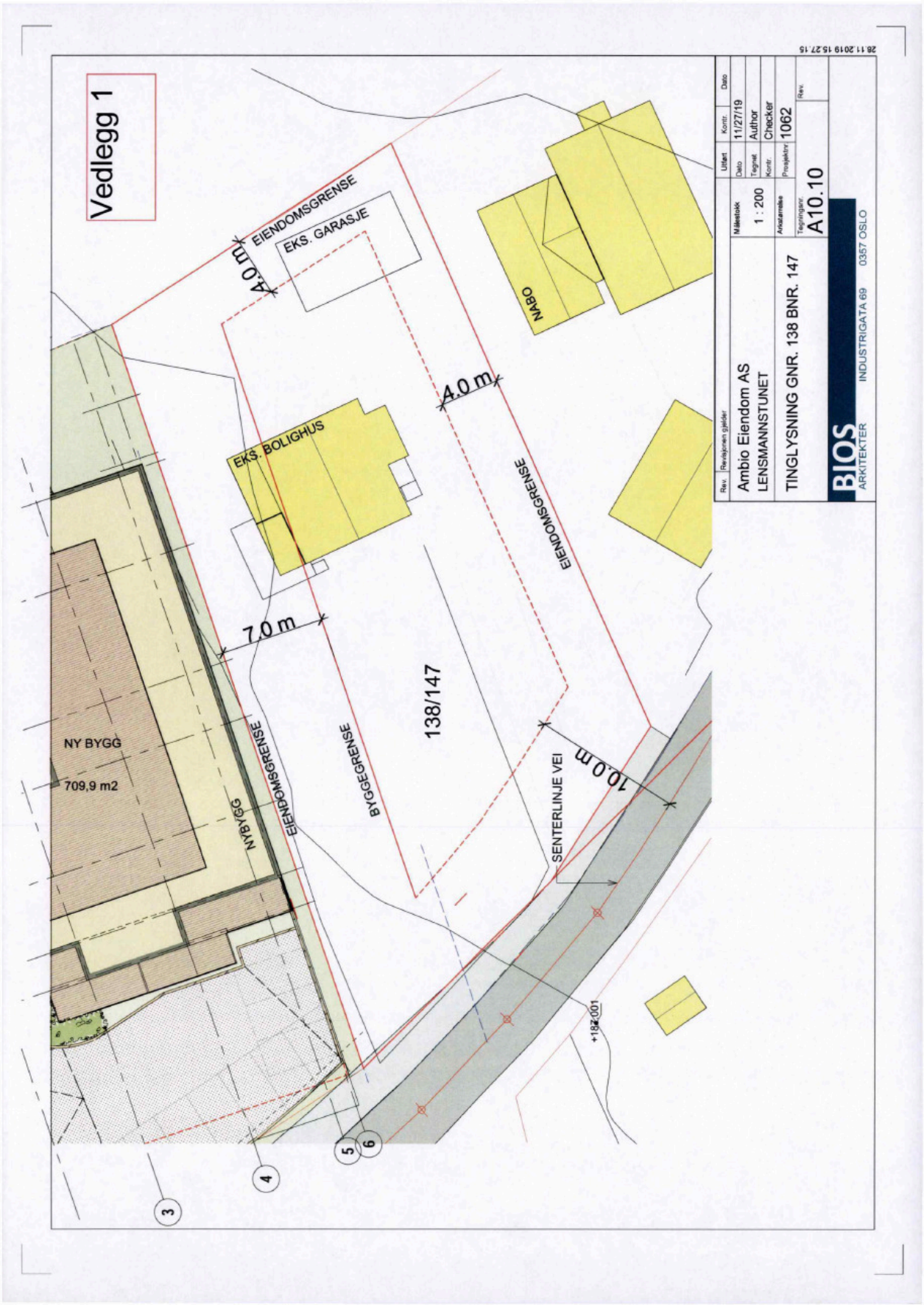
For

Amibo Eiendom AS

Espen Larsen, styrets leder

Doknr: 1468940 Tinglyst: 06.12.2019
STATENS KARTVERK

Org.nr. 998 535 166 MVA
Adresse: Flaenbakken 2 A
2070 RÅHOLT

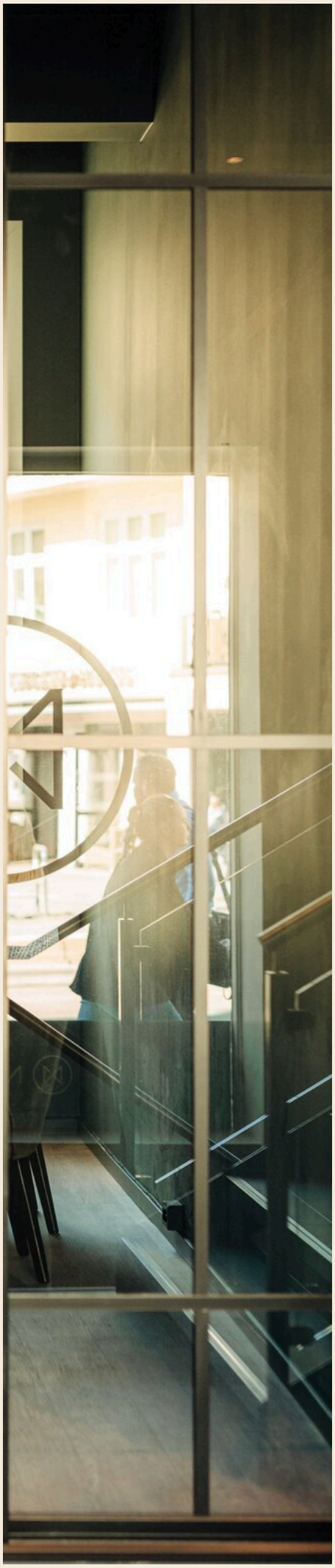

Vedlegg 1
EIENDOMSGRENSE
EKS. GARASJE
4.0 m
NABO
4.0 m
EKS. BOLIGHUS
EIENDOMSGRENSE
7.0 m
138/147
NY BYGG
709,9 m2
NYBYGG
EIENDOMSGRENSE
BYGGEGRENSE
SENTERLINJE VEI
10.0 m
+182.001
3
4
5
6
Rev.
Revisjonen gjelder
Dato
Utført
Kontr.
11/27/19
Author
Tegnet
Kontr.
Checker
Målestokk
1 : 200
Dato
Prosjektnr.
1062
Rev.
Ansvarsmiks
Tegningsnr.
A10.10
Ambio Eiendom AS
LENSMANNSTUNET
TINGLYSNING GNR. 138 BNR. 147
BIOS
ARKITEKTER
INDUSTRIGATA 69
0357 OSLO
28.11.2019 15:27:15

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0049/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tormod Knutsens veg 1 2070 RÅHOLT
Matrikkel: Gnr 138, bnr 160, snr 1 (ideell andel 1/1) i Eidsvoll kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Idriss Eliassy

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166