



aktiv.

Furulundjordet 8A & B, 2070 RÅHOLT

**2 stk nye 1/2 part av tomannsbolig
- Klart for overtakelse - Garasje -
Solrik og skjermet hage**



Eiendomsmegler

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	8A: Kr 5 200 000,- 8B: Kr 4,990,000,-
Omkostn.:	Kr 20 092,-
Selger:	Andrè Larsen Boligutvikling AS;
Boligtype:	Tomannsbolig
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2023
BRA/P-rom:	124/117 m ²
Tomtstr.:	1232.5 m ²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 92, bnr. 195 Snr. 1

2 stk nye 1/2 part av tomannsbolig - Klart over overtakelse - Garasje

Meget innholdsrik bolig over to etasjer med store rom

Melbos har alle kvaliteter som familien leter etter. Den store og romslige stuen med åpen kjøkkenløsning gjør dette til selve hjertet i boligen. Her kan du slappe av foran peisen, invitere til filmkvelder eller arrangere store selskap. Overetasjen består av 4 store soverom og et flislagt bad.

Entreen er romslig og bygd for å takle hektiske hverdager. Sportsboden er stor nok til å romme alt fra sportsutstyr til egen arbeids- og snekkerbenk. I tillegg følger det en sportsbod ved garasjen

Melbos er en husmodell du ikke kan endre/tilpasse. Slik holder vi kostnadene nede uten at det går på bekostning av kvaliteten. Alt er ferdig og huset leveres nøkkelferdig over støpt plate. Huset leveres med 2 strøk systembehandlet dekkende malt kledning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	12
Budskjema	58

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 117 m²

BRA: 124 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1232.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Eiendommen er under fradeling og seksjonering.

Tomannsboligene leveres med gruset innkjørsel/parkering.

Øvrige tomteområder levers grovplanert med stedlige masser.

Hver seksjon får disposisjonsrett til egen tomt i vedtektene. Det vil være fellesarealer i sameiet. Alle beslutninger, ansvar og samtlige kostnader ved fellesarealet, herunder kostnader til drift og vedlikehold, fordeles forholdsmessig på de bruksberettigede.

Adkomst

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

Byggemåte

- Støpt plate på mark.
 - Bjelkelag og gulv i 2. etasje.
 - 2 strøk systembehandlet dekkende malt kledning utvendig.
 - Det må påregnes ytterligere et strøk på utvendig kledning.
 - Utvendig kledning leveres med synlige spiker og ubehandlede kuttsider.
 - Tak tekket med sort takstein.
 - Treplattning utenfor hoveddør leveres.
 - Garasje er av eldre årstall, men er renoveret i 2023.
- Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler

og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc. Toleransekrav for utførelse er ihht. NS 3420, siste revisjon.

Innhold

1. etasje:

P-rom: (56,6 kvm): Entre/trapp, wc og stue/kjøkken.

S-rom: (7,1 kvm): Sportsbod.

2. etasje:

P-rom: (60,5 kvm): Gang/trapp, 4 soverom og bad/vaskerom.

Halvpart av dobbeltgarasje med tilhørende sportsbod.

Standard

Innvendig

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra AUBO som standard. Type: Unik Grå Struktur. Det leveres laminat oppvaskbenk med nedfelt 1 kums stålkum. Hvitevarer som leveres fra Electrolux er platetopp induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap og ventilator.

Bad

Bad leveres flislagt på gulv med fliser 30x30, og nedsenket dusjsone med fliser 10x10 cm. På vegg leveres fliser 20x50 cm. Baderomsmøbel bredde 90 cm. med vask, speil og lys. 90x90cm dusjhjørne i glass. Alt sanitærutstyr leveres i hvit utførelse. Det leveres vegghengt toalett.

Gulv

Det leveres som standard en klassisk 3-stavs eikeparkett. Entre/wc leveres med fliser 30x60 cm og på sportsbod fliser 30x30 cm.

Vegger

Sparklet og malt gips i moderne farger. Bad leveres med flislagte vegger.

Innvendig tak

Alle tak i boligen leveres med sparklet og malt gips.

Listverk

Listfritt ved overgang vegg og tak. Ellers leveres listverk hvitmalt i slett utførelse.

Spikring er synlig.

Innvendige dører

Hvite formpressede dører med 3 felt og klassisk design, og hvite karmen.

Belysning

God standard lysarmatur i tak til alle rom. Stue/kjøkken/bad leveres med downlights. Utelysarmatur for hver hovedinngang.

Vinduer og utvendige dører

Vinduer og balkongdører leveres med 3-lags energibesparende glass fra Norgesvinduet, hvitmalt. Vinduer med hele ruter med eventuelle utenpåliggende sprosser. Hvitmalt inngangsdør med FG-godkjent lås.

Teknisk

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjon i henhold til teknisk forskrift.

Elektrisk anlegg

Elektrisk installasjon leveres i henhold til NEK 400. Sikringsskap leveres med overbelastningsvern (hovedsikringer), overspenningsvern, automatsikringer og nødvendige jordfeilbrytere. Anlegget dimensjoneres for elektrisk oppvarming. Brytere og stikkontakter er i hvit farge. Legninger legges skjult i vegger og himlinger av tre.

Sanitær

Sanitærutstyr i hvit farge som standard. Ett-greps blandebatteri leveres forkrommet. Det leveres automatisk lekkasestopper ved vanninstallasjoner i rom uten sluk. Sanitæranlegg leveres.

Oppvarming

Som standard leveres varmekabler på bad/vask, wc og ytre del av entre. Det leveres også en klassisk peisovn. Panelovner må bestilles i tillegg.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføring til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

Trapper

Det leveres innvendig trapp i åpen utførelse, med hvitlaserte eiketrinn og malte vanger og gelender. Hvitmalt baksikringslist i trinnene.

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er

gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligene er i forskriftsmessig stand med 5 års reklamasjonsfrist.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.
- Lave omkostninger da dokumentavgiften kun er av tomteverdi.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i halvpart av dobbeltgarasje eller på eiendommens tomt.

Garasje er av eldre årstall, men har blitt renoverert i 2023.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner.

Det er installert peisovn i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 195, seksjonsnummer 1 & 2 i Eidsvoll kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omkostninger:

18 750,- (Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi kr 750 000)

585 (Tinglysningsgebyr skjøte)

585 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

172 (Panteattest kjøper)

20 092,- (Omkostninger totalt)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 20 092

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg må være innbetalt senest ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

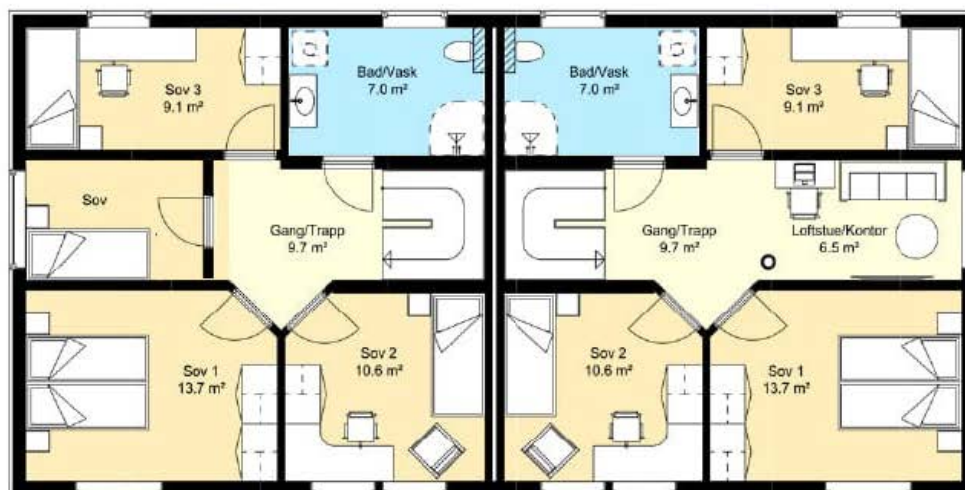
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

19.09.2023



Furulundjordet 8A

Nabolaget Dal/Hjera - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Furulundjordet Linje 430, 432	3 min 0.3 km
Dal stasjon Linje R13	4 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 443 elever, 23 klasser	21 min 1.6 km
Dal skole (1-7 kl.) 437 elever, 24 klasser	25 min 1.8 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 310 elever, 19 klasser	6 min 3 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 591 elever, 30 klasser	5 min 2.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	14 min 15.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

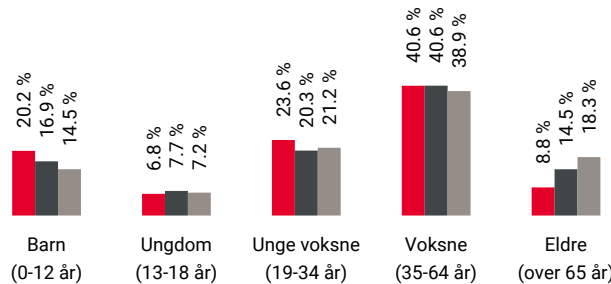
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dal/Hjera	2 644	1 080
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ladderud barnehage (0-5 år) 26 barn	4 min 0.3 km
Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	9 min 0.7 km
Bjørnsrud Skog (0-5 år) 81 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Råholt	4 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



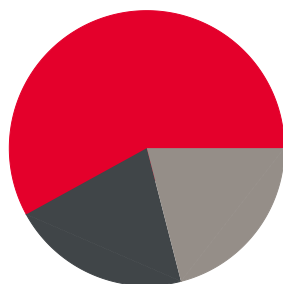
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Råholt skole	21 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.6 km
⚽ Dal skole	24 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.8 km
🚴 Puls Letohallen	25 min 🚶
🚴 Trento Eidsvoll	4 min 🚲

Boligmasse



■ 58% enebolig
■ 21% rekkehus
■ 21% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

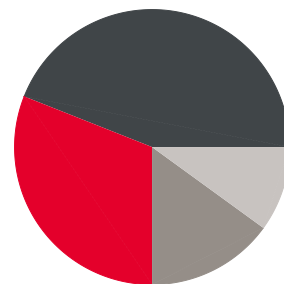
4 min 🚗



Boots apotek Råholt

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



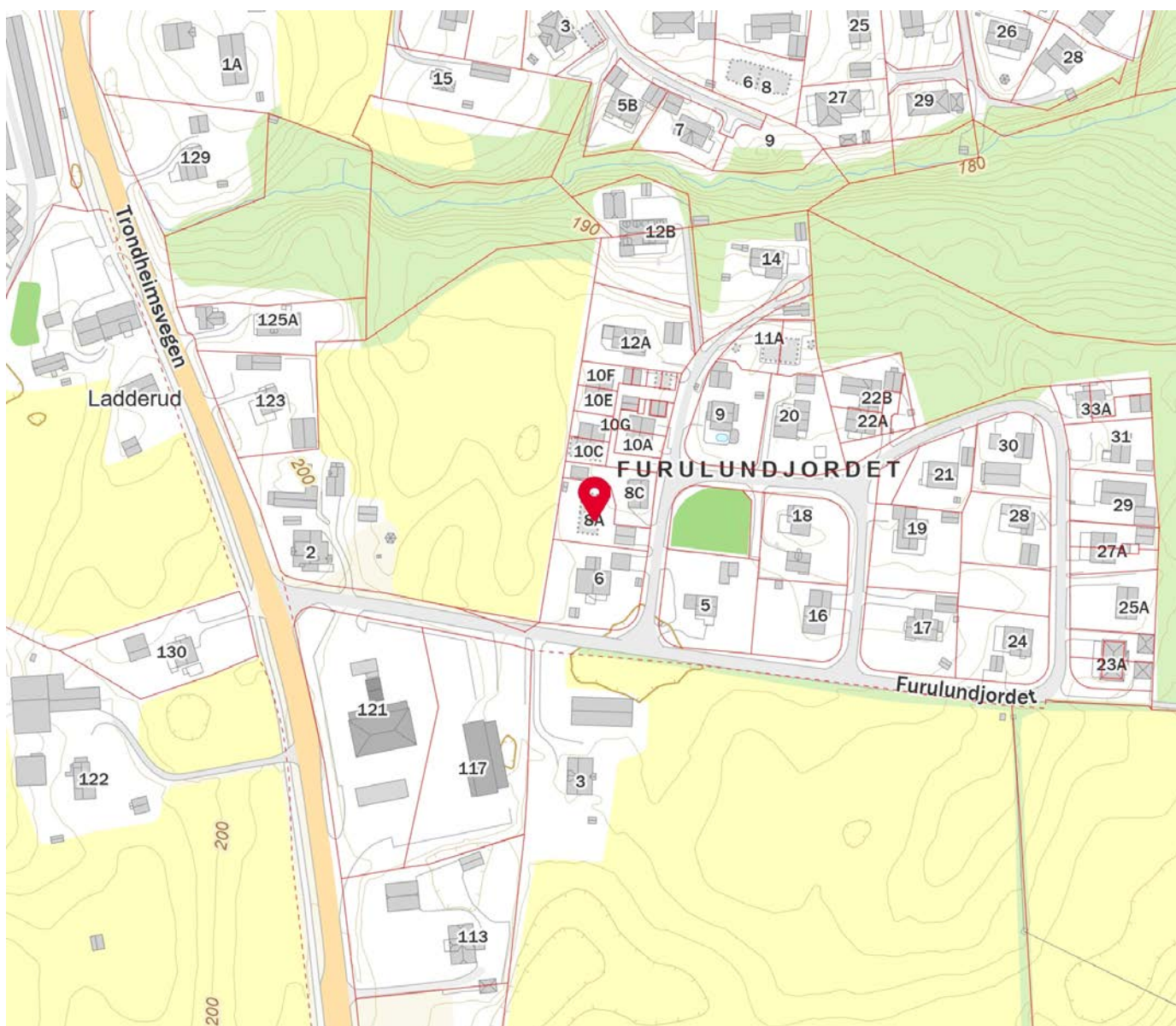
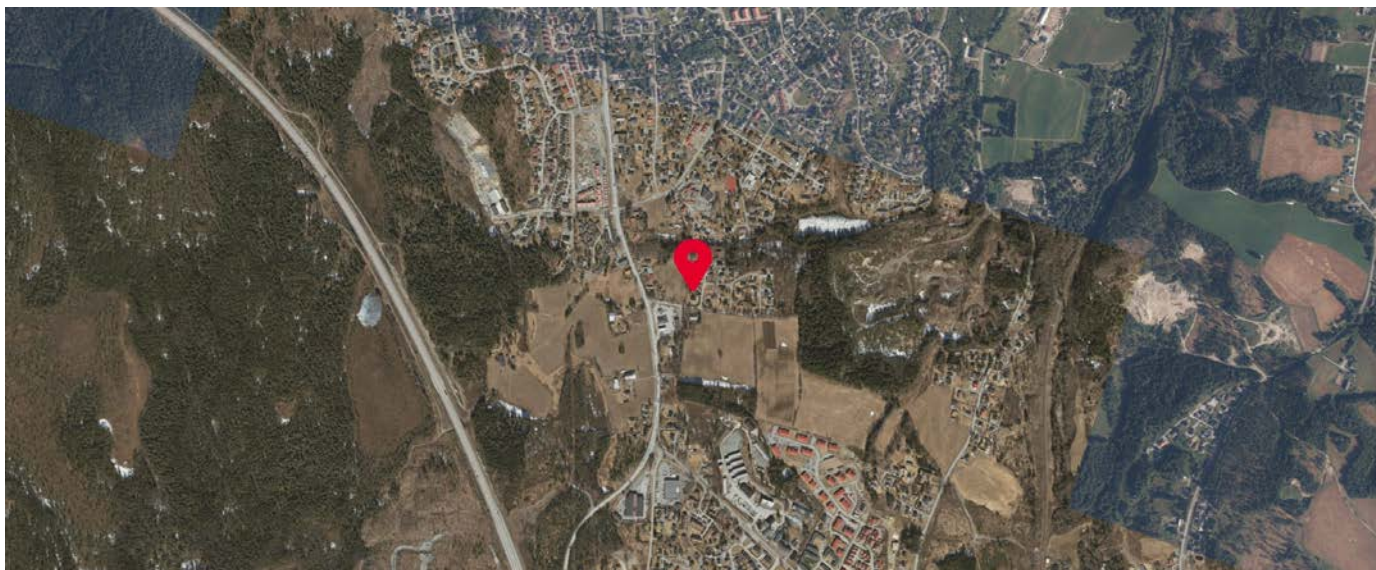
0%

43%

■ Dal/Hjera
■ Råholt
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

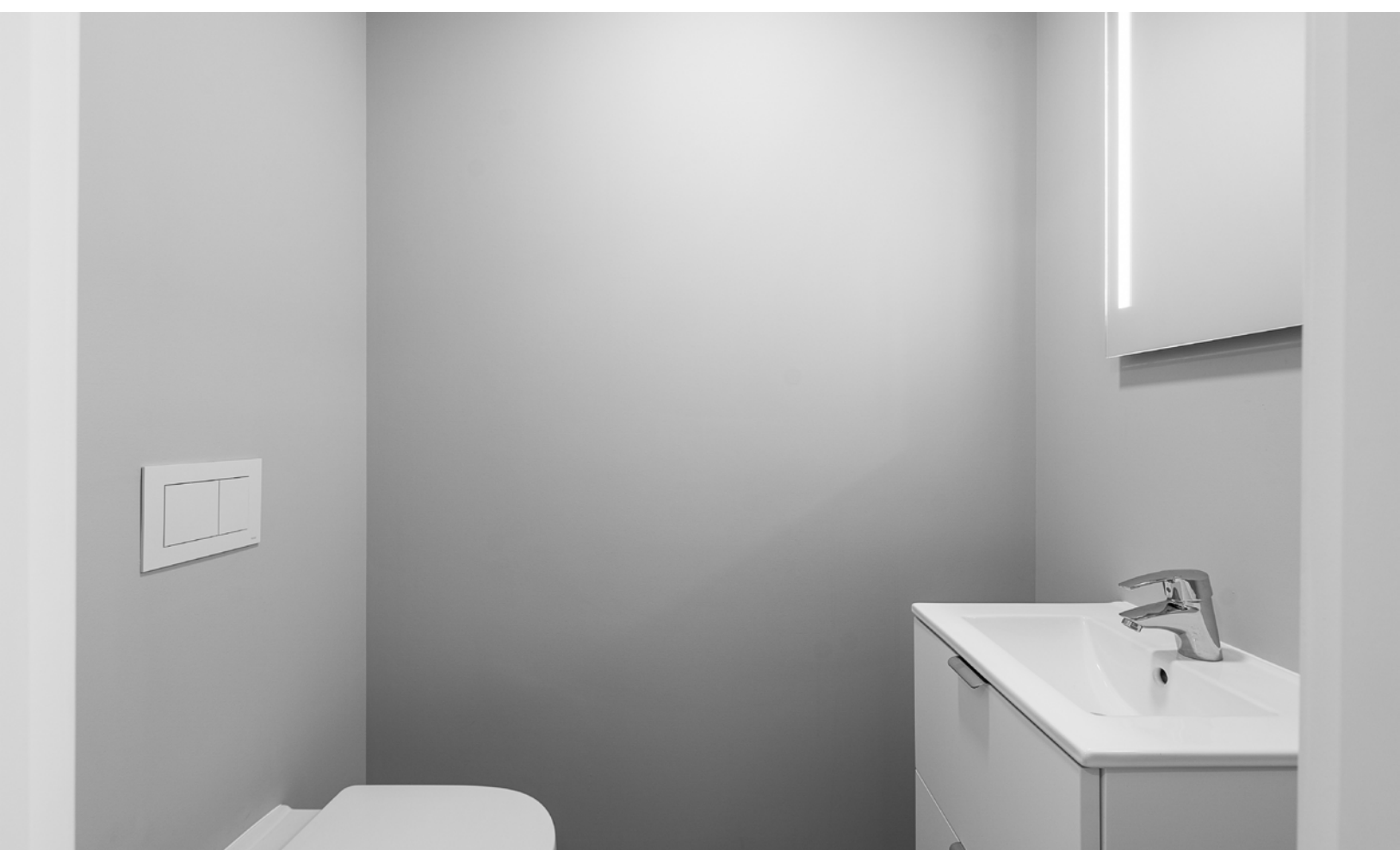


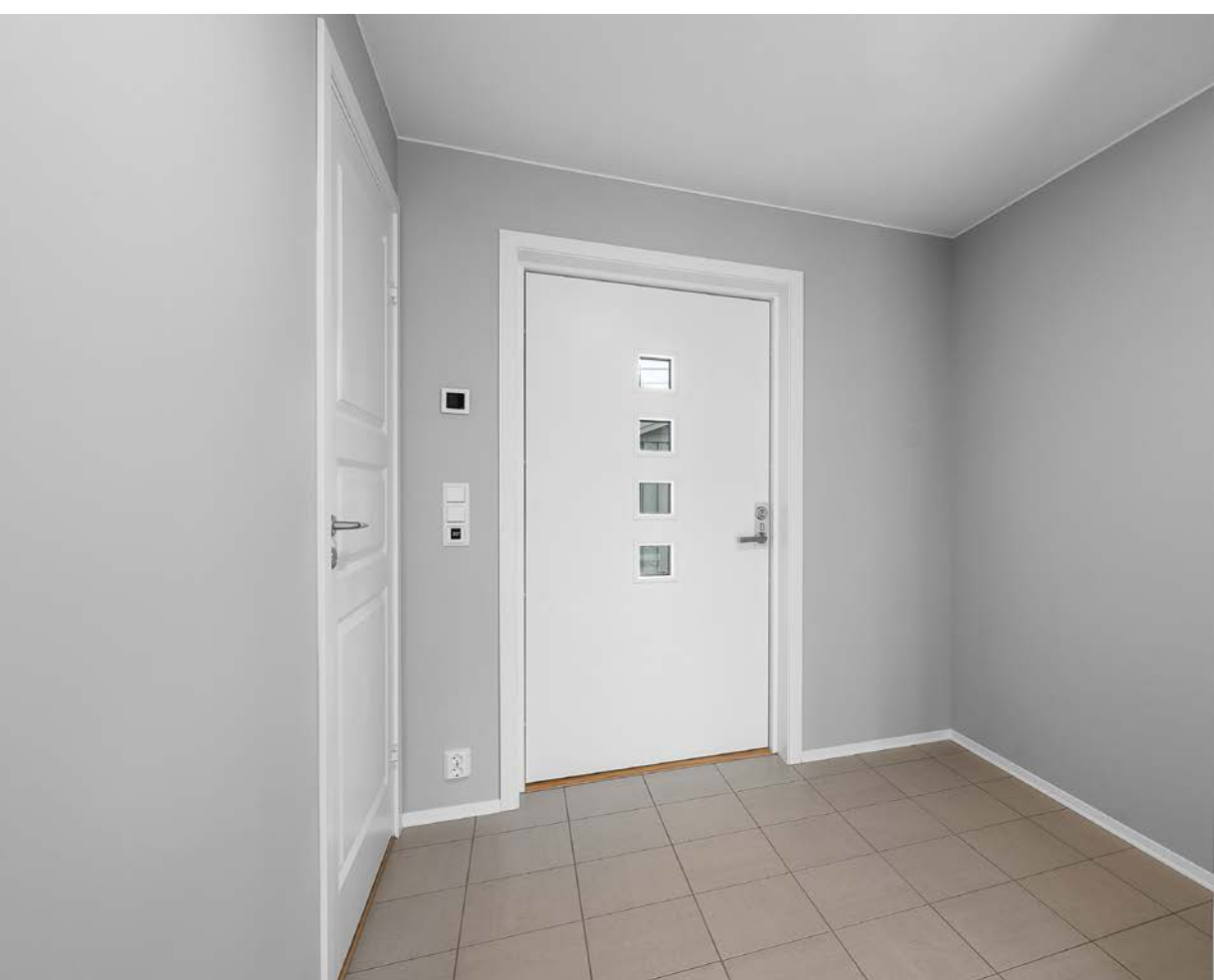


























Vedlegg



EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Arr Arkitekter As
Anne Eggen
Postboks 252
2381 BRUMUNDDAL

Deres ref.:

Vår ref.:
22/6411 - 10

Saksbehandler:
Ingvild Myreng

Dato:
01.09.2023

Gbnr. 92/95 - Furulundjordet 8 - Ferdigattest for oppført tomannsbolig

Ansvarlig søker: Arr Arkitekter AS, Postboks 252, 2381 Brumunddal
Tiltakshaver: Andre Larsen Boligutvikling AS, Damvegen 29, 2067 Jessheim

Vedtak:

Ferdigattest for oppført tomannsbolig gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.

Søknad om ferdigattest er mottatt 29. august 2023.

Tillatelse til oppføring av tomannsbolig ble gitt 2. desember 2022.

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Ingvild Myreng
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Andrè Larsen Boligutvikling As Damvegen 29 2067 JESSHEIM

Mottakere

Arr Arkitekter As Postboks 252 2381 BRUMUNDDAL

VEDTEKTER FOR

«Boligsameiet Furulundjordet 8A og 8B»

2072 Dal

1. Formål

Sameiets navn er «*Boligsameiet Furulundjordet 8A og 8B*» og består av til sammen 2 boligseksjoner med garasje/sportsbod som tilleggsdeler(TB).

Seksjonens innbyrdes størrelse gir grunnlag for eierbrøken. Alle utvendige arealer er fellesarealer. For bruk av fellesarealer, se pkt. 2, 9 og 13.

Eiendommen har matrikkelnummer gnr. 92, bnr. _____ (parsell av 195) i Eidsvoll kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin boligseksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten/boligen samt bruksrett til to stk. definerte parkeringsplasser. Styret i sameiet tildeler og definerer parkeringsplasser.

Tomten, inkludert adkomstveier og parkering/gjesteparkering er fellesarealer.

Boligene har midlertidig eksklusiv bruksrett i inntil 30 år (jf. Eierseksjons-lovens § 25) til det utvendige arealet som naturlig tilligger hver av boligene. «Naturlig tilligger» blir definert av styret i sameiet.

Det forutsettes at bruken av arealene med eksklusiv, herunder beplantingen av hagearealene, ikke vil være til hinder for fremkommelighet, vedlikehold av bygningsmassen og en normal bruk av sameiets felles fasiliteter (som f.eks. utvendige tappekraner, etc.) for de øvrige sameierne. Med det eksklusive arealet følger drifts- og vedlikeholdsansvar.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.



Parkeringsplasser opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne bestemmelsen kan kun endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut tildelt parkeringsplass og/eller biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere i sameiet.

Hele eller deler av egen bolig kan leies ut, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 24.

3. Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år, innen utgangen av juni måned. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Sameiet skal ha et styre og dette styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og være representert av seksjonseiere fra begge boligseksjoner. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder og varamedlemmer til styret. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Gjenvalg kan skje. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år og styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager

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

5. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

6. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet omfatter kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer og vil bla. omfatte evt. strøm i garasjebygg, felles bygningsforsikring av garasjebygg, felles snømåking og strøing, drift og vedlikehold av utearealer og beplantning, evt. forretningsførsel og regnskap, etc.

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett kan styret fastsette månedlige å konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterrett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av Huseiernes landsforbund med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 8.



8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

9. Mislighold

Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er eierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39.

10. Kjøring på eiendommen, boder og parkering.

Det tillates ikke unødvendig parkering og unødvendig kjøring inne på eiendommen. Disponering av felles parkering- og gjesteparkeringsplasser håndteres av styret i sameiet.

11. Vedlikehold av utvendig areal, bygning m.m.

Tiltak på eller endringer av bygningens eksteriør så som anbringelse av markiser, antenner, ringeknapper m.v. kan bare skje etter forhåndsgodkjennelse av styret.

Endringer av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttet av styret. Boligene og bodene og garasjene skal utvendig ha samme farge.

Utearealer skal ikke benyttes til lagring av båter, campingvogner, uregistrerte kjøretøyer, tilhengere mv. uten særskilt samtykke fra styret i sameiet.

12. Eierbrøk, adresser, mm

Adresse	Seksjon	Brøk
Furulundjordet 8A, 2070 Råholt	2	1/2
Furulundjordet 8B, 2070 Råholt	1	1/2

13. Midlertidig eksklusiv bruksrett

Boligene har midlertidig eksklusiv bruksrett i inntil 30 år (jf. Eierseksjons-lovens § 25) til det utvendige arealet som naturlig tilligger hver av boligene.

14. Vernetting

Et hvert søksmål fra sameiet mot en sameier eller tidligere sameier om krav som springer ut av sameieforholdet kan anlegges ved lokalt vernetting.

--- oOo ---



André Larsen
Boligutvikling A/S
Org.nr. NO 889 982 012 MVA
Mob. 924 83 306 • k-andrel@online.no
www.al-boligutvikling.no

Ken André Larsen
Damvegen 29
2067 Jessheim

Til berørte naboer og offentlige instanser

20.06.2023

**Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og høring av
planprogram for gbnr. 92/626 m.fl., tilbakeføring av gamle Hjera
grustak Nasjonal plan-ID: 303535300, Eidsvoll kommune**

Geir Pettersen
geir.pettersen@grindaker.no
M +47 41 45 38 77

Varsling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, 12-9, 14-2 og Forskrift om konsekvensutredninger varsles det herved at det igangsettes arbeid med detaljreguleringsplan for gbnr. 92/626 m.fl., tilbakeføring av gamle Hjera grustak, Eidsvoll kommune. Planlagte tiltak er vurdert til å utløse krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning.

Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. plan- og bygningsloven § 17-4. Parter i forhandlingene er Feiring Miljø AS og Eidsvoll kommune. Formålet med avtalen er fordeling av ansvar og eventuelle kostnader knyttet til gjennomføringen av tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket samt eventuelle kommunale overtakelse av disse for drift og vedlikehold. Fremforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig ettersyn.

Tiltakshaver og plankonsulent:

Tiltakshaver er Feiring Miljø AS.
Plankonsulent er Grindaker AS.

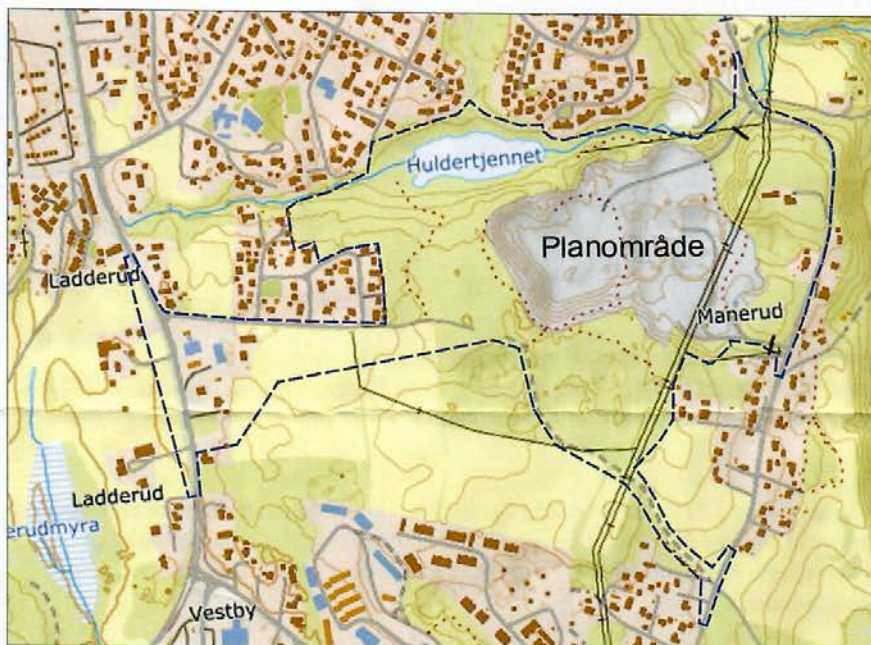
Planprogram og konsekvensutredning:

Planlagte tiltak er vurdert å utløse krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning. Kravet om konsekvensutredning er utløst med utgangspunkt i at tilbakeføring av grustaket er større enn 50 daa eller større enn 50 000 m³ masse. Beslutningen er fattet med hjemmel i forskrift om konsekvensutredning § 8 bokstav a, vedlegg 2 nr. 11k.

Samtidig med varsling av oppstart legges forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn (høring). Planprogrammet er en plan for hvordan planen skal utarbeides, hvilke temaer som skal inngå i konsekvensutredningen og hvordan konsekvensutredningen skal gjennomføres. Planprogrammet beskriver hvilke alternativ som skal utredes.

Planområdet:

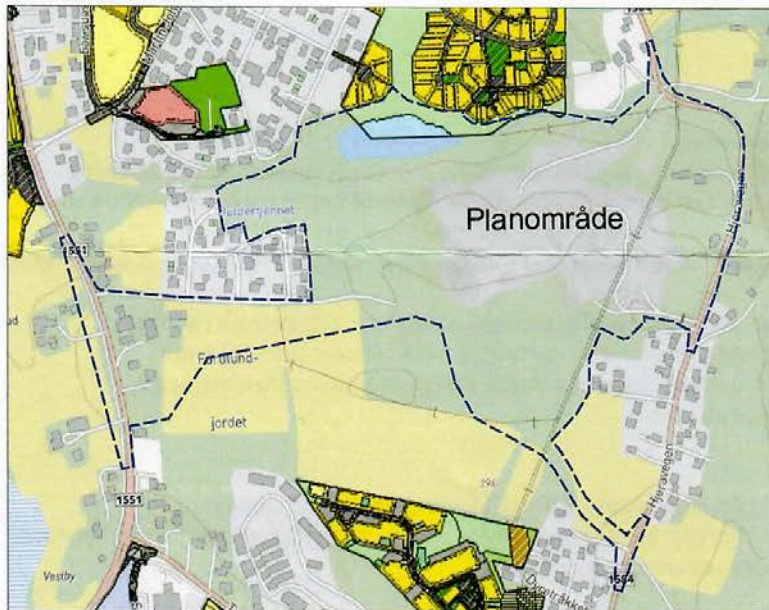
Planområdet utgjør ca. 374 daa og ligger på Manerud/Hjera i Eidsvoll kommune, mellom Trondheimsvegen og Hjeravegen. Området består hovedsakelig av et tidligere masseuttak. Planområdets beliggenhet og avgrensning fremgår av kartet nedenfor.



Oversiktskart. Planområdets beliggenhet markert med blått omriss.

Gjeldende reguleringsplaner:

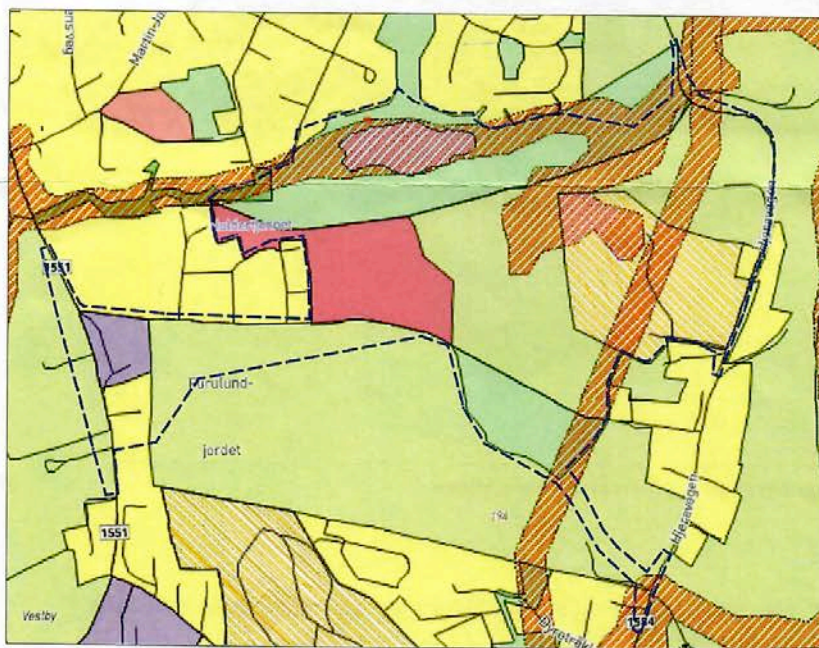
Planområdet er i hovedsak uregulert. En mindre del av varslingsområdet i nord er regulert til park og friområde i sjø og vassdrag. Planområdets beliggenhet i forhold til gjeldende reguleringsplaner fremgår av kartutsnittet nedenfor.



Planområdets avgrensning og forholdet til gjeldende reguleringsplaner. Plangrense vist med blå strek.

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vist som nåværende LNFR (vist med lys, grønn farge i figur 3), framtidig offentlig eller privat tjenesteyting (vist med rosa farge), nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål (hvit og oransje skravur), nåværende grønnstruktur (grønn farge), framtidig grønnstruktur (mørk, grønn farge), nåværende boligbebyggelse (gul farge), nåværende næringsvirksomhet (lilla farge) og nåværende bruk og vern av sjø, vassdrag med tilhørende strandsone (blå farge), aktsomhetsområde for flom (rød skravur) og høyspenningsanlegg (rød skravur). Før forrige rullering av kommuneplanens arealdel var området avsatt til bolig (gult) i kommuneplanen.



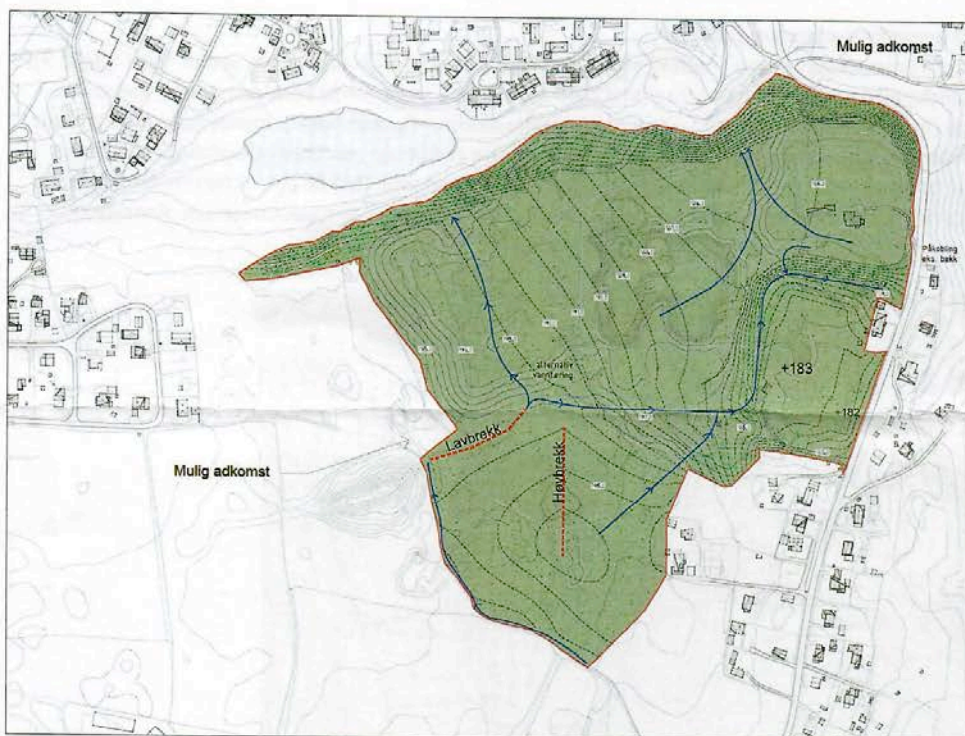
Utsnitt med kommuneplanens arealdel. Varslet planområde vist med blå strek.

Hensikt

Hensikten med planen er å sikre og tilbakeføre de gamle uttaksområdene til en situasjon som tillater en fremtidig videreutvikling av området og som legger til rette for trygge ferdselsårer på tvers av planområdet. Videre er målet å bidra til at området får et helhetlig landskapsmessig preg og en myk overgang mot de tilgrensende områdene, slik at området kan videreutvikles eller forvaltes som en helhet når området er sikret. I planarbeidet vil det bli vurdert ulike adkomstveger til området.

Fylkeskommunen skal starte opp arbeid med å regulere gang- og sykkelveg langs Hjeravegen. Hjeravegen til Dal skole er derfor tatt med i varslingsgrensen på grunn av mulig anleggsadkomst og plangjennomføring. Eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 92/16, 92/25, 92/115, 92/187 og 92/573, berøres ikke. Se for øvrig vedlagt planprogram med redegjørelse av hvilke temaer som vil bli utredet i konsekvensutredningen. Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet.

Det er utarbeidet en foreløpig skisse for tilbakeføring av grustaket. Se illustrasjon nedenfor. I forbindelse med detaljprosjektering og videre planprosess vil det sannsynligvis bli justeringer i løsningen.



Foreløpig illustrasjonsplan av mulig tilbakeføring av grustak og midlertidig adkomst.

Merknader:

Varslingsbrev, planprogram, planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet ligger tilgjengelig på Eidsvoll kommunes hjemmesider: www.eidsvoll.kommune.no

Eventuelle merknader til planarbeidet kan **innen 01.09.2023** rettes til:

Grindaker AS
v/Geir Pettersen
Postboks 1340, 0113 Oslo

og/eller e-post: geir.pettersen@grindaker.no

Det bes om at det fremgår hvilke innspill som er rettet spesifikt mot planprogrammet.

Med vennlig hilsen

Geir Pettersen
Landskapsarkitekt/arealplanlegger

Etasjemålet på snittet angir høyden fra støpt gulv på grunn eller plattformgulv og opp til undersiden av ferdig himling.

Volum pr. leilighet:

	VOLUM
Hovedplan	153.00
Etg.plan	181.00
Sum	334.00

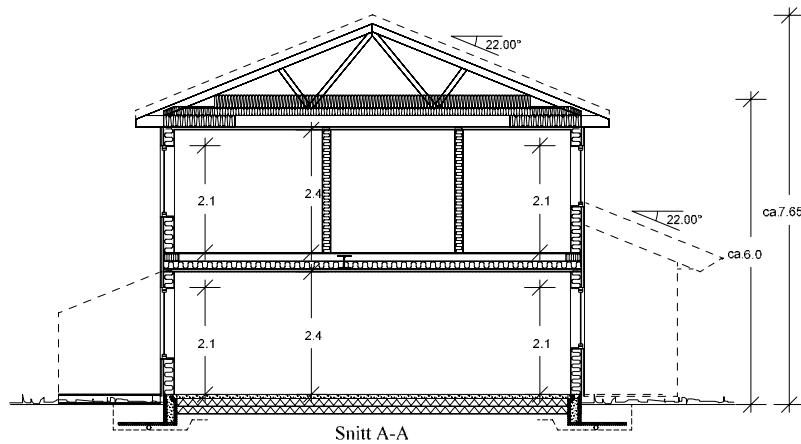
Areal pr. leilighet:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		P-ROM	
	Pr etasje	Åpent overbygg areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	63.7	3.2	66.9	56.6
2. etg. plan	60.5	0.0	60.5	60.5
SUM :	124.2	3.2	127.4	117.1

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bebygd areal (BYA)	
	BYA for bygning	Åpent overbygg areal og carport
BYA : (totalt)	144.8	6.4
		151.2

Areal pr. bygning:

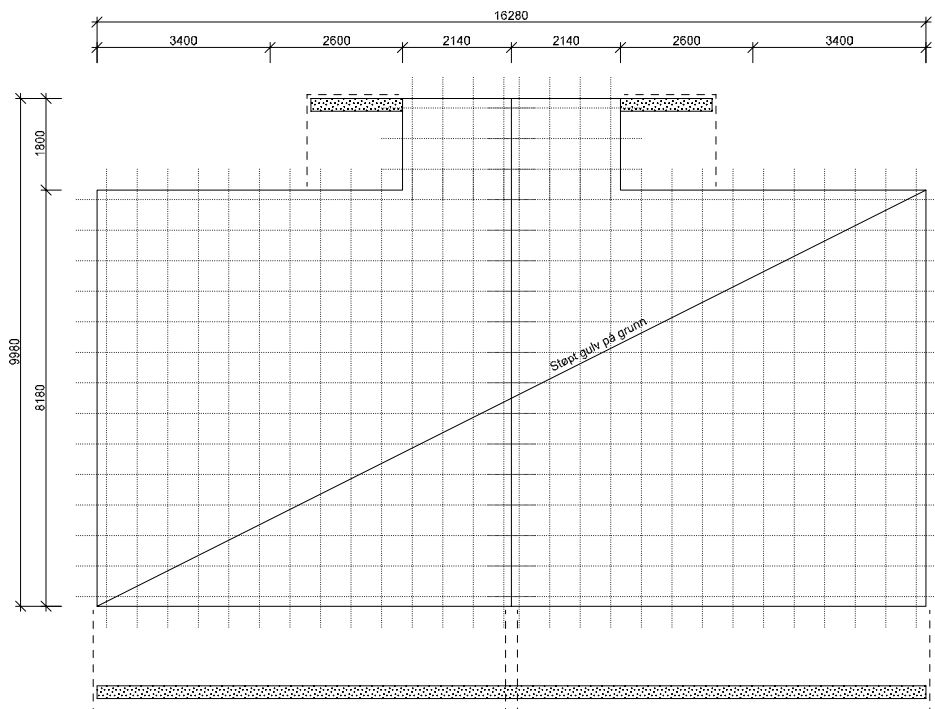
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
1. etg. plan	130.4	130.4
2. etg. plan	123.5	123.5
SUM :	253.9	253.9



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:	Målestokk 1 : 100	SPnr.	Dato: 15.01.2020	
Byggeplass/(Gnr/Bnr):		Prosj. nr.	Sign.: FBA	
Hustype: Melbos m/4 soverom alt.2	Arkivnr. 501 Snitt og arealer	E-nr.: E3:64x2	Tegn.nr. 7466	

DATA DESIGN SYSTEM



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Husstype:

Mulbos m/4 soverom alt.2

Arkivnr.

502 Plan fundament

Målestokk

1 : 100

SPnr.

Prosj. nr.

E-nr. :

E3:64x2

Tegn.nr.

7466

Dato:

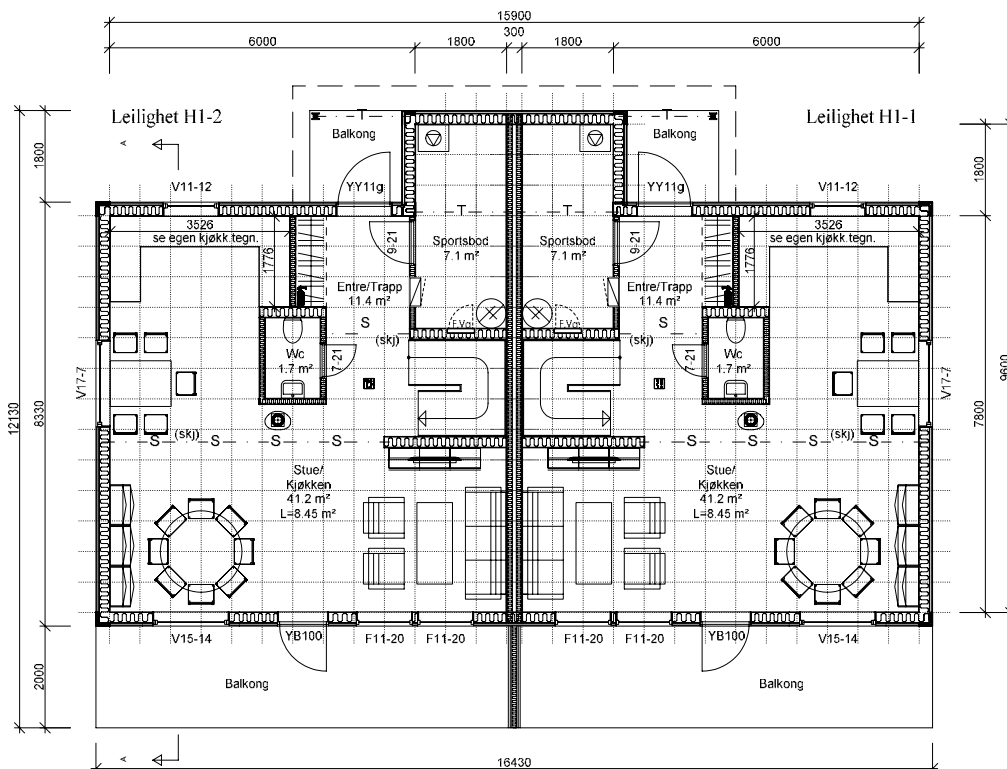
15.01.2020

Sign.:

FBA



DATA DESIGN SYSTEM



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Hustype:
Melbos m/4 soverom alt.2

Ark.nr.
503 Plan 1. etasje

Målestokk
1 : 100

SPnr.
Prosj. nr.

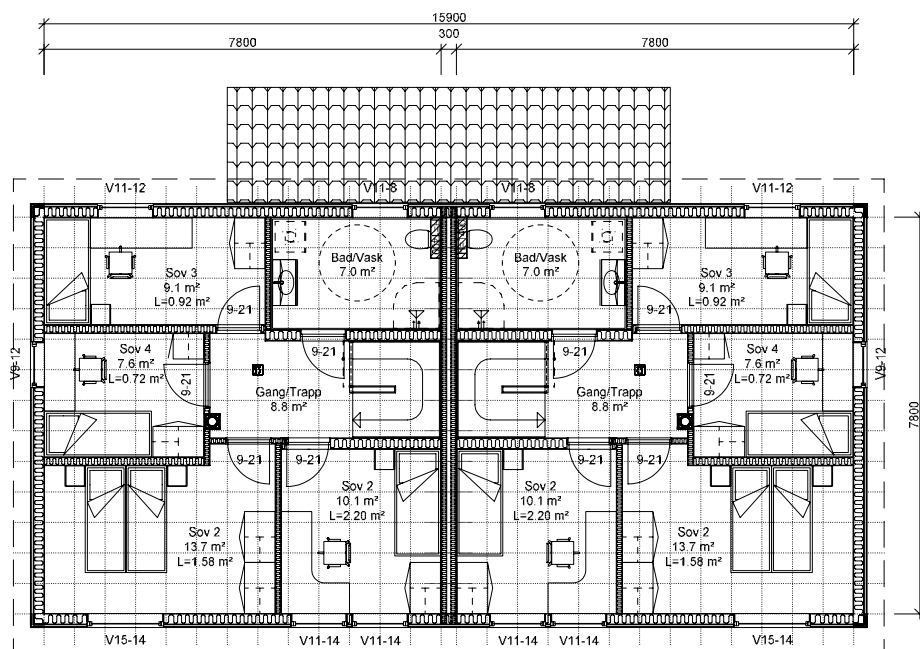
E-nr.: E3:64x2

Tegn.nr. 7466

Dato:
15.01.2020
Sign.:
FBA

HEDALM
ANEBYHUS

DATA DESIGN SYSTEM



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Hustype:

Melbos m/4 soverom alt.2

Arkivnr.

504 Plan 2.etasje

Målestokk

1 : 100

SPnr.

Prosj. nr.

E-nr. :

E3:64x2

Tegn.nr.

7466

Dato:

15.01.2020

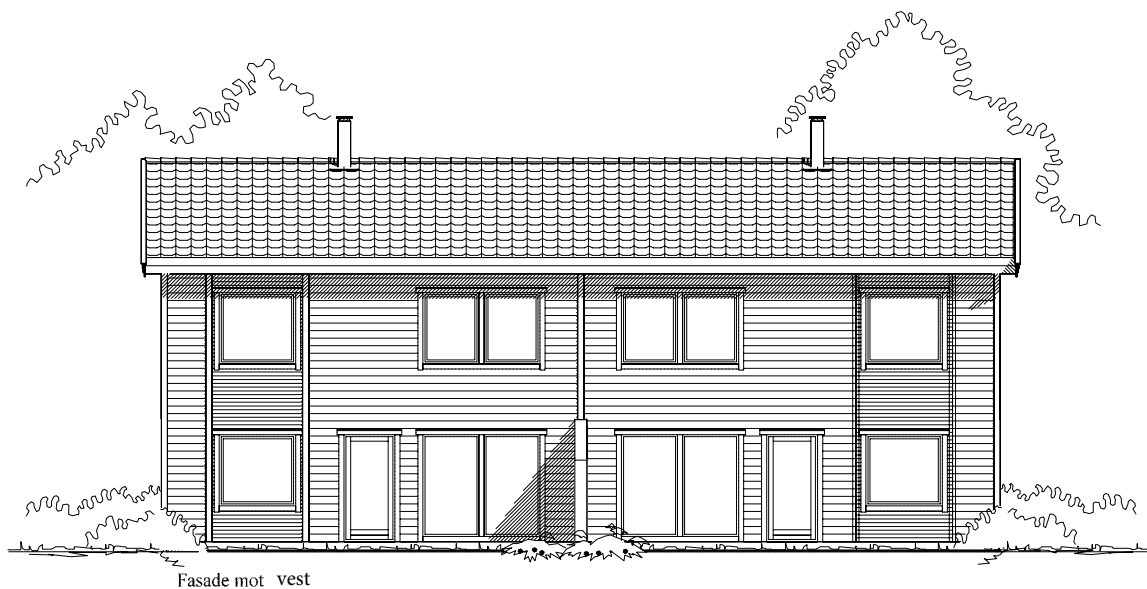
Sign.:

FBA



**HEDALM
ANEBYHUS**

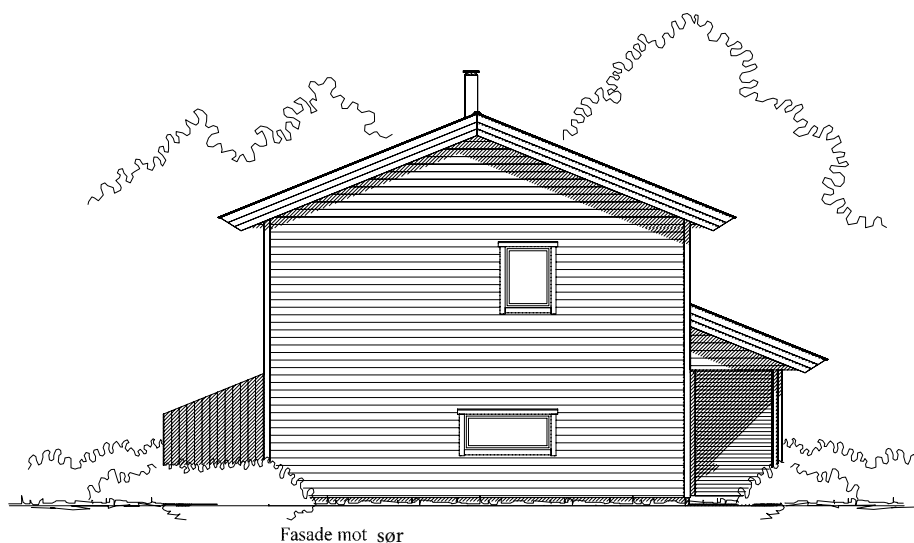
DATA DESIGN SYSTEM



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:		Målestokk 1 : 100	SPnr.		Dato: 15.01.2020	
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):			Proj. nr.		Sign.: FBA	
Husstype: Melbos m/4 soverom alt.2	Ark.nr. 505 Fasade I	E-nr. : E3:64x2		Tegn.nr. 7466	Rev.:	

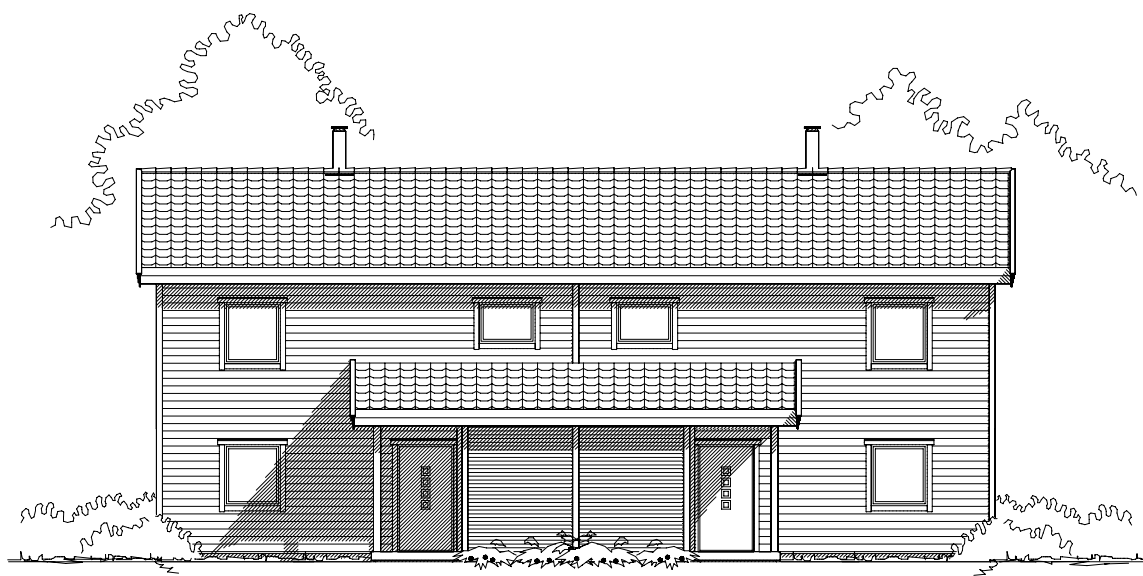
DATA DESIGN SYSTEM



Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:		Målestokk 1 : 100	SPnr.		Dato: 15.01.2020		
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):			Prosj. nr.		Sign.: FBA		
Hustype: Melbos m/4 soverom alt.2	Arkivnr. 506 Fasade 2	E-nr. : E3:64x2	Tegn. nr. 7466	Rev.:			

DATA DESIGN SYSTEM



Fasade mot øst

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:

Byggeplass/(Gnr./Bnr.):

Husstype:

Melbos m/4 soverom alt.2

Arkivnr.

507 Fasade 3

Målestokk

1 : 100

SPnr.

Prosj. nr.

E-nr. :

E3:64x2

Dato:

15.01.2020

Sign.:

FBA

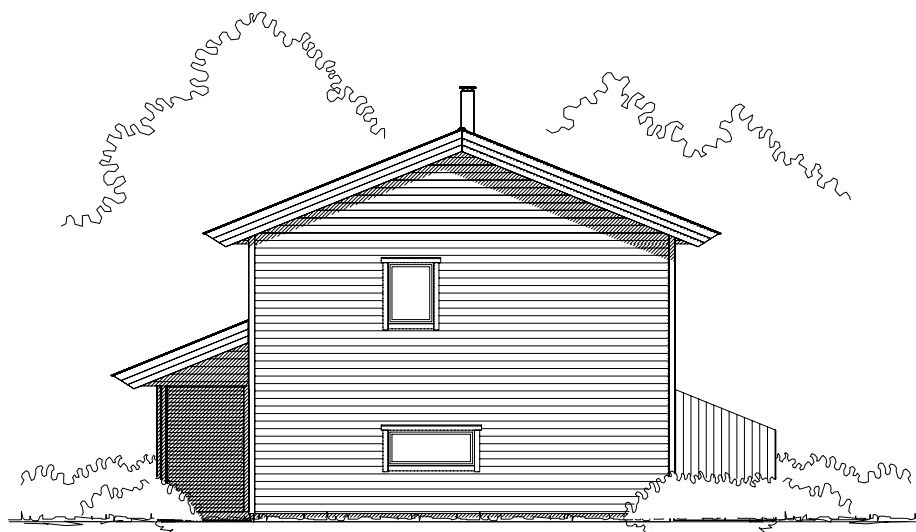
Tegn.nr.

7466

Rev.:



DATA DESIGN SYSTEM

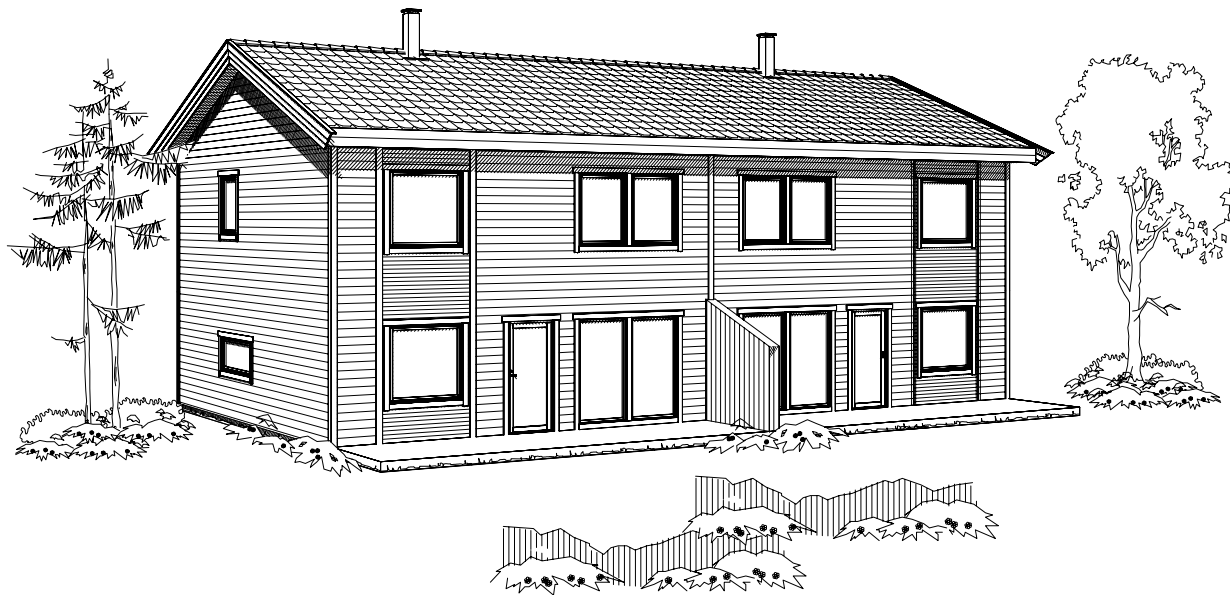


Fasade mot nord

Denne tegningen tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver:		Målestokk 1 : 100	SPnr.		Dato: 15.01.2020		
Byggeplass/(Gnr./Bnr.):			Prosj. nr.		Sign.: FBA		
Hustype: Melbos m/4 soverom alt.2	Arkivnr. 508 Fasade 4	E-nr. : E3:64x2		Tegn. nr. 7466		Rev.:	

Melbos m/4 soverom alt.2






André Larsen
 Boligutvikling A/S
 Mobil: 924 83 306 • k.larsen@online.no
 E-post: NO 889 982 012 MVA
 www.al-boligutvikling.no

Seksjonerings-tegning – Situasjonsplan
 Furulundjordet 8A og 8B, 2070 Råholt
 Gnr. 92, bnr. xxx i Eidsvoll kommune (3035)
 Temingen er ikke i målstock



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Furulundjordet 8A
2070 RÅHOLT**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad**Oppdragsnummer:** 1205230201**Telefon:** 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

19.09.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre