



aktiv.

Nedre Grindaveg 103, 2070 RÅHOLT

**RÅHOLT - Lys og moderne 2-roms  
selveierleilighet fra 2022 - 1.  
etasje - Markterrasse - Garasje -  
Heis - Lave felleskost.**



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.:** Kr 3 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 076 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 805,-  
**Selger:** Katrin Abrahamian  
Frederik Alexandrian

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2022  
**BRA-i/BRA Total** 48/53 kvm  
**Tomtstr.:** 22.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 129, bnr. 170  
Gnr. 129, bnr. 170  
**Snr.** 5  
**Oppdragsnr.:** 1205250069

# RÅHOLT - Lys og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2022 - 1. etasje - Markterrasse - Garasje

Velkommen til Nedre Grindaveg 103, en lys og moderne 2-roms leilighet med en populær beliggenhet i et nytt boområde.

Leiligheten har gjennomgående høy standard med pene gulv og lyse, moderne overflater. Boligen har en god planløsning og inneholder en gang/entre, bad, stue, kjøkken, soverom. Videre har leiligheten en hyggelig uteplass med markterrasse, levegger og hekk. Det medfølger en garasjeplass og bod i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegg kan enkelt nås via heis.

Det er gangavstand til sentrum og ikke minst 10 min gange til Eidsvoll Verk togstasjon som tar deg til Oslo på 30 min eller Gardermoen på 7 min. Området er perfekt for deg som er opptatt av det fredelige, samtidig som du har alt du trenger til det daglige rett i nærheten.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	50
Budskjema .....	114

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 48 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>

TBA: 23 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

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

1. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m<sup>2</sup> Markterrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

22.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Solrik tomt med utgang fra stuen. Tomten er opparbeidet med markterrasse, levegger og hekk.

Sameiet har pent opparbeidede fellesarealer.

### Beliggenhet

Fra leiligheten kan du gå til togstasjonen på under 10 min. Og det er like kort vei til

kjøpesenteret som det er til skogen. Leiligheten ligger i et nytt og populært boområde med kort avstand til Råholt sentrum og Eidsvoll Verk stasjon. Råholt byr på flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter; Hurdalssjøen med småbåthavn, Eidsvoll Verk med gode skiløyper (inkl. lysløype), samt turløyper opp til bl.a. Mistberget (663 moh), for å nevne noe.

#### Forretninger:

Gode servicetilbud og flere dagligvareforretninger finner du i sentrum av Råholt som ligger kun noen hundre meter fra boligen. Her finner du Amfi Eidsvoll med et godt utvalg av butikker og tjenester. For ytterligere servicetilbud har du Jessheim Storsenter og sentrumsgatene som rommer over 150 butikker, restauranter og kafeer ligger ca. 10 minutter fra boligen. I Storgaten ligger det flere populære spisesteder, kafeer, barer og utesteder, noe for en hver smak.

#### Trening:

I sentrum på Råholt finner du også en rekke fritidstilbud for den aktive som blant annet Råholt bad og treningssenter. Badelandet er attraktivt både for mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier. Svømmehallen har stupetårn, samt innendørs og utendørs boblebad. Det er også flere treningssentre i umiddelbar nærhet, Letohallen og Innersvingen på Dal.

Eidsvoll kommune har to flotte badeplasser ved Hurdalsjøen: Langton og Prestand. Begge er barnevennlige med fine sandstrender, og er tilrettelagt for bevegelsehemmede. Ønsker du deg en liten fjelltur er Mistberget en fin topp med utsyn over bygdene.

Ullensaker kommune byr på et rikt utvalg av fritidstilbud for barn og voksne med blant annet fotballarenaer, håndballhall, friidrettsbane, tennisbane, ishall og skøytebane.

#### Kulturtilbud:

Like i nærheten ligger Eidsvollsbygningen, som er et av Norges fremste nasjonalsymboler. Her kan du få omvisninger, gå en kultursti langs området eller besøke Kafé Standpunkt. I sommermånedene kan du ta turen langs Mjøsa med Skibladner, som er verdens eldste operative hjuldampere i rutegående trafikk. Den går mellom Eidsvoll og Lillehammer. I Jessheim sentrum finner du Ullensaker Kulturhus med sine 3 kinosaler. Kulturhuset byr i tillegg på konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.

#### Kommunikasjon:

Gode buss- og togforbindelser til Oslo og Gardermoen fra Eidsvoll Verk stasjon.

#### Avstander med bil:

Gardermoen ca. 15 minutter.

Jessheim ca. 15 minutter.

Oslo ca. 40 minutter.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Eirik Kalheim

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen har grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggene er laget med bindingsverk av tre og utvendig forblendet med murpuss. Taket er flatt og tekket med papp. Etasjeskillene er av betong, og vinduene har 3-lags glass.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

### **Innhold**

1. etasje: Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad. 23 kvm markterrasse med utgang fra stuen.

Kjeller: Garasje og bod.

### **Standard**

Innvendig har boligen parkett på gulvene, mens vegger og tak er malt. Badet har fliser på gulv og vegger, og taket er malt.

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Ingen

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Ingen

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **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.

Døren på kjøleskapet er defekt.  
Skap på soverom følger ikke med.

### **Parkering**

Parkering i felles garasjekjeller.  
Det er installert elbil-lader på plassen.

- Selger er registrert med garasje 60.
- Garasjeplassene er organisert som en næringsseksjon, hvor hver plass har en ideell andel 1/64 i gnr 129, bnr 170, snr 65.
- Garasjeplasser kan kun selges eller leies ut innad i Råholtåsen 4 boligsameie.
- Kostnader til vedlikehold, drift og strøm dekkes av den enkelte sameier.

### **Forsikringsselskap**

Protector Forsikring

### **Polisenummer**

2937090-3.1

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming skjer via vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg.

### **Energikarakter**

A

### **Energifarge**

Grønn

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

### Kommunale avgifter

Kr 21 243

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

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

### Info eiendomsskatt

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

### Formuesverdi primær

Kr 659 990

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 639 959

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Årlig velavgift

Kr 1 000

### Velforening

Det er pliktig medlemskap i Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom. Huseierforeningen skal ivareta fellesforpliktelser og ansvar for fellesarealene. Den årlige kontigenten er på kr. 1.000,-. Se servitutt doknr: 925216.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling



av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 1.479,- (fra april kr 1538,-)

Fjernvarme 818,-

Kabel-tv/Bredbånd 299,-

Garasje 150,-

Inkludert varmtvann, fyring, bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Kontingent Huseierlaget Råholtåsen felleseiendom: Sameierne blir fakturert to ganger i året for medlemskap. Kostnaden er kr 550 per halvår.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 805

### Andel fellesformue

Kr 13 318

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

### Sameienavn

Kvisten og Greina Boligsameie;

### Organisasjonsnummer

929827287

### Om sameiet

Sameiet består av 67 seksjoner fordelt på 2 bygg på eiendommen gnr 129, bnr 170 i Eidsvoll kommune. Det er 64 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. En næringsseksjon gjelder parkeringsplassene og 2 næringsseksjoner gjelder bod nr. 66 og 67.

Under byggene er det organisert en felles parkeringskjeller som inneholder; parkeringsplasser, gjesteparkering med nr 1, 2, 67 og 68, HC-plasser, tekniske rom, boder, sykkelparkering trappehus og heisrom. Totalt antall parkeringsplasser er 68 inkl. gjesteparkering. Heis fra hvert bygg direkte ned i kjelleretasjen.

Garasje plassene er organisert som en næringsseksjon, hvor hver plass har en ideell andel 1/64 i gnr. 129, bnr. 170, snr. 65. Boder, gjesteparkering, sykkelparkering gang og kjøreareal er fellesareal.

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

Obos ble ny forretningsfører fra 01.01.2025.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling. Sameiet har pt. ikke husordensregler.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 129, bruksnummer 170, seksjonsnummer 5 i Eidsvoll kommune. Gårdsnummer 129, bruksnummer 170, seksjonsnummer 65 i Eidsvoll kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3240/129/170/5:

28.08.2017 - Dokumentnr: 925216 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/

huseierforening

Gjelder også senere fradelte parseller og seksjoner

Overført fra: Knr:3240 Gnr:129 Bnr:170

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2022 - Dokumentnr: 1016602 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:129 Bnr:171

Bestemmelse om avfallsløsning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også senere utskilte parseller og seksjoner på gnr. 129 bnr. 171

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2022 - Dokumentnr: 579895 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 48/4593

29.08.2022 - Dokumentnr: 948443 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:129 Bnr:16

Rettighet hefter i: Knr:3240 Gnr:129 Bnr:174

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for Nedre Grindaveg 101 og 103 - to blokker datert

08.11.2022.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Leiligheten har vannmåler.

### **Regulerings og arealplaner**

Id 023715300

Navn Grinda

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.06.2014

Delareal: 3 823 m. Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn:

BKS 3.2.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Det må påregnes videre utbygging av området, da dette er under utvikling. Det må påregnes byggeaktiviteter og byggestøy ifm. dette. Området ligger innenfor gul flystøysone. Det må påregnes noe støy fra fly og jernbanen.

#### **Adgang til utleie**

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

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

76 350 (Omkostninger totalt)

87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 087 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 090 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 76 350

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 20 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 2 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 92 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

**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**

13.03.2025



# Nabolagsprofil

Nedre Grindaveg 103 - Nabolaget Amundrud/Sagmoen - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Øvre Grindaveg Linje 432	12 min	0.9 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	17 min	1.2 km
Oslo Gardermoen	20 min	

## Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	21 min	1.6 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	7 min	2.9 km
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	7 min	3 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	12 min	0.9 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min	12.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min	

## Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	18 min
---------------	--------

«På bygda, men nært alt...»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

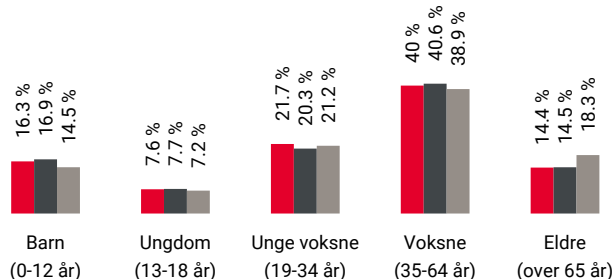
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Amundrud/Sagmoen	2 464	1 087
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	20 min	1.5 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	6 min	2.6 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år) 30 barn	6 min	2.7 km

## Dagligvare

Spar Råholt Post i butikk, PostNord	14 min	1.1 km
Rema 1000 Råholt	17 min	

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



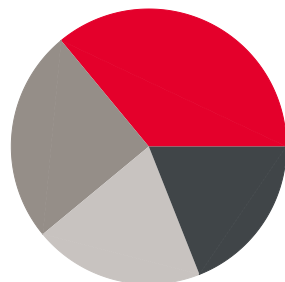
### Gateparkering

Lett 86/100

## Sport

⚽ Råholt ungdomsskole	10 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	0.8 km	
⚽ Råholthallen	12 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
🚴 MOVA Eidsvoll	18 min	🚶
🚴 Fitnesspoint Råholt	19 min	🚶

## Boligmasse

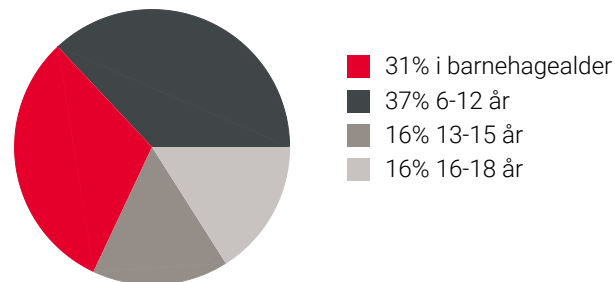


- 36% enebolig
- 19% rekkehus
- 25% blokk
- 20% annet

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Eidsvoll	18 min	🚶
🏪 Apotek 1 Eidsvoll Verk	17 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

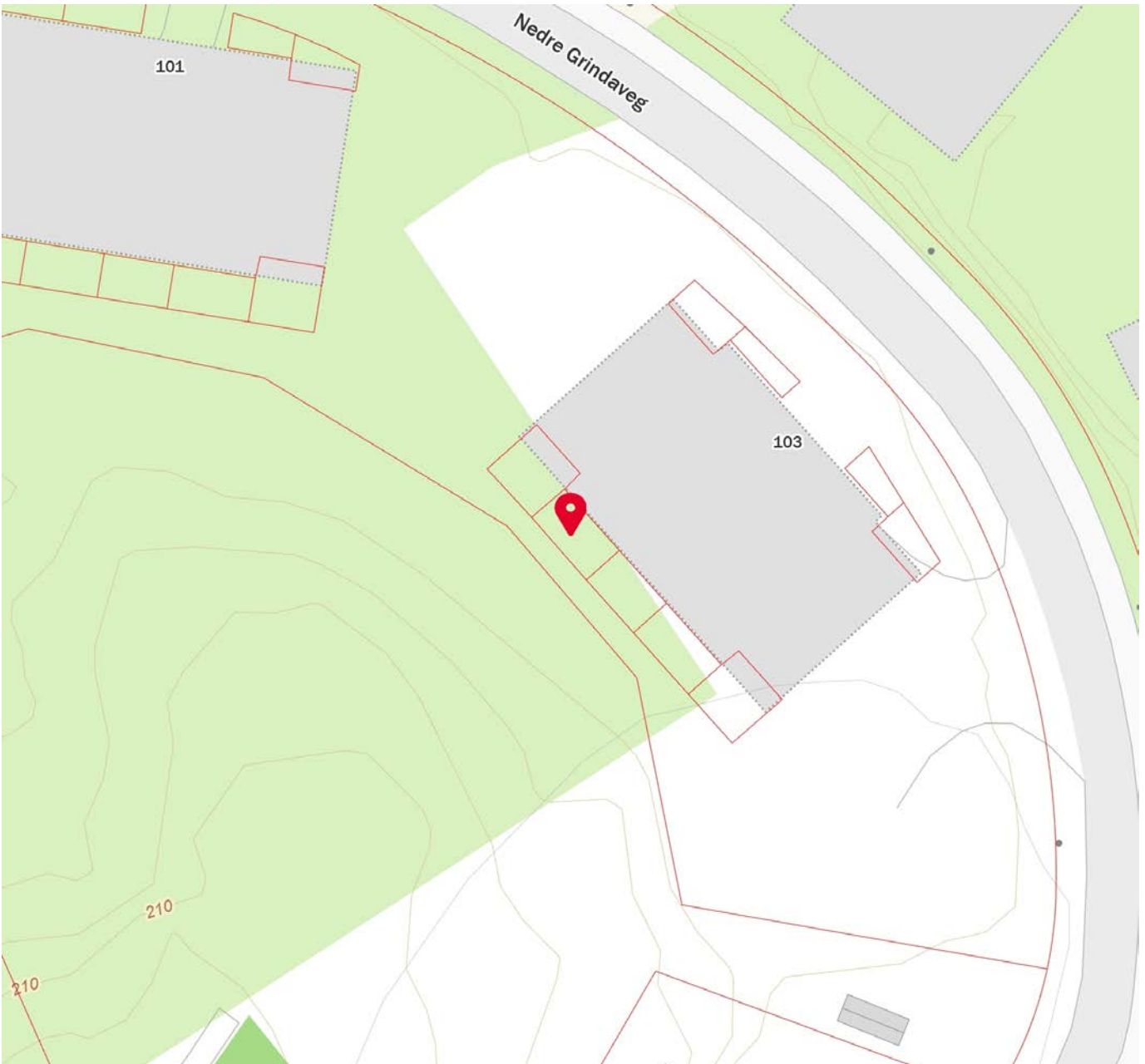
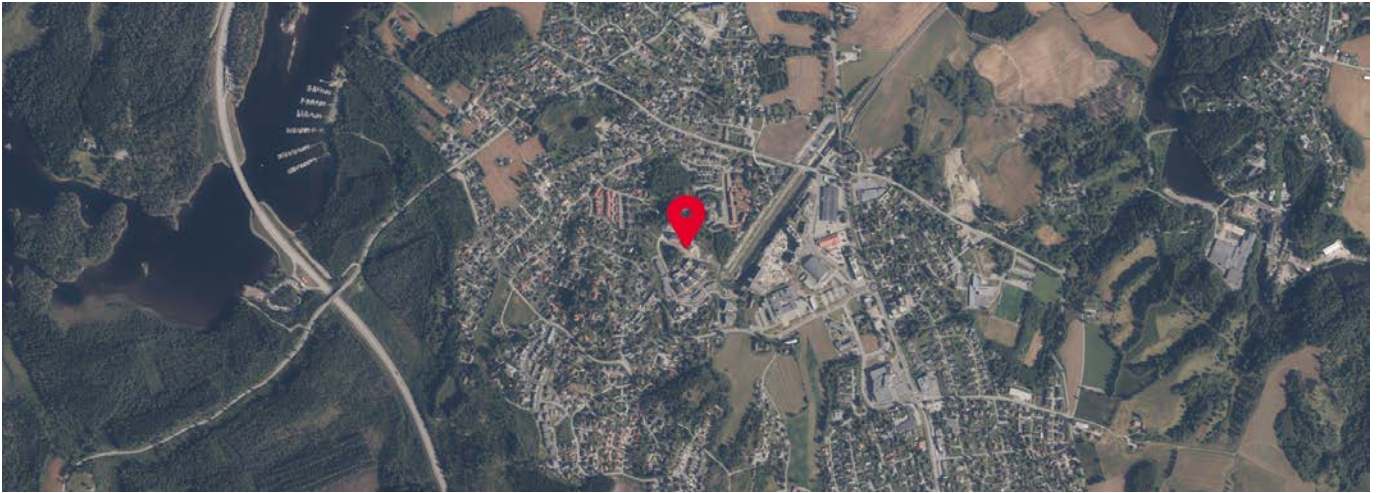


0% 43%

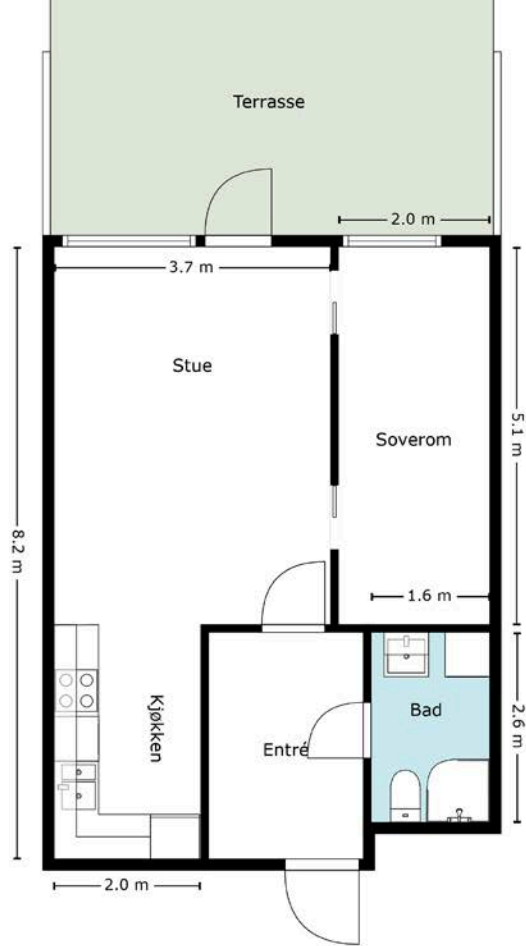
- Amundrud/Sagmoen
- Råholt
- Norge

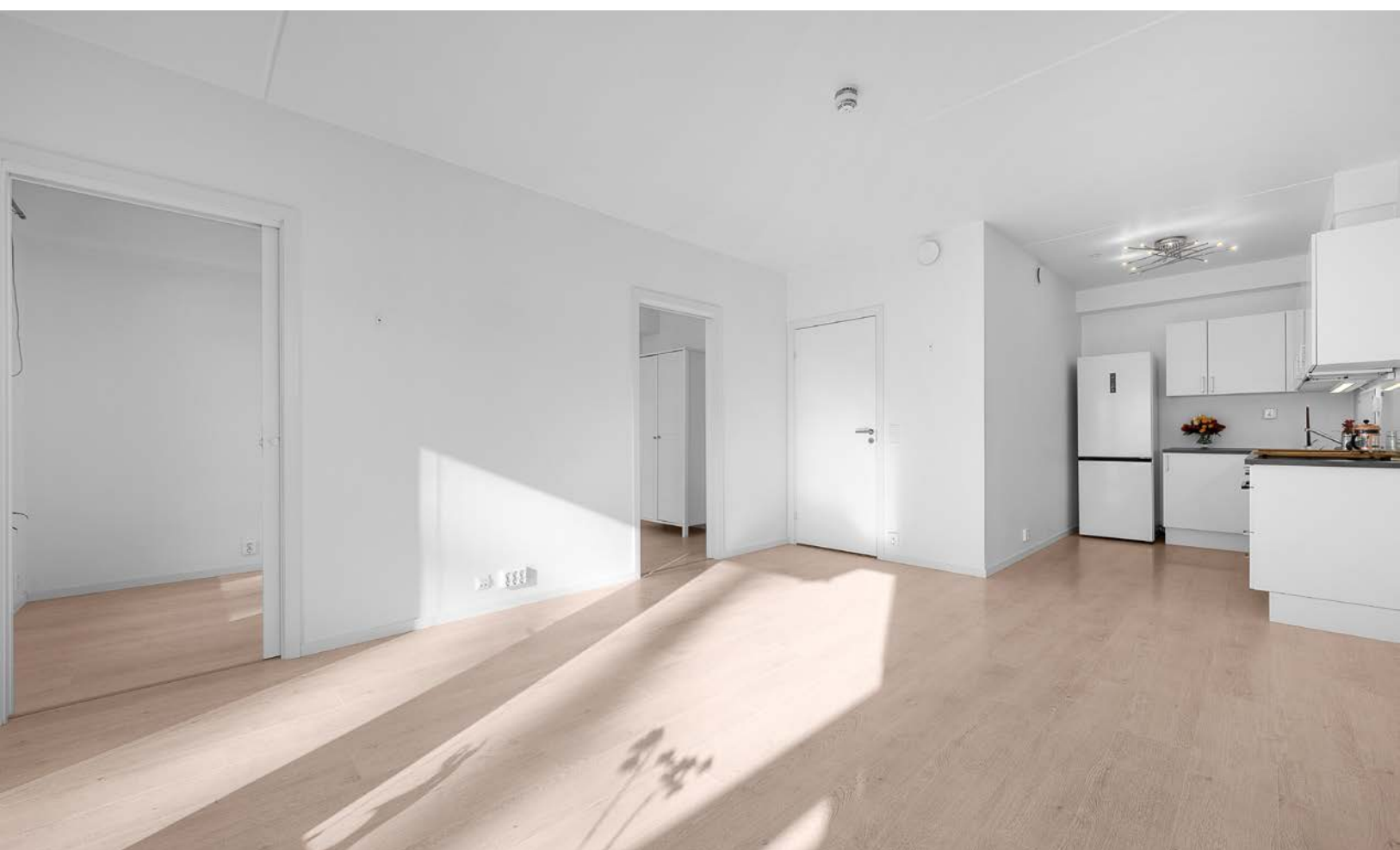
## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





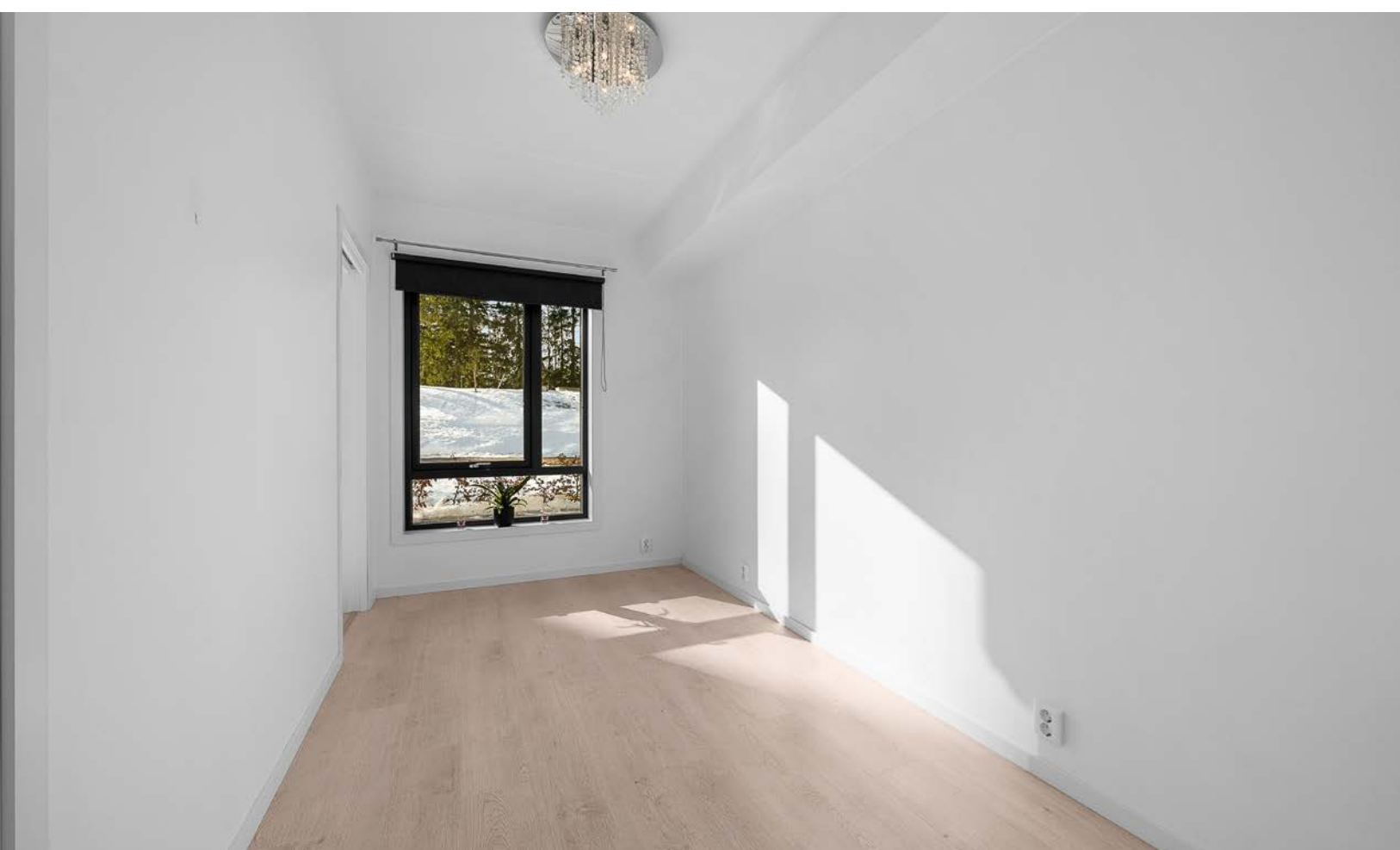






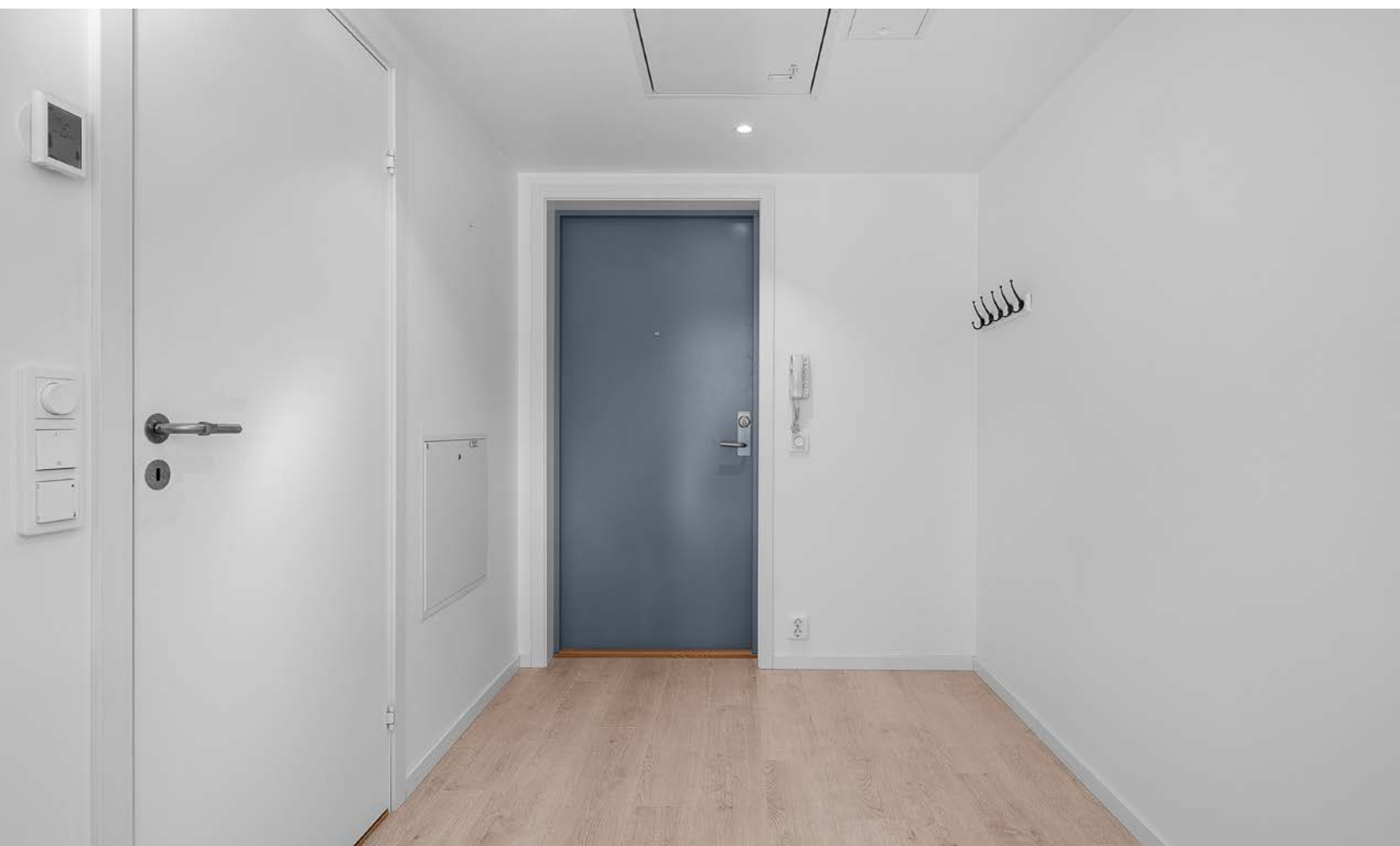


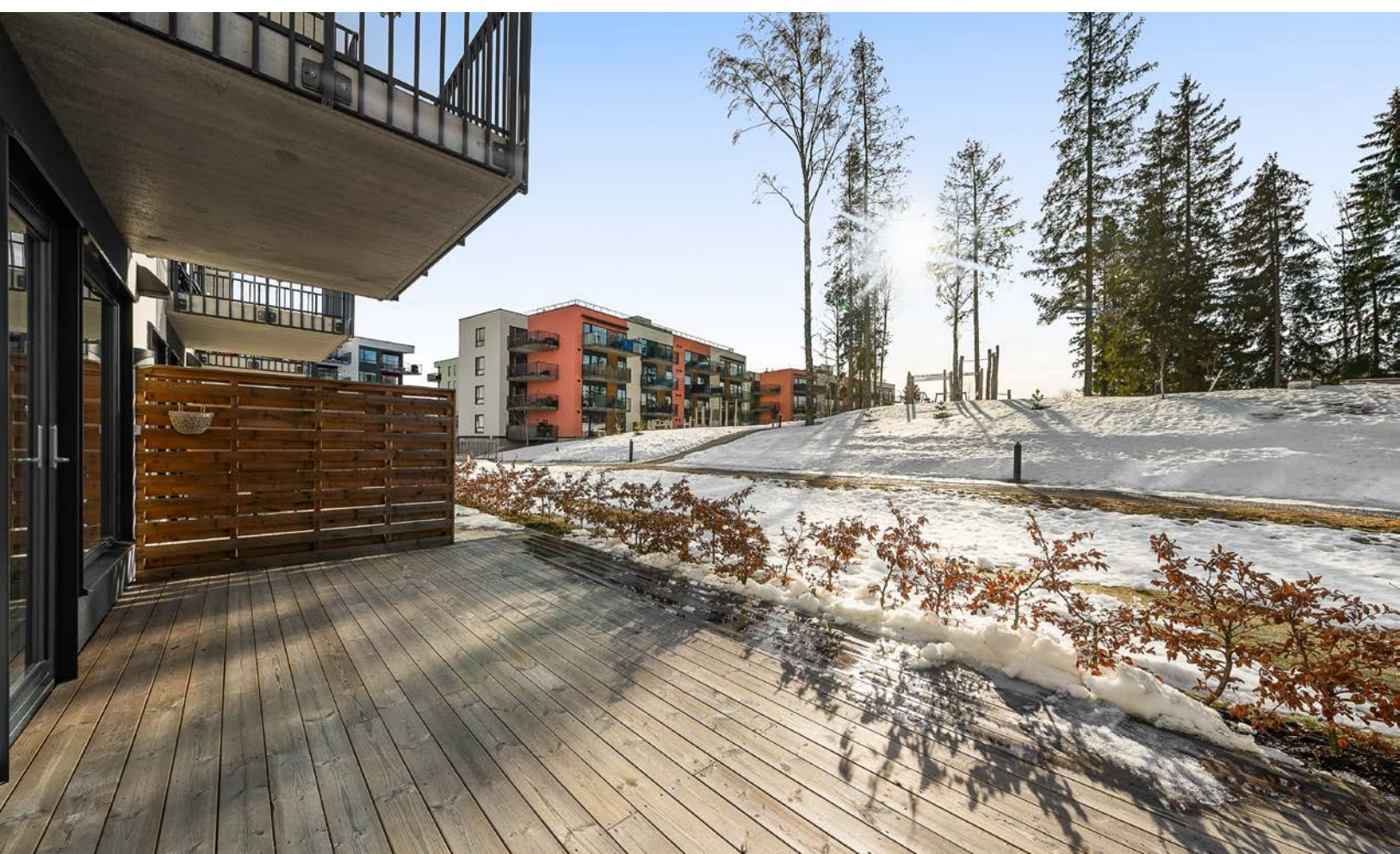










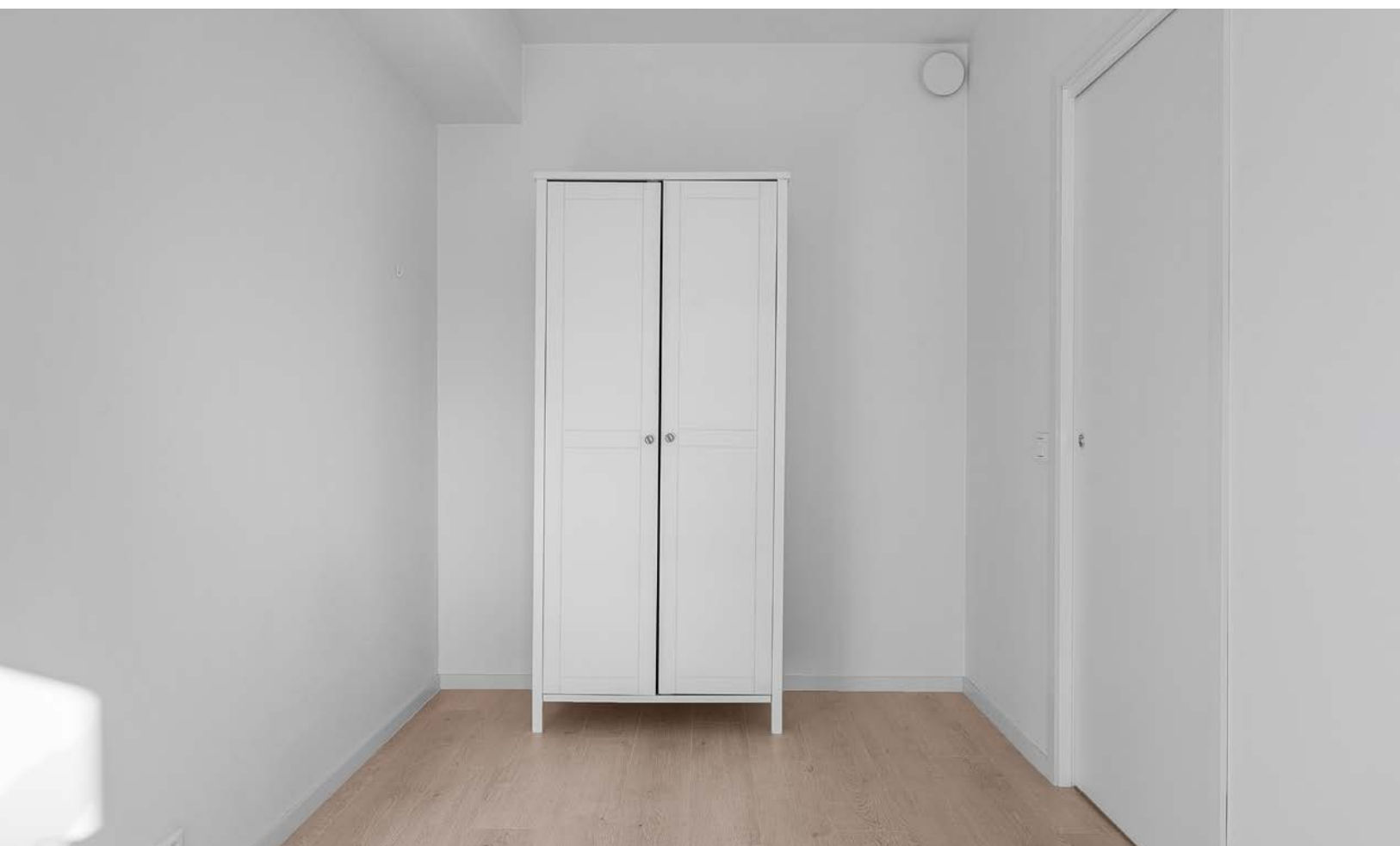












# Vedlegg

# Nedre Grindaveg 103 2070 RÅHOLT

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

BRA: 53 m<sup>2</sup>

BRA-i: 48 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28058>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Våtrom: Bad

#### Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år og utførelsen er dokumentert.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
5.3.2025

Rapportdato  
11.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Katrin Abrahamian

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Eirik Kalheim                      Telefon: 98855334  
Firma: Taksthuset 1 AS                      Epost: ek@th1.no  
Adresse: Briskeveien 38, 1405 Langhus

Om bygnings sakkyndig:

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Grindaveg 103, 2070 Råholt

Kommunenr:	3240	Gårdsnr:	129	Bruksnr:	170	Festenr:
Seksjonsnr:	5	Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: 2022 - Eiendomsverdi  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen har grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggene er laget med bindingsverk av tre og utvendig forblendet med murpuss. Taket er flatt og teknet med papp. Etasjeskillene er av betong, og vinduene har 3-lags glass.

Innvendig har boligen parkett på gulvene, mens vegger og tak er malt. Badet har fliser på gulv og vegger, og taket er malt.

Oppvarming skjer via vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	53	48	5	0	23
Leilighet 1	54	54	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>107</b>	<b>102</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	48	0	0	23
Kjeller	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>48</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	Stue, soverom, kjøkken, entre, bad.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Leilighet 1



## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	54	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	54	0	Vindfang, 2 soverom, bad, stue/kjøkkem.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Takhøyde stue: 2,61m

Takhøyde bad: 2,21m.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Platting	
Terrassen er bygget med terrassebord og bjelkelag i impregnerte materialer. Terrassen ble målt til ca. 23 m <sup>2</sup> .		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei	
Ingen innleide arbeider iht. eier.		
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei	
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei	
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>		<b>TG-1</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse		
Vinduer med 3-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass. Entredør i malt utførelse.		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei	
Ingen innleide arbeider iht. eier.		
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei	
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei	
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>		<b>TG-1</b>

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik på ca. 2mm, og ca. 1mm over en avstand på 2 meter.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
--	-------------

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
---	-------------

Kjøkken fra 2022. Innredning med slette fronter. Over og underskap.  
Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri.  
Videre er kjøkkenet utstyrt med stekeovn og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til kjøle/fryseskap.  
Kjøkkenet vurderes å være i god funksjonabel stand og det registreres ingen avvik utover normal slitasje.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
--------------------------------	-------------

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Tegninger er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

Bruksattest er ikke fremvist.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ingen innleide arbeider iht. eier.	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ingen innleide arbeider iht. eier.	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ingen innleide arbeider iht. eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
I generelt innleide arbeider iht. eier	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Felles areal	
Årstall	
2022	
Størrelse	
Ukjent.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ingen innleide arbeider iht. eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Ingen service opplyst.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt innvendig tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er målt til 25mm.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt wc, servanttinnredning og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år og utførelsen er dokumentert.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

### 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



## 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205250069	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Frederik Alexandrian	Katrin Abrahamian
<b>Gateadresse</b>	
Nedre Grindaveg 103	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RÅHOLT	2070
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205250069

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1205250069

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frederik Alexandrian	4b6eda01010aaaf787c742e 625c8e4288f91d5b9	11.03.2025 18:54:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrin Abrahamian Abrahamian	e7fdf802b816a675b29cb6d 2e8576468e8eee2f6	04.03.2025 16:15:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250069

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

**Supertakst AS**

Integrasjon  
v/Supertakst  
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL  
**Telefon:** 92638521

Infoland 8334454

1669/5

26.02.25

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 260225.

**Boligselskap:** 1669, Kvisten Og Greina Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 929.827.287  
**Eier:** Katrin Abrahamian og Frederik Alexandrian  
**Seksjonsnummer:** 5  
**Garasje:** 60 (objekt 30060)  
**Adresse:** Nedre Grindaveg 103, 2070 RÅHOLT

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Forsikringsselskap Protector Forsikring - Forsikringsavtale nr: 2937090-3.1
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2025, tidligere forretningsfører BORI.
- Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- Felleskostnadene øker med 4% fra 01.04.2025. Garasje, fjernvarme og kabel-TV/bredbånd er uendret.
- Parkering: Det påløper felleskostnader for p-plassene. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste.
- Ved salg av leilighet med tilhørende p-plass må dette fremgå av eierskiftemelding.
- Selger er registrert med garasje 60.
- Garasjeplassene er organisert som en næringsseksjon, hvor hver plass har en ideell andel 1/64 i gnr 129, bnr 170, snr 65. Boder, gjesteparkering, sykkelparkering og kjøreareal er fellesareal.
- Selskapet har pt ikke husordensregler.

Ingen lån registrert for selskapet.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.596,- pr. md.

Herav:

Fjernvarme	818,-
Felleskostnader	1.479,- (fra april kr 1538,-)
Kabel-tv/Bredbånd	299,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 2.655,-

I tillegg påløper det kr 150,- for garasje.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (mottatt fra tidligere forretningsfører):**

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	20,-	0,-	13 318,-	0,-

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin B. Karlsen tlf. 22 98 14 68 ev. pr. e-post: [nina.christin.karlsen@obos.no](mailto:nina.christin.karlsen@obos.no).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva for boligen og kr 850,- i adm. gebyr for garasjen. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen  
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Siw Frisk  
Prosjektkoordinator  
Tlf 23165105  
E-postadresse: [siw.frisk@obos.no](mailto:siw.frisk@obos.no)

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO





## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 827 287  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KVISTEN OG GREINA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marcus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.02.2025

---

### Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 275 610	592 579
Annen driftsinntekt	2	44 273	413 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 319 883</b>	<b>1 005 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	76 447	
Annen driftskostnad	4,5,6,7 .8,	1 874 017	306 569
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 950 464</b>	<b>306 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>369 419</b>	<b>699 010</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 761	18
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 761</b>	<b>18</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>374 180</b>	<b>699 028</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>374 180</b>	<b>699 028</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	374 180	699 028
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>374 180</b>	<b>699 028</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 944	67 119
Andre fordringer		123 805	150 133
Sum fordringer		143 749	217 251
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 113 757	644 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 113 757	644 888
Sum omløpsmidler		1 257 506	862 139
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 257 506</b>	<b>862 139</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 073 208	699 028
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 073 208</b>	<b>699 028</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 073 208</b>	<b>699 028</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		102 508	115 101
Annen kortsiktig gjeld		81 790	48 011
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>184 298</b>	<b>163 112</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 298</b>	<b>163 112</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 257 506</b>	<b>862 139</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 603850

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 929 827 287  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KVISTEN OG GREINA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Marcus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.07.2024



Organisasjonsnr: 929 827 287  
KVISTEN OG GREINA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 275 610	592 579
Annen driftsinntekt	2	44 273	413 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 319 883</b>	<b>1 005 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	76 447	
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 874 017	306 569
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 950 464</b>	<b>306 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>369 419</b>	<b>699 010</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 761	18
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 761</b>	<b>18</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>374 180</b>	<b>699 028</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>374 180</b>	<b>699 028</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	374 180	699 028
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>374 180</b>	<b>699 028</b>



Organisasjonsnr: 929 827 287  
KVISTEN OG GREINA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 944	67 119
Andre fordringer		123 805	150 133
Sum fordringer		143 749	217 251
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 113 757	644 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 113 757	644 888
Sum omløpsmidler		1 257 506	862 139
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 257 506</b>	<b>862 139</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 073 208	699 028
Sum opptjent egenkapital		1 073 208	699 028



Sum egenkapital	1 073 208	699 028
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	102 508	115 101
Annen kortsiktig gjeld	81 790	48 011
Sum kortsiktig gjeld	184 298	163 112
Sum gjeld	184 298	163 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 257 506	862 139





Organisasjonsnr: 929 827 287  
KVISTEN OG GREINA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

**Regnskapsprinsipper**

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 15 000,- 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**Kvisten og Greina boligsameie**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Kvisten og Greina boligsameie org.nr. 929827287



## Resultatregnskap 2023

Kvisten og Greina boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 275 610	592 579	2 314 736	1 928 000
Annen driftsinntekt	2	44 273	413 000	448 000	15 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 319 883</b>	<b>1 005 579</b>	<b>2 762 736</b>	<b>1 943 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	76 447	0	73 024	77 000
Konsulenttjenester	4	84 993	47 030	110 512	116 000
Kontingenter	5	63 996	16 000	0	63 999
Rep og vedlikehold	6	346 837	57 768	441 500	396 998
Forsikringer		77 915	21 757	170 000	100 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	14 654	0	30 000	33 000
Energi og fyring	8	707 236	53 949	829 904	495 000
Kabel-TV og telefoni	9	233 820	274	229 632	254 000
Driftskostnader	10	326 788	83 277	288 500	315 000
Leiekostnader		3 730	0	0	0
Andre driftskostnader	11	14 048	26 514	50 000	34 999
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 950 464</b>	<b>306 569</b>	<b>2 223 072</b>	<b>1 885 996</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>369 419</b>	<b>699 010</b>	<b>539 664</b>	<b>57 004</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		4 761	18	2 000	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>4 761</b>	<b>18</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>374 180</b>	<b>699 028</b>	<b>541 664</b>	<b>57 004</b>
Overført til annen egenkapital	12	374 180	699 028	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>374 180</b>	<b>699 028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Kvisten og Greina boligsameie



**Balanse 31.12.2023**

Kvisten og Greina boligsameie  
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	123 805	150 133
Kundefordringer	19 944	67 119
Sum fordringer	143 749	217 251
Bankinnskudd, kasse o.l	1 113 757	644 888
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 257 506</b>	<b>862 139</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 257 506</b>	<b>862 139</b>

Balanserapport 2023 for Kvisten og Greina boligsameie



**Balanse 31.12.2023**

Kvisten og Greina boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	1 073 208	699 028
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 073 208</b>	<b>699 028</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		102 508	118 101
Annen kortsiktig gjeld		81 790	48 011
Sum kortsiktig gjeld		184 298	163 112
<b>Sum gjeld</b>		<b>184 298</b>	<b>163 112</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 257 506</b>	<b>862 139</b>

Kvisten og Greina boligsameie

Angeli Canovas  
Styrets leder

Robin Høgli Dobbertin  
Styremedlem

Rami Magerøy Sinclair  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Kvisten og Greina boligsameie



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapskikk 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 15 000,- 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 215 750	318 241	1 220 000	1 220 000
3606 Kabel TV/bredbånd	210 795	55 672	229 632	254 000
3607 Garasje	98 700	23 240	115 200	124 000
3608 Parkeringsplasser	3 000	0	0	0
3631 Fjernvarme	747 365	195 426	749 904	330 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 275 610</b>	<b>592 579</b>	<b>2 314 736</b>	<b>1 928 000</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salgsinntekt, avgiftspliktig	0	0	0	15 000
Oppstartskapital	0	413 000	448 000	0
El bil/ladeanlegg	44 273	0	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>44 273</b>	<b>413 000</b>	<b>448 000</b>	<b>15 000</b>



**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	67 000	0	64 000	67 000
Arbeidsgiveravgift	9 447	0	9 024	10 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>76 447</b>	<b>0</b>	<b>73 024</b>	<b>77 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

**Note 4 Konsulenttjenester**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 738	0	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	79 256	47 030	104 512	110 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>84 993</b>	<b>47 030</b>	<b>110 512</b>	<b>116 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Kontingenter**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent BORI	63 996	0	0	63 999
Andre kontingenter	0	16 000	0	0
<b>Sum kontingenter</b>	<b>63 996</b>	<b>16 000</b>	<b>0</b>	<b>63 999</b>





**Note 6 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold bygg	7 419	0	0	8 000
Vedlikehold VVS	22 826	0	0	9 000
Vedlikehold elektro	48 375	0	50 000	56 000
Vedlikehold utvendig anlegg	15 638	0	50 000	51 000
Vedlikehold heis	58 495	32 915	46 500	55 000
Vedlikehold lokaler	0	0	0	9 999
Vedlikehold garasjer	7 466	2 350	35 000	35 000
Andre vedlikeholdskostnader	3 298	0	74 000	37 000
Vedlikehold ventilasjon	25 160	0	96 000	15 999
Vedlikehold brannsikring	158 161	22 503	80 000	110 000
Egenandel forsikringskader	0	0	10 000	10 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>346 837</b>	<b>57 768</b>	<b>441 500</b>	<b>396 998</b>

**Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Kommunale avgifter	14 654	0	30 000	33 000
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>14 654</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>	<b>33 000</b>

**Note 8 Energi og fyring**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Elektrisitet (strøm)	195 999	53 949	80 000	150 000
Fjernvarme	492 337	0	749 904	330 000
Strøm til elbil ladeanlegg	18 900	0	0	15 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>707 236</b>	<b>53 949</b>	<b>829 904</b>	<b>495 000</b>



**Note 9 Kabel-TV og telefoni**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	233 820	274	229 632	254 000
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>233 820</b>	<b>274</b>	<b>229 632</b>	<b>254 000</b>

**Note 10 Driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	320 191	83 277	250 000	315 000
Renholdstjenester	3 250	0	38 500	0
Snøbroyting/strøing/feiing	3 347	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>326 788</b>	<b>83 277</b>	<b>288 500</b>	<b>315 000</b>

**Note 11 Andre driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	4 375	0	0	5 000
Søpeltømming/container	0	13 588	7 000	7 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	4 000	4 000
Driftskostnader	0	5 625	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	3 000	3 000
Nøkler, låser og skilt	6 942	2 489	0	1 000
Annet driftsmateriale	0	2 563	0	0
Kontorrekvisita	0	0	3 000	0
Lisenser/software	0	0	6 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	0	10 000	10 000
Annen kontorkostnad	980	2 250	0	0
Porto	0	0	1 000	1 000
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 750	0	6 000	3 999
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>14 048</b>	<b>26 514</b>	<b>50 000</b>	<b>34 999</b>



**Note 12 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	699 028	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	374 180	699 028
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>1 073 208</b>	<b>699 028</b>
Annen egenkapital 31.12	1 073 208	699 028
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>1 073 208</b>	<b>699 028</b>

**Note 13 Arbeidskapital**

	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>699 028</b>	<b>0</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	374 180	699 028
B. Årets endring i arbeidskapital	374 180	699 028
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 073 208</b>	<b>699 028</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 257 506	862 139
- Kortsiktig gjeld	184 298	163 112
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 073 208</b>	<b>699 028</b>



## Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Mclaughlin, Angeli	2024-05-13	Dobbertin, Robin Høgli	2024-04-02

Identifikasjon

 bankID™ Mclaughlin, Angeli

Identifikasjon

 bankID™ Dobbertin, Robin Høgli

Navn	Dato
Sinclair-Hsen, Rami Awni	2024-04-02

Identifikasjon

 bankID™ Sinclair-Hsen, Rami Awni



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



Til årsmøtet i Kvisten og Greina Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvisten og Greina Boligsameie som viser et overskudd på NOK 374 180. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no  
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



*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, 1. juli 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Buypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

07/01/2024 15:38:30

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

## 5191 Kvisten og Greina boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 04.04.2024

Sted: Gladbakk aktivitetssenter, Gladbakkvegen 54, 2070 Råholt  
13 av 67 mulige stemmegivere var representert.  
13 deltok fysisk

### Sak 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

#### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Angeli Canovas velges til møteleder. Styremedlem Robin Dobbartin velges som sekretær. Styremedlem Rami Sinclair og styreleder Angeli Canovas signerer protokoll.

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

### Sak 2: Regnskap

Inntekter: 2 319 883 (mot budsjett 2 762 736)

Utgifter: 1 950 464 (mot budsjett 2 223 072)

Resultat: 369 419 (mot budsjett 539 664)

#### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

**Mot:** 0 stemmer



"Forslag avvises"

### Sak 3: Styrets årsrapport

#### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot:** 0 stemmer

"Tas til etterretning"

### Sak 4: Personvalg

I henhold til vedtektene p. 7.1 og 2 skal sameiet ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 -3) varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Et styremedlem kan tre tilbake i løpet av to års perioden når særlige grunner taler for det. Kravene som stilles til særlige grunner kan ikke være strenge, men man må anta at det må gis en reell begrunnelse. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsling, slik at man har tid til å foreta nyvalg.

Årsmøtet kan når som helst med vanlig flertall vedta at et styremedlem skal fratre.

Det gis mulighet for møtedeltagere å melde seg som kandidat til styrevalget før presentasjon av kandidater som allerede har meldt sin interesse til styret.

#### Styreleder (2 år)

Geir Iversen **enstemmig valgt**

#### Styremedlem (2 år) (2)

Morten Elverhøy **1. valg - enstemmig valgt**

Jorunn Meyer **2. valg - enstemmig valgt**

#### Varamedlem (1 år)

Kristian Marius Wuttudal **enstemmig valgt**

### **Sak 5: Innkommet sak: Navneskilt ved ringeklokkene**

Navneskilt utenfor inngangsdøren, slik at besøkende kan finne navn og nummer på leilighet, ved ringeklokken.

\* Enstemmig vedtatt mot at det blir mulig å reservere seg, den som ønsker navnet sitt på ringeklokke administrerer selv.

#### **Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt**

"Tas til etterretning"

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

### **Sak 6: Innkommet sak: Etasjenummer på vegg i hver etasje**

Forsalg:

Etasje nummer på vegg i hver etasje 1 til 5, som er godt synlig når man kommer opp trappen og ut av heisen.

#### **Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt**

"Tas til etterretning"

**Mot:** 0 stemmer

"Forslag avvises"

### **Sak 7: Styrehonorar**

Flertallet av boligselskap utbetaler et styrehonorar på mellom 1 100 og 2 100 kroner per boligenhet. Imidlertid har om lag ti prosent av selskapene et honorar på 2 900 kroner eller mer

per enhet.

Mindre selskap betaler generelt mer per boligenhet, gjennomsnittshonoraret synker med økende antall boenheter. Selskap med 6 – 30 boenheter honorerer en gjennomsnittlig styregodtgjørelse med 1963 pr boenhet, mens det for selskaper over 250 boenheter vil ligge på 1133.

Tabellen under som viser analysen av gjennomsnittlig styrehonorarer i 2022 for boligselskaper forvaltet av OBOS.

Antall boliger Honorar per bolig

6-30 1 963 per bolig

31-80 1 821 per bolig

81-250 1 560 per bolig

251 + 1 133 per bolig

Med tanke på den generelle økningen i styrehonorarer, kan det forventes at dagens honorarnivå ligger rundt 5 prosent høyere enn det som ble rapportert i 2022.

"<https://orgbrain.no/styreblogger/hva-kan-du-forvente-i-styrehonorar>"

Bakgrunn for styrets ønske å undersøke forholdet beror på mengde arbeid som har vært uforholdsmessig mye i tillegg til oppstart og oppfølging av disse, samt nye saker som har oppstått hvor noen har krevd mye resurser over tid. Arbeidsmengden som må ytes må godtgjøres etter norm for å kunne sikre ansvarlig drift, det er både rett og rimelig.

Når styrehonoraret følger normen i samfunnet vil det kunne stimulerer mer lyst og interesse for styrearbeid i sameiet. Det kan ikke forventes at et styremedlem blir sittende i en forlenget periode, noen må ta ansvaret og vi ønsker dyktige og redelige medlemmer i styret, i tillegg er det i alle eieres interesse at styret består av de som faktisk bor her og unngå å måtte ansette en ekstern tilbyder med de betydelige høyere kostnadene dette vil medføre.

Kvisten og greina boligsameie består av 64 boligenheter, styret foreslår en økning av styregodtgjørelse som tilsvarer 1800 pr boenhet fra 1000 pr seksjon i 2023, og utgjør 115 200 i året. Totalt utgjør økningen 48 000 fra fjorårets årsmøte hvor godtgjørelsen utgjorde 67 000.

#### **Styrehonorar - Enstemmig vedtatt**

"Styrehonorar for perioden 2023/2024 settes til kr. 115 200"

**Mot:** 0 stemmer

"Forsalg avvises"

# Vedtekter for Kvisten og Greina boligsameie

(org. nr. 929827287)

## 1. Navn

### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Kvisten og Greina boligsameie.

Sameiet består av 67 seksjoner fordelt på 2 bygg på eiendommen gnr. 129, bnr. 170 i Eidsvoll kommune. Det er 64 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. En næringsseksjon gjelder parkeringsplassene og 2 næringsseksjoner gjelder bod nr. 66 og 67. Under byggene er det organisert en felles parkeringskjeller som inneholder; parkeringsplasser, gjesteparkering med nr. 1, 2, 67 og 68, HC-plasser, tekniske rom, boder, sykkelparkering trappehus og heisrom. Totalt antall parkeringsplasser er 68 inkl. gjesteparkering. Heis fra hvert bygg direkte ned i kjelleretasjen.

Garasjeplassene er organisert som en næringsseksjon, hvor hver plass har en ideell andel 1/64 i gnr. 129, bnr. 170, snr. 65. Boder, gjesteparkering, sykkelparkering gang og kjøreareal er fellesareal.

Seksjonene i 1.etg kan ha tinglyst tilleggsdel på uteareal i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Parkeringsplassene tildeles av utbygger ved salg, det er ikke bytterett på parkeringsplassene.

Bodene tildeles av utbygger ved overtagelse, det er ikke bytterett på bodplassen.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel evt. en eller flere tilleggsdeler, jfr. seksjoneringsbegjæringen. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). Sameiebrøkenes størrelse kommer frem av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører dermed bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheters

sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Boligseksjonene har rett til bruk av «felleseiendom» med lekeområde og ballplass, gnr. 129 og bnr. 16. Felleseiendommen vil også disponeres av øvrige boligsameier på området, etter hvert som området utbygges. Det vil bli opprettet en velforening med eget styre og vedtekter, som skal drifte fellesarealene. Driftskostnadene vil fordeles på boligselskapene. Inntil utbyggingsområdet er ferdigstilt har utbygger rett til å sitte i styret i velforeningen.

Det er pliktig medlemskap og velavgift for sameiet i en fremtidig felles eiendom. Det fremtidige sameiet på utbygningstomt delfelt 4, med gnr. 129 og bnr. 171 har vederlagsfri tinglyst rett til å disponere areal for avfallshåndtering på sameiets tomt i henhold til tinglyst erklæring.

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

## **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 om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for eierskifte.

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

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

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

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

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. Dette gjelder også når eier av seksjonen, som har HC-plassen, skal selge sin seksjon.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### **2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.**

- 1) Det legges opp til felles enhetlig felles infrastruktur for el-billading. Ladepunkt med tilhørende infrastruktur leveres som tilvalg.
- 2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplassen seksjonen disponerer. Det kan kun benyttes ladere som er tilpasset felles infrastruktur. Ladere må settes opp av godkjent installatør/elektriker for valgt anlegg. Det kan benyttes DEFA ladere. Ta kontakt med styret for bestilling og informasjon.
- 3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, drift og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå langsiktige avtaler på vegne av sameiet.

### **2-4 Garasjeplass/bod**

- 1) Garasjeplassen følger leiligheten ved videresalg. Garasjeplassen kan kun selges innad i sameiet. Kjøper og selger må selv fylle ut skjøte og sende inn til Statens Kartverk, samt melde ifra til styret og forretningsfører. Det er ikke alle seksjonene som har garasjeplass, noen seksjoner kan ha flere plasser. Utbygger kan selge usolgte garasjeplasser fritt på utbygningsfeltet.

Det er to boder som er registrert som næringsseksjon, denne næringsseksjonen kan kun selges innad i sameiet. Kjøper og selger må selv fylle ut skjøte og sende inn til Statens Kartverk, samt melde ifra til styret og forretningsfører.

Styret i sameiet drifter og styrer næringsseksjonen.

## **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

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

- 2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- 3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- 4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting og montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.
- 5) Seksjonseier plikter å påse at dører inn til bod areal, samt dører i bod areal lukkes etter bruk.

### **3-2 Trivselsregler**

Sameiermøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

### **3-3 Bygningsmessige arbeider mm.**

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

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

- 1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer, 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 slikt som toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking 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) Seksjonseiere i 1. etg har vedlikeholdsplikt for levegg, det samme gjelder seksjoner med takterrasse.
- 5) Seksjonseier har ansvar for tregulv på terrasser og balkonger.
- 6) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
- 7) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- 8) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

- 1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.
- 3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonen 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, sprinkelanlegg, som er felles for boligseksjonene.
- 4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen 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 seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.
- 5) Sameiet ved styret skal påse at det blir brøytet innsatsvei for brannvesen på sameiets eiendom.
- 6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

- 1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken jfr. punkt 9 med mindre særlige



grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- 2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på sameiermøtet eller av styret. A1/4-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles bygningsforsikring, vaktmesterkostnader, renhold av fellesareal, honorarer til forretningsfører, tv-internett/standardpakke, revisor, styrehonorarer, (kommunale avgifter betales direkte til kommunen), vedlikeholdskostnader osv.

- 3) Kostnader til kabel-tv/ internett fordeles med lik sum på alle seksjonene.
- 4) Strømforbruk og drift i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert de som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.
- 5) Fjernvarme betales etter BRA iht. seksjoneringsbegjæringen.
- 6) Kostnader til drift og vedlikehold i garasjeanlegget fordeles på antall plasser i næringsseksjonen. Styret fastsetter pris.
- 7) Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles etter sameiets fordelingsbrøk.
- 8) Sameiebrøken fordeles på følgende måte:

<b>Størrelse</b>	<b>Sameiebrøk</b>	<b>Antall</b>	<b>Brøk x antall</b>
<b>32</b>	10	2	20
<b>41-43</b>	11	22	242
<b>48</b>	12	16	192
<b>62</b>	12	4	52
<b>70-71</b>	15	16	240
<b>117-130</b>	19	2	38
<b>143-146</b>	20	2	40
<b>Bod snr. 66</b>	0,5	1	0,5
<b>Bod snr. 67</b>	0,5	1	0,5

Total sameie brøk      825

Total sameiebrøk blir 825 som felleskostnadene fordeles etter.

Oppvarming av varmtvann fordeles etter BRA i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

- 9) Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles kostnadene etter BRA i henhold til seksjoneringsbegjæringen.
- 10) Sameiet er pliktig til å være med å drifte området velforening, kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

### **5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne 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 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Pålegg om salg og fravikelse

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

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

## **Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

- 1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire (2-4) andre medlemmer med en-tre (1 -3) varamedlemmer. Utbygger kan konstituere sameiet og sitte i styret inntil alle seksjoner er overlevert.
- 2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine

medlemmer.

- 4) Årsmøte 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 forretningsfører 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**

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. 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 Representasjon og fullmakt**

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

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

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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**

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.

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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- 1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- 2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- 3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

- 1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- 2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en 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 årsmøte**

I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

- 1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- 2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 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 med forretningsfører, heisleverandør, leverandør av el-bil lading, drift, tv og bredbånd o.l.

## **Vedtekter for snr. 65 garasjekjelleren i Kvisten og Greina Boligsameie.**

Vedlegg til vedtektene i sameiet.

### **§1**

#### **Navn, eiendom og formål**

Det tingsrettslige sameiets navn er Kvisten og Greina Garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 129, bnr. 170, snr. 65, i Eidsvoll kommune («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av 64 parkeringsplasser, 4 gjesteparkeringsplasser, felles kjøre- og gangareal, sykkelparkering og 2 boder som er tinglyst som næringsseksjon nr. 66 og 67.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Kvisten og Greina Boligsameie, som ligger over garasjeanlegget og bod arealene.

### **§2**

#### **Organisering. Sameiernes rådighet**

Sameiet består av 64 andeler i snr. 65,

Sameiebrøken, som fordeler seg som følger;

1 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/64

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.

Den enkelte seksjonseier i Kvisten og Greina Boligsameie har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har ellers lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger boligen ved videresalg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar. Styret og forretningsfører skal få melding om ny eier av garasjeplassen.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt. Garasjeanlegget omfatter også felles bodareal. Hver seksjon disponerer en bod på fellesareal med tilhørende enerett til bruk. Det er ikke bytterett på bodene.

I tillegg er det to boder som er registrert som næringsseksjoner, snr. 66 og snr. 67 disse to bodene kan kun selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.



Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og evt. bod uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 4.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Boder skal kun benyttes som ekstra oppbevaringsplass.

### **§3**

#### **Rettslige disposisjoner**

Sameierne kan bare selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan kun selges og leies ut innad i Kvisten og Greina Boligsameie.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser, usolgte plasser kan selges og leies ut på utbyggingsområdet Grinda — Råholt, delfelt 2-6, planid. 023715300.

### **§4**

#### **HC-plasser og lading av el-bil.**

Garasjeanlegget har parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-billader eller andre installasjoner, samt montering av el-billader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er lagt opp til fellesinfrastruktur for lading av el-bil i garasjeanlegget. Ladestasjoner for elbil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs. etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg. Laderne skal kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at

funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige. Det benyttes DEFA —ladere, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

## **§5**

### **Salg av parkeringsplass. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjelegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Kjøper og selger må selv fylle ut skjøtet og sende til kartverket for tinglysning av ny hjemmelshaver.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Kvisten og Greina Boligsameie.

Garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på garasjeplass.

## **§6**

### **Salg av ekstra bod snr. 66 og snr. 67. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

Det medfølger 1 bod til hver seksjon, den medfølger leiligheten og er uomsettelig. Det er 2 boder som er registrert som næringsseksjoner i sameiet. Disse kan kun omsettes innad i sameiet. Kjøper plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av snr. 66 og snr. 67 i garasjelegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Kjøper og selger må selv fylle ut skjøtet og sende til kartverket for tinglysning av ny hjemmelshaver.

## **§7**

### **Felleskostnader**

Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet ( ikke uttømmende):

- Garasjeport
- Nøkkellåpner
- Strøm
- Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for
- bruk av parkeringsplassene.

- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget
- Oppmerking av p-plasser
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.
- Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm, mm inngår som del av felleskostnadene til Kvisten og Greina Boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

Snr. 66 og snr. 67 bod betaler felleskostnader etter sameiebrøk 0,5, se sameiets vedtekter. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt.1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, drift og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. Endelig løsning for fakturering av el-bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning.

## **§7**

### **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av garasjeanlegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold påhviler Kvisten og Greina Boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder garasjeanlegget

## **§8**

### **Styret**

Styret i Kvisten og Greina Boligsameie drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt. Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre. 2 styremedlemmer fra Kvisten og Greina Boligsameie skal være representert i Garasjesameie.

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Kvisten og Greina Boligsameie.

Sameiet følger vedtektene i Kvisten og Greina Boligsameie der annet ikke er angitt.

## **§ 9**

### **Forholdet til sameieloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

## Vedtekter for snr. 65 garasjekjelleren i Kvisten og Greina Boligsameie.

Vedlegg til vedtektene i sameiet.

### §1

#### **Navn, eiendom og formål**

Det tingsrettslige sameiets navn er Råholtåsen 4 garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 129, bnr. 170, snr. 65, i Eidsvoll kommune («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av 64 parkeringsplasser, 4 gjesteparkeringsplasser, felles kjøre- og gangareal, sykkelparkering og 2 boder som er tinglyst som næringsseksjon nr. 66 og 67. Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Råholtåsen 4 Boligsameie, som ligger over garasjeanlegget og bod arealene.

### §2

#### **Organisering. Sameiernes rådighet**

Sameiet består av 64 andeler i snr. 65,

Sameiebrøken, som fordeler seg som følger;

1 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/64

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.

Den enkelte seksjonseier i Råholtåsen 4 Boligsameie har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger boligen ved videresalg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar. Styret og forretningsfører skal få melding om ny eier av garasjeplassen.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt. Garasjeanlegget omfatter også felles bodareal. Hver seksjon disponerer en bod på fellesareal med tilhørende enerett til bruk. Det er ikke bytterett på bodene.

I tillegg er det to boder som er registrert som næringsseksjoner, snr. 66 og snr. 67 disse to bodene kan kun selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og evt bod uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller

som omfattes av § 4.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Boder skal kun benyttes som ekstra oppbevaringsplass.

### **§3**

#### **Rettslige disposisjoner**

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan kun selges og leies ut innad i Råholtåsen 4 Boligsameie.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser, usolgte plasser kan selges og leies ut på utbygningsområdet Grinda — Råholt, delfelt 2-6, planid. 023715300.

### **§4**

#### **HC-plasser og lading av el-bil.**

Garasjeanlegget har parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-billader eller andre installasjoner, samt montering av el-billader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er lagt opp til fellesinfrastruktur for lading av el-bil i garasjeanlegget. Ladestasjoner for elbil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg. Laderne skal kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige. Det benyttes DEFA —ladere, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

## **§5**

### **Salg av parkeringsplass. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Kjøper og selger må selv fylle ut skjøtet og sende til kartverket for tinglysning av ny hjemmelshaver.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Råholtåsen 4 Boligsameie.

Garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på garasjeplass.

## **§6**

### **Salg av ekstra bod snr. 66 og snr. 67. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

Det medfølger 1 bod til hver seksjon, den medfølger leiligheten og er uomsettelig. Det er 2 boder som er registrert som næringsseksjoner i sameiet. Disse kan kun omsettes innad i sameiet. Kjøper plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av snr. 66 og snr. 67 i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Kjøper og selger må selv fylle ut skjøtet og sende til kartverket for tinglysning av ny hjemmelshaver.

## **§7**

### **Felleskostnader**

Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet ( ikke utømmende):

- Garasjeport
- Nøkkellåpner
- Strøm
- Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for
- bruk av parkeringsplassene.
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget

- Oppmerking av p-plasser
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.
- Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm, mm inngår som del av felleskostnadene til Råholtåsen 4 Boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

Snr. 66 og snr. 67 bod betaler felleskostnader etter sameiebrøk 0,5, se sameiets vedtekter. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, drift og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. Endelig løsning for fakturering av el-bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning.

## **§7**

### **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av garasjeanlegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold påhviler Råholtåsen 4 Boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

## **§8**

### **Styret**

Styret i Kvisten og Greina Boligsameie drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt. Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre. 2 styremedlemmer fra Kvisten og Greina Boligsameie skal være representert i garasjesameie.

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Kvisten og Greina Boligsameie.



Sameiet følger vedtektene i Kvisten og Greina Boligsameie der annet ikke er angitt.

## **§ 9**

### **Forholdet til sameieloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.



EIDSVOLL  
KOMMUNE

Byggesak

Arkitektene Mnal Fosse Og Aasen As  
Stefan D. Loo  
Skippergata 33  
0154 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	21/2596 - 27	Malene Solheim Sathasivam	08.11.2022

### Gbnr. 129/170 - Nedre Grindaveg 101 og 103 - Ferdigattest - To boligblokker

<b>Tiltakshaver:</b>	Øve Romerike Boligutvikling AS, adresse
<b>Ansvarlig søker:</b>	Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS
<b>Mottatt søknad:</b>	04.11.2022
<b>Gjeldende plan:</b>	Reguleringsplan for Grinda – Råholt, gbnr. 127/129, 129/16 m. fl., vedtatt 10.6.2014

#### Vedtak:

---

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

---

Søknad om ferdigattest er mottatt 04.11.2022.  
Rammetillatelse for oppføring av to boligblokker ble gitt 12.2.2020  
lgangsettingstillatelse nr. 1 for grunnarbeider ble gitt 11.3.2021  
lgangsettingstillatelse nr. 2 for komplett råbygg ble gitt 12.5.2021  
lgangsettingstillatelse nr. 3 for komplett bygg med utomhus ble gitt 29.6.2021  
Midlertidig brukstillatelse ble gitt 07.09.2022

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.

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn er mottatt 04.11.2022, se byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 fjerde ledd.

Det foreligger kontrollerklæring og sluttrapport for utførende bygningsfysikk – ventilasjon/innregulering er datert 24.10.2022, se plan- og bygningsloven § 21-10, se også § 24-2.

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

**Tilsyn:**

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

**Klageadgang:**

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

Med hilsen

Brit Johanne Søvde  
avdelingsleder byggesak

Malene Solheim Sathasivam  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Kopi til**

Øvre Romerike Boligutvikling  
AS

Balder alle 2

2060

GARDERMOEN



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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 gis.
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:** Nedre Grindaveg 103  
2070 RÅHOLT

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Granli Jokstad

**Oppdragsnummer:**

**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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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