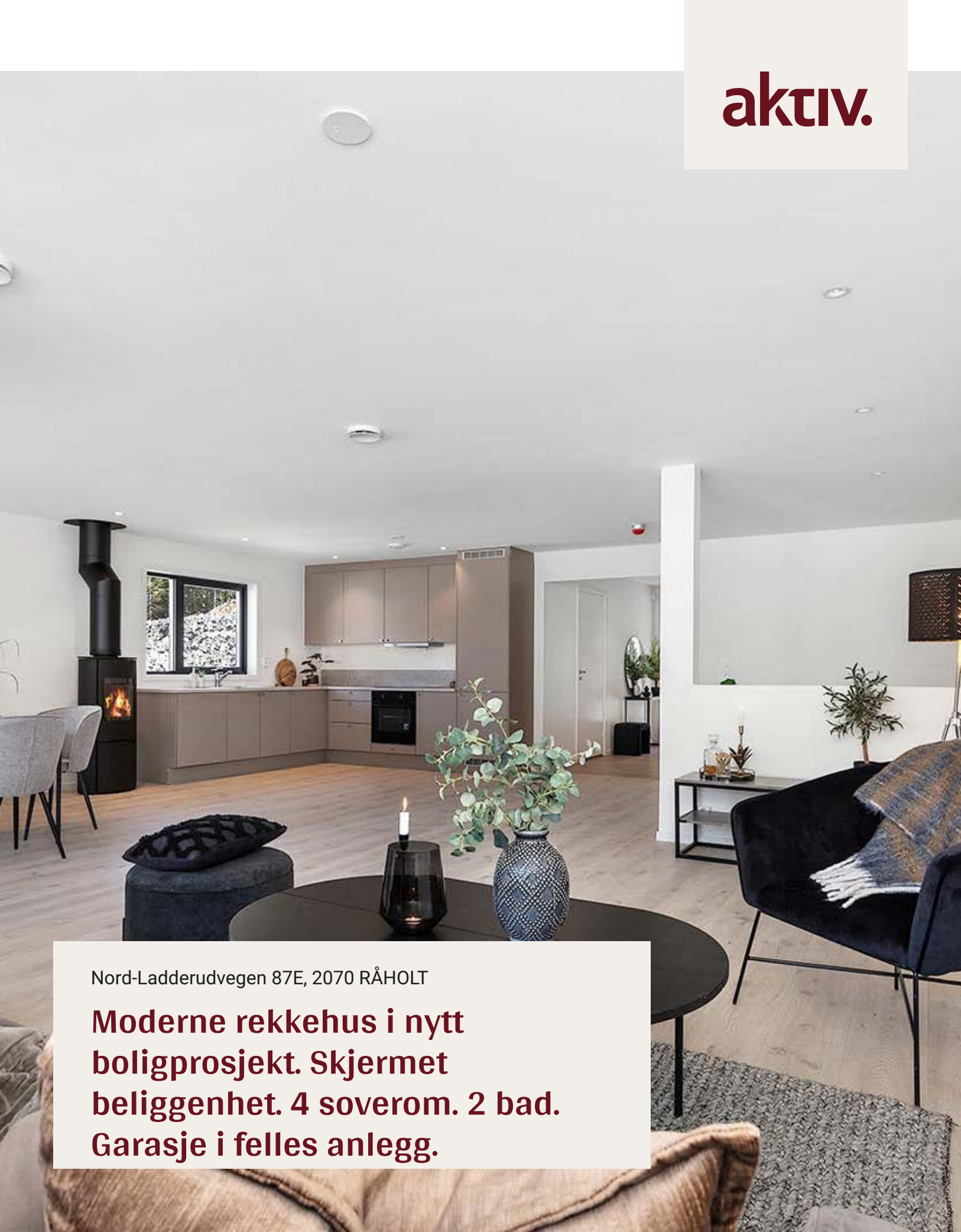


A wide-angle photograph of a modern, open-plan apartment interior. The space features light-colored wood flooring and white walls. In the foreground, a dark, round coffee table holds a lit candle in a black holder and a vase with greenery. To the left, a black wood-burning stove stands next to a dining area with grey chairs. The kitchen area in the background has light-colored cabinetry and a built-in oven. A white pillar separates the living area from a hallway leading to other rooms. A black armchair with a patterned blanket is visible on the right.

aktiv.

Nord-Ladderudvegen 87E, 2070 RÅHOLT

**Moderne rekkehus i nytt
boligprosjekt. Skjermet
beliggenhet. 4 soverom. 2 bad.
Garasje i felles anlegg.**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gadbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 650 000,-
Omkostn.: Kr 31 825,-
Total ink omk.: Kr 5 681 825,-
Felleskostn.: Kr 4 298,-
Selger: Hellvik Hus Øst
Eiendomsutvikling AS

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 161.2/161.2 kvm
Tomtstr.: 20921 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 419
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1206250119

Moderne rekkehus i nytt boligprosjekt. Skjermet beliggenhet. 4 soverom.

Velkommen til Nord-Ladderudvegen 87E!

Dette er en splitter ny og innflyttingsklar bolig i et rolig og familievennlig område på Råholt. Boligen går over to plan og inneholder i 1. etasje en romslig entré, ett soverom, bad og åpen stue-/kjøkkenløsning. Kjøkkenet er levert av Sigdal og byr på moderne design og gode løsninger. Underetasjen byr på tre gode soverom, bad, vaskerom og gang. Det følger med én garasjeplass, og det er mulighet for å kjøpe en ekstra.

Boligen ligger tilbaketrukket og skjermet. Her har du flotte turmuligheter rett utenfor døren, samtidig som Råholt sentrum kun er en kort tur unna. I sentrum finner du kjøpesenter, flere flerbrukshaller, et godt utvalg dagligvarebutikker og et bredt utvalg skoler og barnehager.

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Andre vedlegg	36
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161.2 m²

BRA totalt: 161.2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 161.2 m² U. etg: Tre soverom, bad, vaskerom og gang/"allrom".

1. etg: Gang, soverom, bad, stue og kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er hentet fra arkitekt, det er ikke foretatt oppmåling fra takstmann, arealet er oppgitt fra arkitekt ved hellerudhus

Tomtetype

Fellestomt.

Tomtestørrelse

20921 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 20 921 kvm.

Internveier som stier/gangveier kan leveres gruset. Gangvei på tun mellom boligene leveres asfaltert. Nedkjøring til garasje leveres asfaltert. Det leveres gressplen/tilsådd, samt at fellesområdet vil bli utformet ihht. reguleringsplan.

Det disponeres eget uteareal i tilknytning boligen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Området

Solfaret vil ha en barnevennlig og solrik beliggenhet innerst i en blindvei. Beliggenheten er perfekt for barnefamilien eller for deg som ønsker en roligere hverdag, samtidig som du har kort vei til Råholt sentrum. Råholt kan by på et bredt servicetilbud hvor du har alt du trenger av butikker, spisesteder, barnehager og skoler. Det er også meget gode buss- og togforbindelser til blant annet Oslo (30 min), Lillestrøm (19 min) og Gardermoen (5 min) fra Eidsvoll verk stasjon.

Skole og barnehage

Råholt er et familie- og barnevennlig område med flere skoler og barnehager i nærheten. Av barnehager kan Læringsverkstedet, Veslebrunen Steinerbarnehage og Råholtbråtan nevnes. Området sokner til Råholt barneskole og Råholt ungdomsskole.

Kollektivtilbud

På Råholt får du et fantastisk kollektivtilbud med både tog og buss. Fra togstasjonen Eidsvoll Verk tar det 30 minutter til Oslo sentralstasjon, 19 minutter til Lillestrøm og 5 minutter til Gardermoen hovedflyplass. Nærmeste busstopp er Ladderud som ligger 5 minutters gange fra Solfaret. Fra busstoppet tar det 4 minutter til Råholt senter, 5 minutter til togstasjonen, 25 minutter til Jessheim og 26 minutter til Sundet i Eidsvoll sentrum. I tillegg er det kort vei til E6, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt med bil.

Avstander i bil

Gardermoen – 15 minutter

Jessheim – 15 minutter

Lillestrøm – 30 minutter

Eidsvoll – 15 minutter

Hamar – 55 minutter

Oslo – 40 minutter

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse. Området er under utvikling. Ytterligere bebyggelse må påregnes.

Byggemåte

Det foreligger ikke tilstandsrapport for enheten. Opplysninger vedr. byggemåte er hentet fra Hellevik hus.

Generelt - Boligene bygges etter byggt teknisk forskrift (TEK17)

Yttervegger:

Det leveres utvendig kledningen som er grunnet far fabrikk med farger tilnærmet lik fasadetegninger. Utlekking, vindtette plater, 198 mm bindingsverk, 200 mm isolasjon.

Vinduer:

Alle vinduer leveres overflatebehandlet fra fabrikk i mørk grå utførelse. Hengslede vinduer kan være glidehengslet eller innadslående.

Ytterdør:

Hovedinnngangsdør leveres i en oransje utførelse med FG-godkjent låskasse og vrider. Terrassedør leveres overflatebehandlet som vinduer. Innerdører Innvendige dører leveres i hvit glatt utførelse med låsekasse og vridere. Karmer leveres hvite.

Gulv, etasjeskillere:

Gulv på grunn utføres som plasstøpt konstruksjon med radonduk. Etasjeskille mellom innredet etasje består av laminatgulv, 22 mm fuktbestandige gulvplater, gulvbjelker, lekter og hvite gipsplater.

Tak:

Tak dimensjoneres for å tilfredsstille krav til snølast. Papptekking, isolasjon, plastfolie i hht. varmetapsberegning. Takutspring og ved raft og gavler utføres i hht. fasadetegning.

Blikk, beslag, mm:

Takrenner leveres i plastbelagte stålrenner, bordtakbeslag, renne-kroker og nedløp leveres i sort utførelse.

Kjøkken:

Kjøkken leveres fra Sigdal inkludert montering, frakt og mva. Det leveres integrerte hvitevarer som platetopp, ovn, kjøøl og oppvaskmaskin. Se kjøkkentilbud fra Sigdal for fullstendig leveranseomfang.

Baderomsmøbler:

Baderomsmøbler leveres ihht eget oppsett (sanitærutstyr).

Garderobe:

Leveres ikke som standard, men kan velges som tilvalg fra Sigdal.

Overflater våtrom:

Vegger på bad påføres smøremembran og hvite 25 x 40 cm fliser (Plain Color Block 25x40 White Matt). Vegger på vaskerom leveres det malte gipsvegger. På gulv på bad og vaskerom legges våtromsmembran og grå 19,7 x 19,7 cm fliser (Kinetic 19,7x19,7 Grey).

Innvendige trapper:

Innvendig trapp fra Tretrapp modell Salvi. Leveres med hvite vanger, håndlist og rekkverk. Rekkverk leveres med runde spiler. Trinn leveres i furu, beiset i farge Modern Grey Oak.

Balkong/terrasse:

Balkong ut fra stue i 1. etasje. Terrasseplattning ut fra soverom i u.etasje.

Overflater gulv, vegger og himling:

På gulv i tørre rom leveres pergo modern grey oak. På gulv i deler av entreen leveres Zeus Cinza 30 x 60 cm lysegrå fliser.

Innvendige vegger leveres i justert bindingsverk og med hvite gipsplater. Det leveres 70 mm mineralull i innvendige vegger rundt våtrom. Det leveres hvite gipsplater i himling. Det leveres listefri overgang mellom vegg og tak.

Foringer, listverk og dragere:

Foringer og listverk:

Leveres i hvitt fra fabrikk. Innvendige synlige dragere og søyler leveres innkasset. Listeløst i overgang mellom himling og vegg.

Sanitær Sanitærutstyr leveres ihht. eget oppsett. Rørleveransen er komplett.

Ventilasjon:

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med egen avtrekkshette på kjøkken.

Elektrisk:

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter, 400V anlegg (alle stikkontakter leveres jordet). Installasjonene legges fortrinnsvis skjult i vegger og åpent i mur- og betongkonstruksjoner. Måler plasseres i utvendig målerskap. Tekniske lys og takpunkter leveres i hht. eget oppsett.

Varmekabler med gulvføler leveres på våtrom (bad og vaskerom) og i deler av entré.

Garasje og utvendig bod:

Det leveres én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Uinnredet bod som vist på tegning.

Utomhus - Internveier som stier/gangveier kan leveres gruset:

Gangvei på tun mellom boligene leveres asfaltert. Nedkjøring til garasje leveres asfaltert. Det leveres gressplen/tilsædd, samt at fellesområdet vil bli utformet iht. reguleringsplan.

Annet - Det leveres seriekoblede røykvarslere og ett brannslukningsapparat.

Det leveres stålpipe og ildsted fra Schiedel, type Sirius 1.

Se vedlagt leveransebeskrivelse.

Innhold

U. etg: Tre soverom, bad, vaskerom og gang/"allrom".

1. etg: Gang, soverom, bad, stue og kjøkken.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet.

Parkering

Felles garasjeanlegg med parkeringsplasser som ligger utenfor boenhet i parkeringskjeller. Det medfølger en parkeringsplass.

Det legges til rette for el-bilading, og dette kan kjøpes som tilvalg. Det er også mulig å kjøpe en ekstra garasjeplass for kr. 200 000,-.

To gjesteparkeringer per byggetrinn i felles garasjeanlegg

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Varmekabler med gulvføler leveres på våtrom (bad og vaskerom) og i deler av entré

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 650 000

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. Det er innført eiendomsskatt i Eidsvoll kommune.

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune, men det er ikke fastsatt noe gebyr pt.

Nyoppført bygning som helt eller delvis brukes som bolig fritas etter eiendomsskatteloven § 7 c i tre år fra den tid boligen er ferdigstilt, eller til kommunestyret endrer eller opphever fritaket.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

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

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Listen er ikke uttømmende.

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

Eierbrøk

1723/94281

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader vil bl.a. inkludere forretningsførsel, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, tv og internett (Altibox 50).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 298

Sameiet

Sameienavn

Bori BBL

Organisasjonsnummer

989987011

Om sameiet

Sameiets navn er Solfare Boligsameie.

Sameiet består av 59 boligseksjoner fordelt på 59 rekkehus med tre garasjeanlegg under bakken, på gnr. 96, bnr. 419 på Råholt i Eidsvoll kommune. Garasjeanleggene er næringseksjon snr. 60, det er totalt 60 seksjoner i sameiet. Felles lekeplass, interne stikkveier og søppelanlegg på tomten. Det er 3 garasjeanlegg med løfteplattform for personer fra garasjeanlegget opp til bakkeplan. Det er 6 gjesteparkeringsplasser i sameiet, 2 i hvert garasjeanlegg.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

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.

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til å delta i sameiets felles dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 419, seksjonsnummer 19 i Eidsvoll kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for leilighet 87 B og E-datert 07.08.2024

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.08.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Det foreligger godkjent reguleringsplan og igangsettingstillatelse for området. Selger tar forbehold om endelig offentlige godkjenninger av prosjektet.

Boligene er del av et større prosjekt. Ytterligere utbygging må påregnes.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 07.08.2024.

Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf.

avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligen er ferdigstilt og selger er fleksibel når det kommer til overlevering.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 475 (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))

31 825 (Omkostninger totalt)

42 725 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 525 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 681 825 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 692 725 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 695 525 (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 31 825

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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. 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 fastpris vederlag kr. 40 000,- pr. enhet. for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Tilretteleggingsgebyr og kostnad for markedsføring.

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

Ansvarlig megler

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Ansvarlig megler bistås av

Kristina Birkeland
Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig
kristina.birkeland@aktiv.no
Tlf: 911 02 784

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

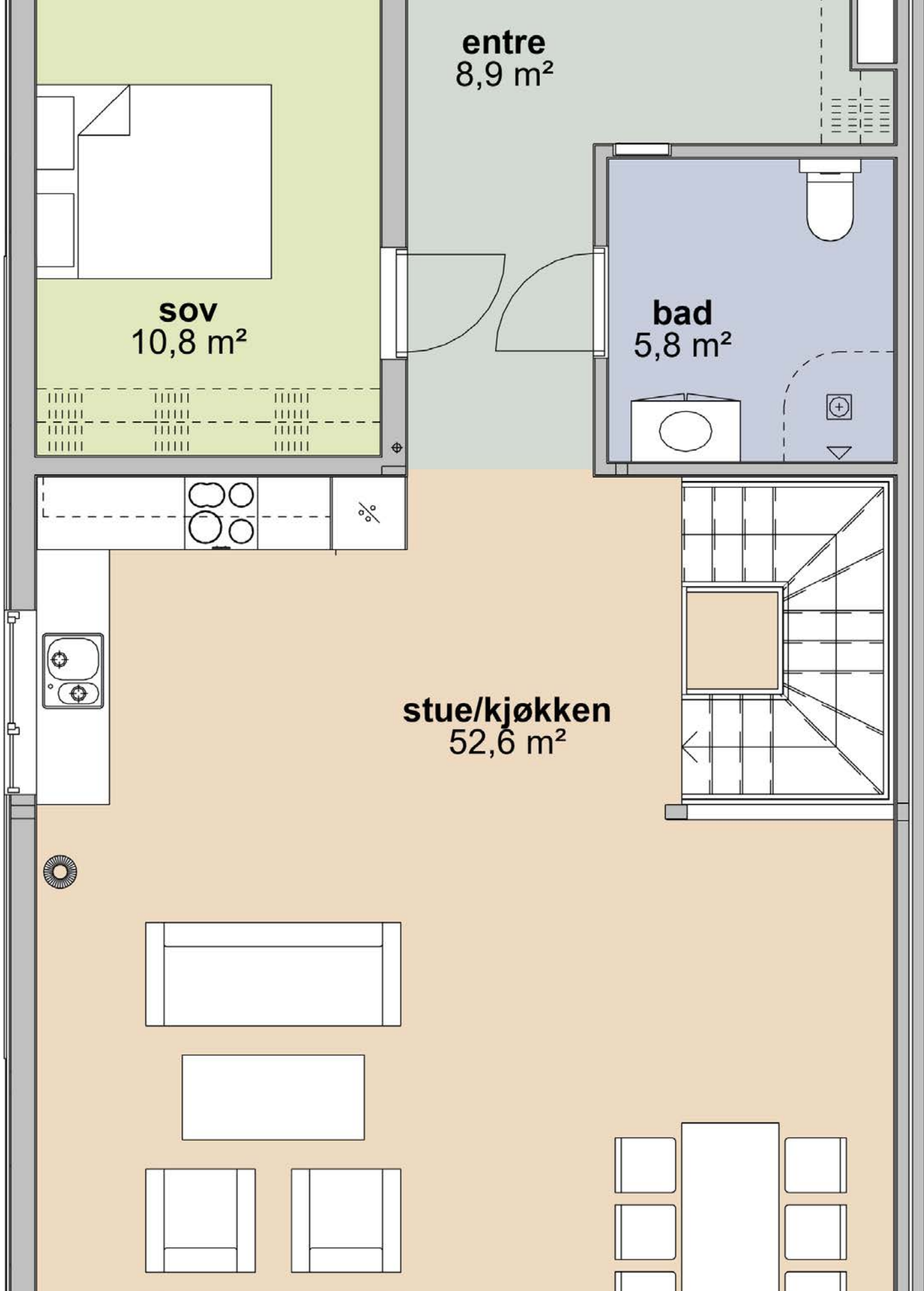
Oppdragstaker

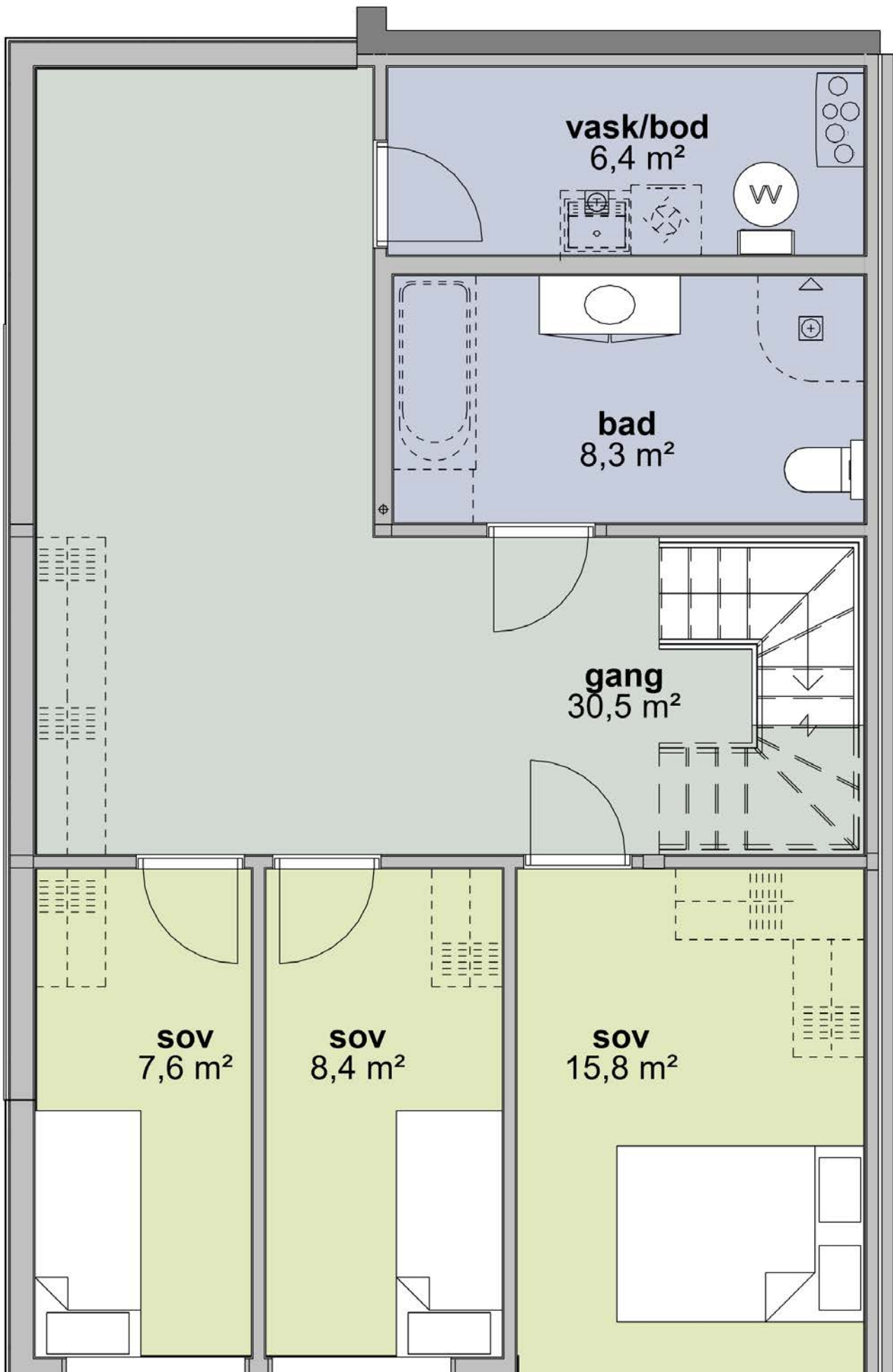
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

06.08.2025

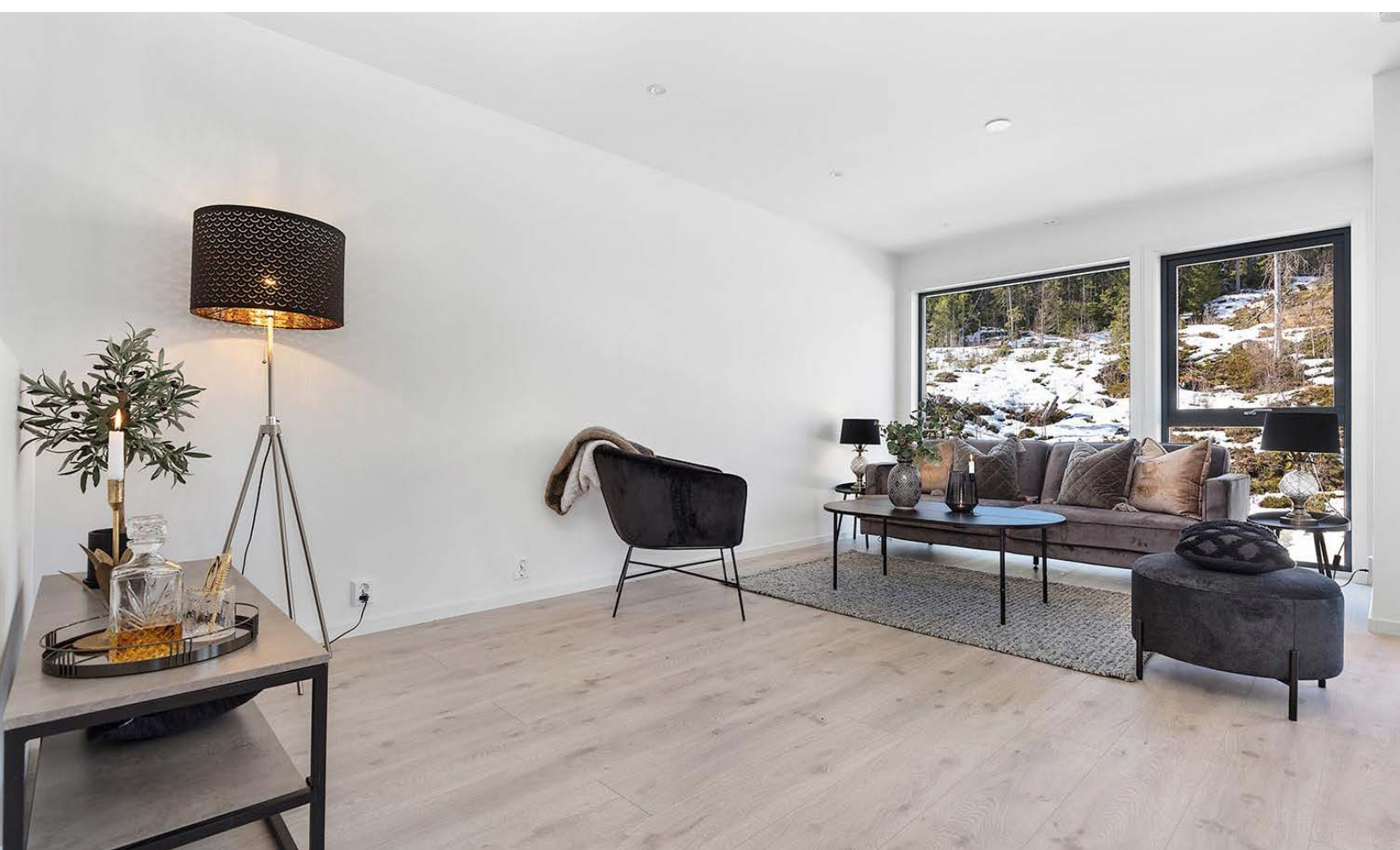


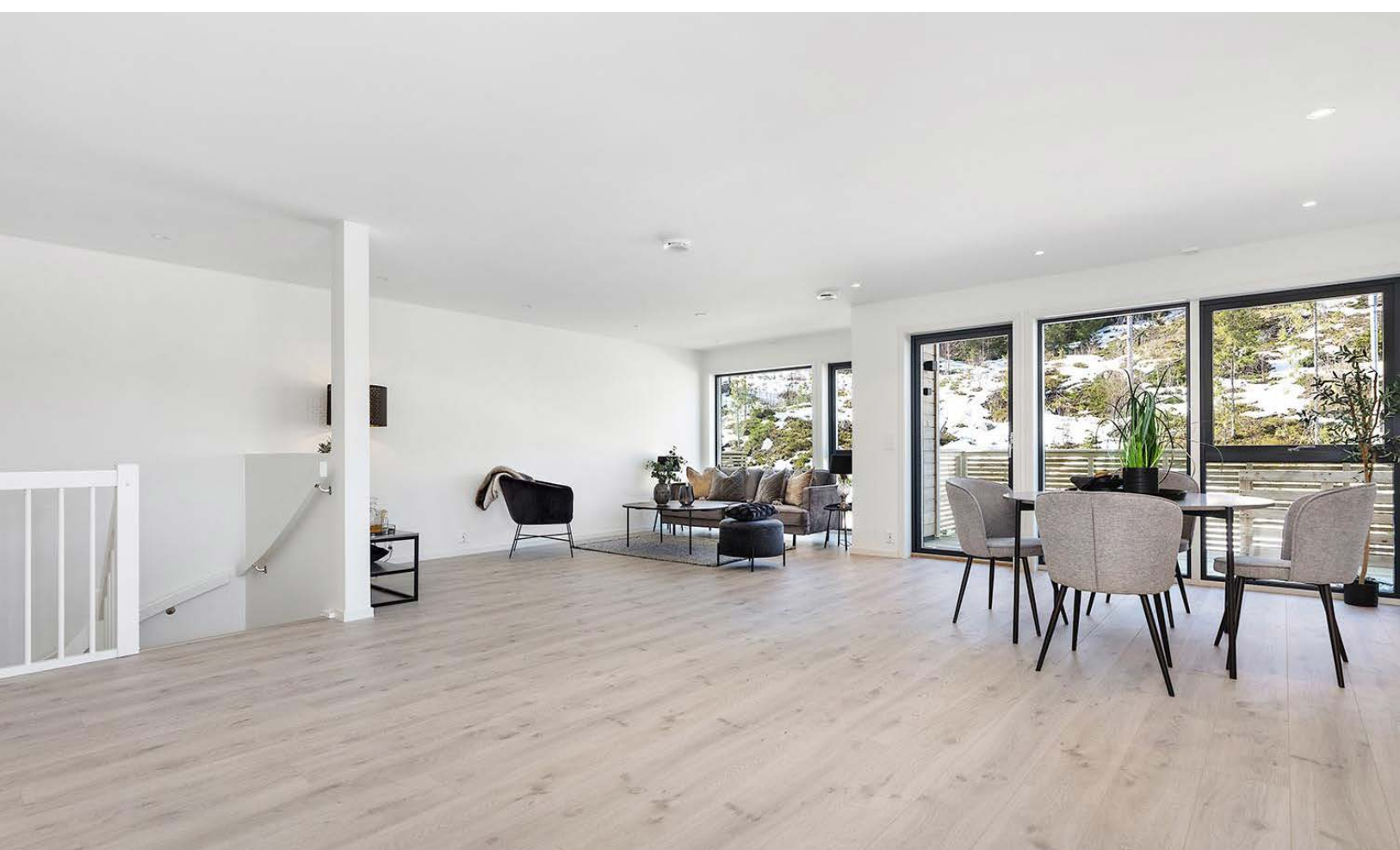




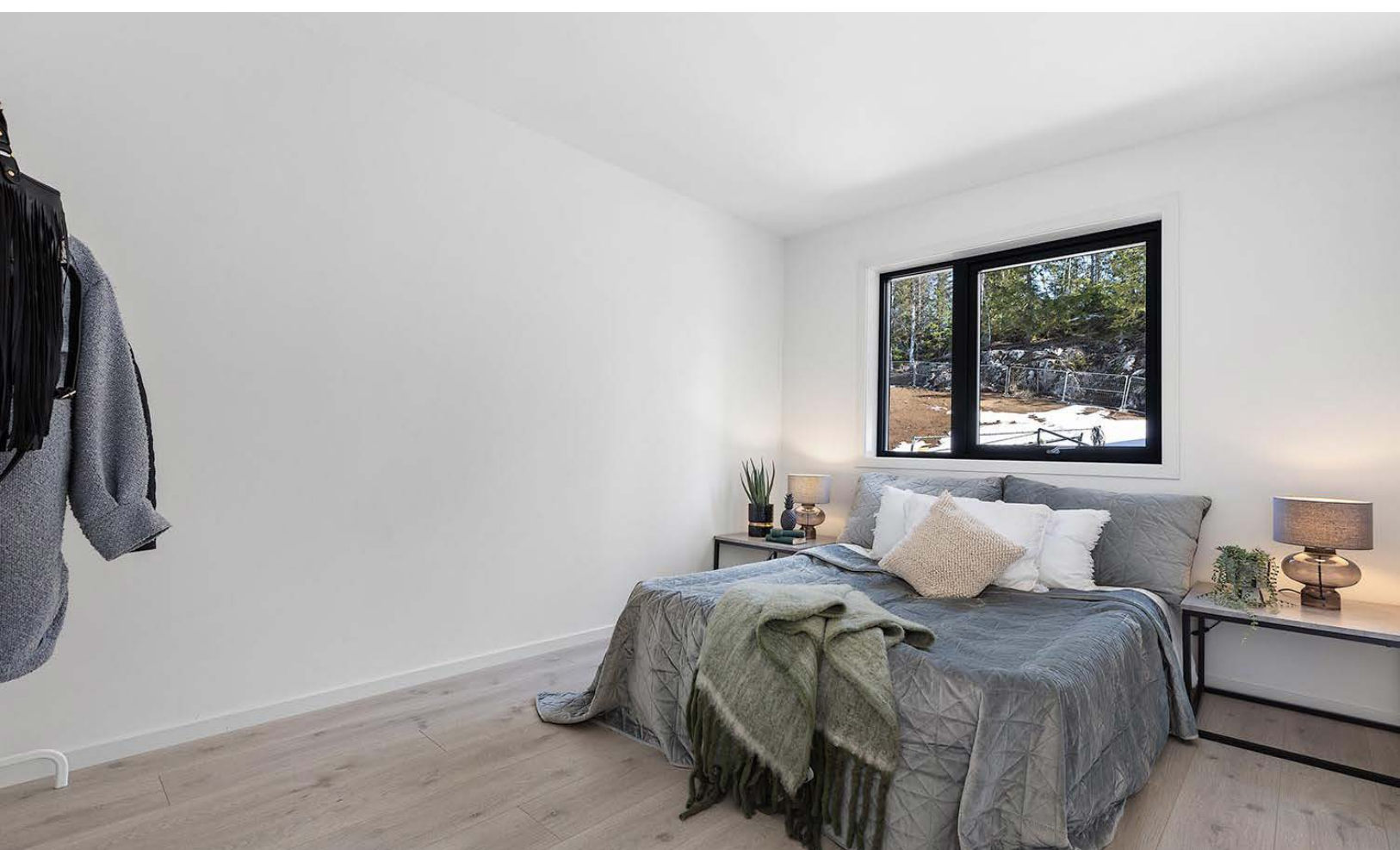


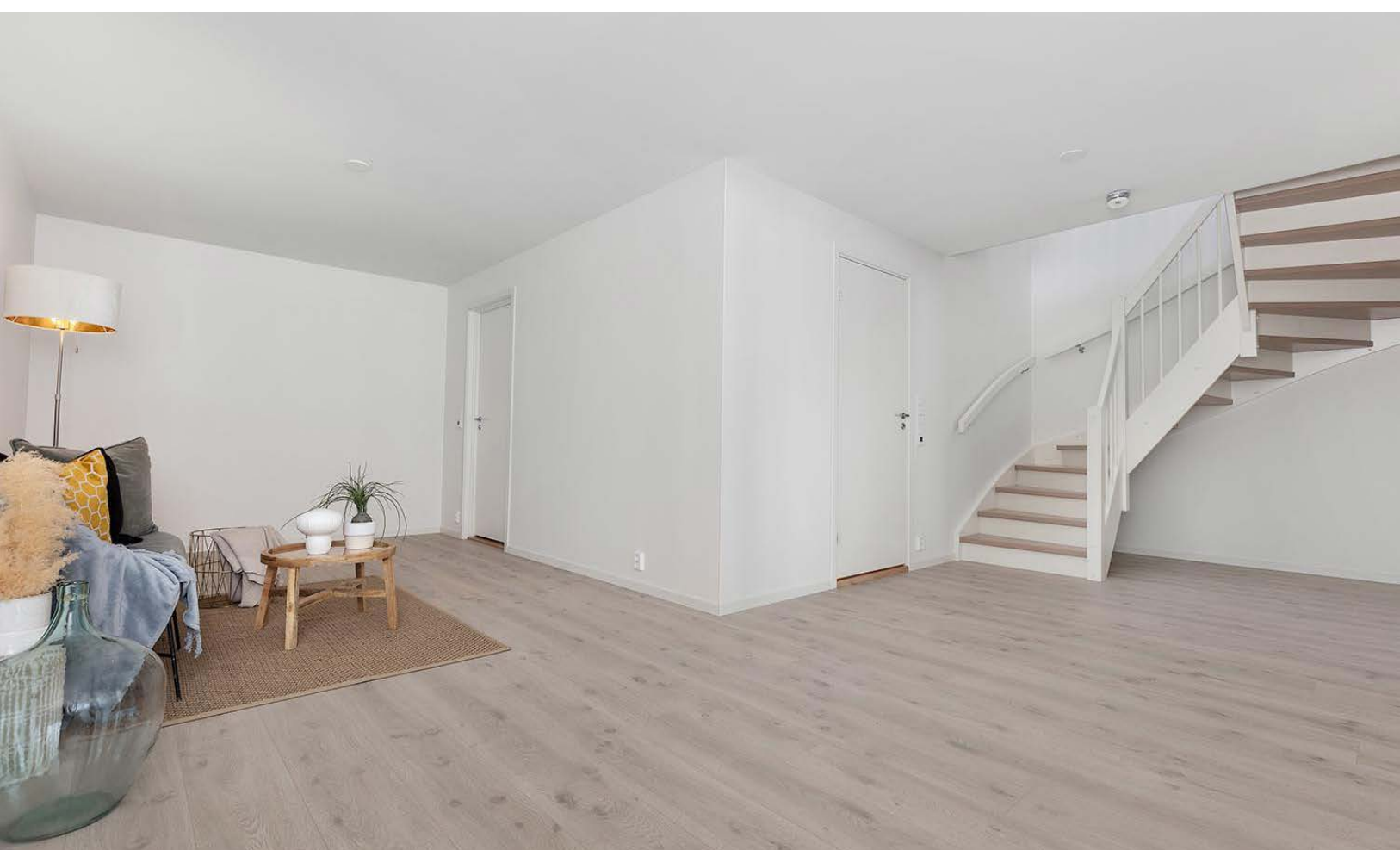






















Vedlegg

Nabolagsprofil

Nord-Ladderudvegen 87E - Nabolaget Råholtmoen/Vestenga - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ladderud Linje 430, 432	5 min 0.4 km
Dal stasjon Linje R13	6 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	16 min

Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Dal skole (1-7 kl.) 433 elever, 24 klasser	4 min 2.7 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	6 min 2.8 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	6 min 2.8 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	19 min 12.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

«Er stille og rolig, men gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

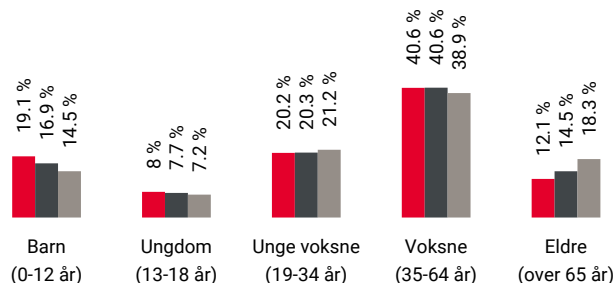
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råholtmoen/Vestenga	2 580	1 003
Råholt	15 002	6 363
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ladderud barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 0.6 km
Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	7 min 0.7 km
Råholt naturbarnehage (0-5 år) 123 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Dal PostNord	14 min 1.3 km
Kiwi Råholt PostNord	5 min 2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



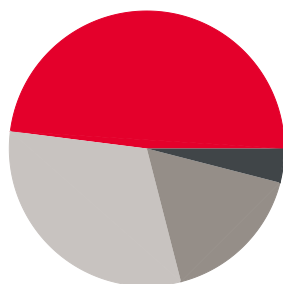
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

⚽ Råholt skole	17 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.6 km	
⚽ Haugenfeltet - ballspill- og skøytebane	5 min	🚗
Ballspill	2.3 km	
🚴 Fitnesspoint Råholt	4 min	🚗
🚴 MOVA Eidsvoll	5 min	🚗

Boligmasse



48% enebolig
4% rekkehus
17% blokk
31% annet

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

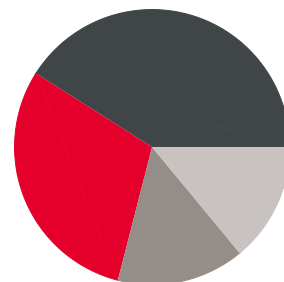
5 min 🚗



Vitusapotek Råholt

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
41% 6-12 år
15% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



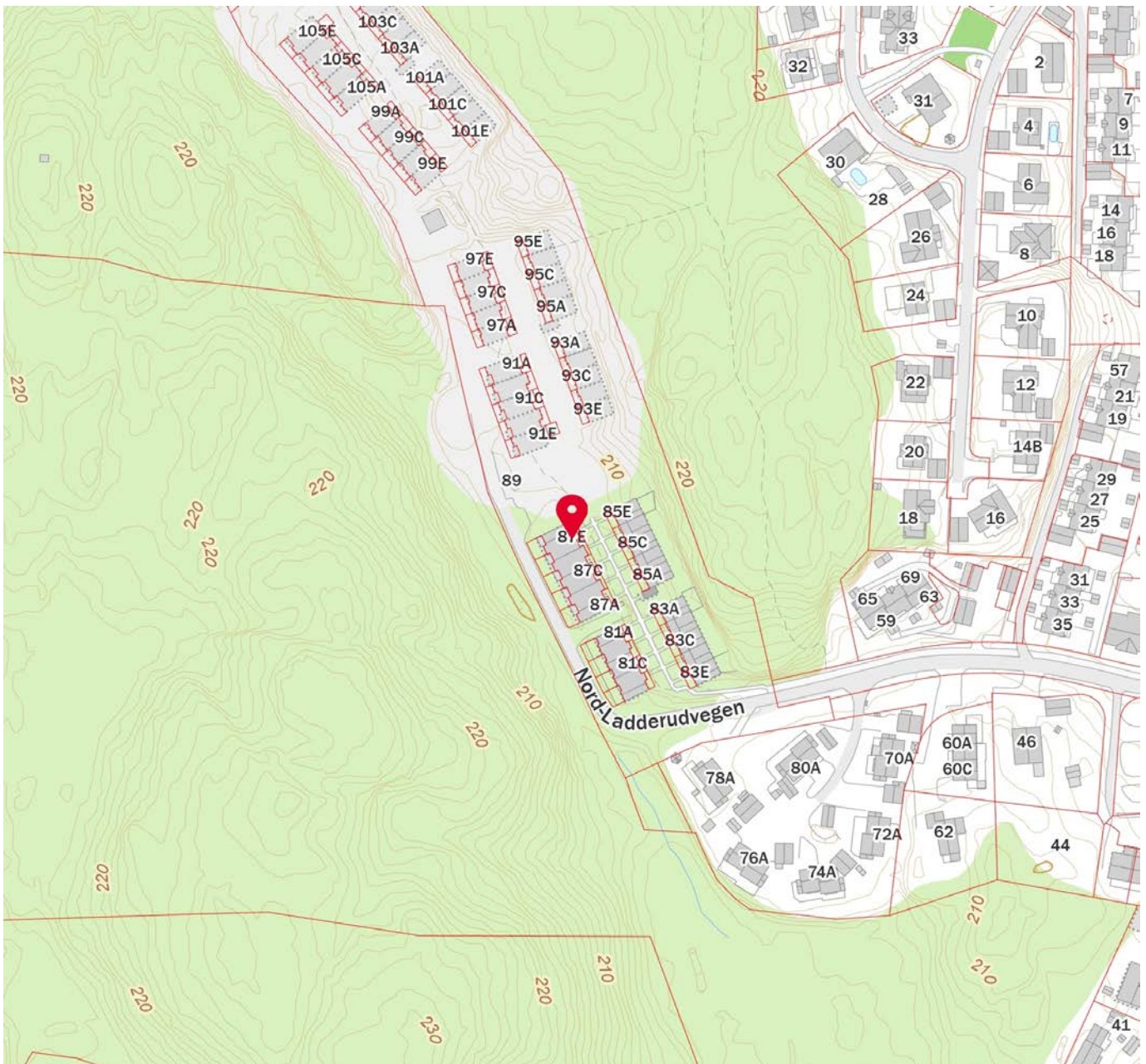
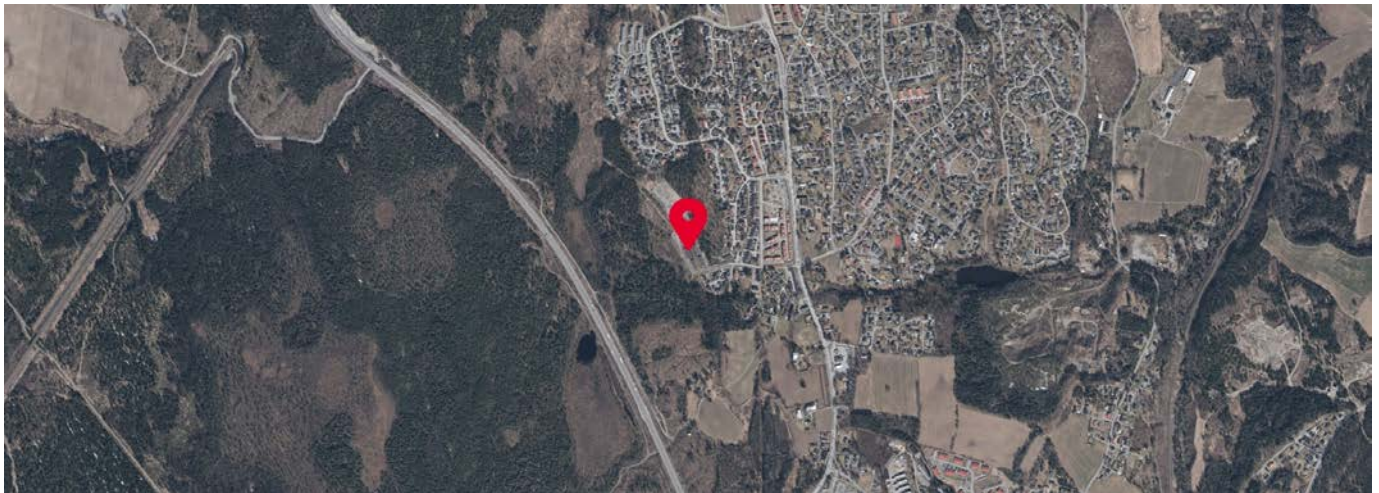
0%

43%

Råholtmoen/Vestenga
Råholt
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Envidan As
Leif Weldings vei 8
3208 Sandefjord

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	21/3364 - 30	Endre Sandland	22.08.2024

Gbnr. 96/419 - Midlertidig brukstillatelse for leilighet 87 B og E.

Ansvarlig søker:	ENVIDAN AS
Tiltakshaver:	Hellvik Hus Øst Eiendomsutvikling AS

Vedtak

Midlertidig brukstillatelse for leilighet 87 B og E innenfor BKS1, gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Gjenstående arbeid må ferdigstilles innen 31.12.24.

Saksopplysning

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 07.08.24.

Det er tidligere gitt følgende tillatelser:

- Rammetillatelse for oppføring av rekkehus og parkeringskjeller på BKS1 ble gitt 24. februar 2020
- Tillatelse til oppføring av tekniske anlegg ble gitt 12. november og 17. desember 2020
- Igangsettingstillatelse nr. 1 er gitt 25. mars 2021
- Igangsettingstillatelse nr. 2 er gitt 30. mai 2022
- Midlertidig brukstillatelse for tekniske anlegg er gitt 21. september 2022 (sak 20/7610)
- Midlertidig brukstillatelse for Nord-Ladderud 81 og 83, interne gangforbindelser, nærlekeplass, utomhusarealer og fellesareal f_BKL1 er gitt 23.09.22
- Midlertidig brukstillatelse for leilighet 85 E ble gitt 10.03.23.
- Midlertidig brukstillatelse for leilighet 87 C ble gitt 20.04.23.
- Midlertidig brukstillatelse for leilighet 85A ble gitt 02.07.24.

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Boligene 85 B, C,D og 87 A, D

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

Det er opplyst i søknaden at det skal søkes om ferdigattest 31.12.24.

Gjenstående arbeid må ferdigstilles innen denne datoen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir gjennomført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32, se plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Sluttrapport for avfallsbehandling skal innsendes.

Gebyr

Gebyr for saksbehandling beregnes etter kommunens gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura ettersendes.

Tiltakshaver: Hellvik Hus Øst Eiendomsutvikling AS, organisasjonsnummer 988 356 905

Gebyrene er fastsatt i tråd med selvkostprinsippet. Det vil si at kommunen har tatt utgangspunkt i prisen for gjennomsnittlig behandlingstid av tilsvarende saker. Det skal derfor mye til for at et gebyr vil være «åpenbart urimelig» etter § 1-5 i gebyrregulativet.

Beskrivelse	Beløp
§ 4-11-1 Midlertidig brukstillatelse	7 900 kroner

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

Med hilsen

Åge André Klefsåsvold
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Hellvik Hus Øst
Eiendomsutvikling AS

Energivegen 5

2069

Jessheim

5209 Solfaret Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 03.06.2025

9 av 59 mulige stemmegivere var representert.
9 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Marcus Richardsen fra BORI velges til møteleder. Tor Vidar Norbeck signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2024-2025 er vedlagt.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 039 231(mot budsjett 565 998)

Utgifter: 1 540 135(mot budsjett 454 297)

Resultat: -526 874(mot budsjett 14 701)

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap"

Mot: 0 stemmer

**Sak 4: Gjennomgang av regnskap og budsjett – samt vedtak om
bufferkonto og vedlikeholdsplan - Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Sak sendt inn av: Vidar Hansen og Monica Newman

Begrunnelse:

Det er ønskelig med bedre innsyn i sameiets økonomi. Det bes om en helhetlig oversikt over alle sameiets inntekter og utgifter, inkludert saldo på alle konti. Dette er viktig for å sikre at økonomien forvaltes transparent og med langsiktig bærekraft.

STYRETS KOMMENTAR:

Eierseksjonslovens § 57 fastslår at styrets viktigste oppgave er vedlikehold og drift av eiendommen, herunder økonomi. Dette er styrets ansvarsområde, og som hovedregel kan styret treffe de nødvendige vedtak om dette uten å måtte innhente samtykke fra årsmøtet, jf. § 58 om at styret har den samme kompetanse som et vanlig flertall på årsmøtet. Det er også styrets oppgave å sørge for forvaltning av sameiets anliggender, dvs. fellesoppgaver for alle seksjonseierne.

Det følger videre av ESL § 64 at styret plikter å føre regnskap, som skal fremlegges årsmøtet for godkjenning. Ref sak 3.

Ad 1.1 - Årsregnskapet for 2024 behandles i sak 3. Budsjett for 2025 fremkommer også av årsregnskapet fremlagt i sak 3. Eventuelle spørsmål til enkelte poster i regnskapet vil bli besvart.

Ad 1.2 - Årsregnskapet for 2024 viser et negativt årsresultat på kr -526'. Sameiet har videre en negativ egenkapital. Det innkreves særskilt til vedlikeholdsfond som står på egen bankkonto. Pr 31/12 var denne på kr 120* Ytterligere avsetninger vil være uforsvarlig, og på det nåværende tidspunkt umulig.

Ad 1.3 - Styret er enige i at en vedlikeholdsplan som skaper forutsigbarhet er en god ide, og er i prosess med å etablere dette. Dette er en viktig del av reklamasjons-diskusjonen med utbygger, jf. Sak 2 Årsberetning fra styret. Det mangler drifts- og vedlikeholdsplan fra utbygger, samt FDV-er for fellesarealer, jf. oversendt materiale fra Advokat Ræder Bing.

Mot - Enstemmig

Styret har lagt frem årsregnskapet under sak 3. Årsregnskapet for 2024 viser et årsresultat på -526 874. På bakgrunn av dette vurderer styret det som uforsvarlig å avsette midler til en bufferkonto på nåværende tidspunkt. Sameiets høyeste prioritet må være å styrke driftskontoen slik at det er tilstrekkelig likviditet til å dekke løpende kostnader og sikre stabil drift. For å få mer informasjon om sameiets drift anbefaler styret å ta på seg et styreverv.

Styret er enige i at en vedlikeholdsplan vil skape god forutsigbarhet og er i prosess med å etablere dette.

Innsenders forslag

- 1.1) Styret bes legge frem regnskap for 2024/samt budsjett 2025, for alle sameiets inntekter og utgifter på alle konti.
- 1.2) Det besluttet at overskudd i sameiets regnskap avsettes på en egen bufferkonto med formål å sikre midler til fremtidig vedlikehold og dermed redusere behovet for økte felleskostnader eller engangsinnbetalinger.
- 1.3) Det skal innen utgangen av 2025 utarbeides en vedlikeholdsplan for perioden 2025–2030 som viser:
 - Forventede vedlikeholdskostnader
 - Finansieringsbehov
 - Ansvar for gjennomføring
 - Prioriteringsrekkefølge for tiltak

Sak 5: Vedlikeholdsplan og dugnadsoversikt - Forslag ikke vedtatt Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Sak sendt inn av: Vidar Hansen og Monica Newman

Begrunnelse:

For å redusere sameiets kostnader og for å engasjere og forplikte beboerne, ønskes det utarbeidet en oversikt over vedlikeholdstiltak som kan utføres på dugnad og/eller av beboerne selv.

STYRETS KOMMENTAR:

Dugnad i et eierseksjonssameie er tuftet på frivillighet. Det finnes ikke lovhjemmel for å kreve deltakelse på dugnad. Styret er enige i at det er en god ide å invitere til dugnad. Det er både hyggelig/sosialt og er med på å redusere sameiets kostnader. En plan for hva som bør utføres på dugnader er en god ide.

Når det gjelder fakturering av dugnadsgebyr, presiseres at eierseksjonsloven ikke åpner for slik "sanksjonering". Det følger av ESL § 64 at regnskapet må omfatte all virksomhet som er felles. Det er ikke anledning til å holde deler av virksomheten utenfor regnskapet eller å føre et «skyggeregnskap» f.eks. for dugnad eller annen virksomhet der kostnadene ikke dekkes som felleskostnader. Også en slik virksomhet skal fremgå av det ordinære regnskapet. NBBL kommenterer på sine hjemmesider: Dugnadsbøter er ulovlig. Det er borettslaget eller sameiet som har ansvar for å vedlikeholde fellesområdene. Ingen beboere plikter til å gjøre dugnadsarbeid, og boligselskap har ingen hjemmel til å sende gebyrer for uteblitt oppmøte på dugnaden.

Mot - Enstemmig

Sameiet arrangerer dugnader ved behov.

Det er lovstridig å fakturere beboere for å ikke delta på dugnad.

Innsenders forslag

2.1) Sameiet skal lage en årlig vedlikeholdsplan som inkluderer:

- Felles dugnader og aktiviteter (beising, maling, rydding)
- Enkle vedlikeholdstiltak som beboere selv kan utføre uten kostnader for sameiet
- Anbefalte tidspunkt for gjennomføring
- Ansvarlig for koordinering

Eksempel på innhold i planen:

- Mai hvert år: Dugnad – felles uteområder/garasjeannlegg/lekeplass, rydding og vask
- Juni annet hvert år: Beising/maling av gjerder/platting, ansvar den enkelte beboer.
- Oktober hvert år: Rens av takrenner og garasjeannlegg/uteareal – individuelt ansvar

Planen skal gjennomgås og vedtas på årsmøtet årlig og oppdateres av styret.

Det må også vurderes om snøbrøyting, gressklipping og strøing mv. skal utføres av hver enkelt beboer.

2.2) Beboere som ikke deltar på avtalte dugnader vil faktureres en symbolsk sum på kroner 1000,- pr. Dugnad.

Sak 6: Økonomiske beslutninger utenfor vedtatt vedlikeholdsplan -

Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Sak sendt inn av: Vidar Hansen og Monica Newman

Begrunnelse:

Forutsigbarhet og rettferdighet ved økonomiske vedtak som påvirker den enkelte husstand.

STYRETS KOMMENTAR:

Styret viser innledningsvis til sin kommentar til sak 4 vedrørende styrets oppgaver.

Hva gjelder krav om 2/3 dels flertall, vil en slik bestemmelse være i strid med loven. Hovedregelen etter ESL §49 er at beslutninger fattes med alminnelig flertall. Saker som kan fattes med alminnelig flertall i årsmøtet, kan også styret treffe etter ESL § 58. Unntakene i ESL § 49 annet ledd gjelder tiltak som går UT OVER vanlig forvaltning, jfr ESL § 50 som omhandler særlige bomiljøtiltak. Det følger direkte av ESL § 49 første ledd siste setning, at vedtektene IKKE kan fastsette strengere krav enn det som er fastsatt i loven.

Styret vil imidlertid løfte saker til årsmøtet, eller et beboermøte, der de ser det som hensiktsmessig.

Mot - 8 stemmer

Dette er ikke i samsvar med eierseksjonsloven eller vanlig praksis i eierseksjonssameier.

Styret har etter loven rett og plikt til å utføre nødvendig vedlikehold, også uten vedtak i årsmøte, og dette kan inkludere tiltak som ikke nevnt i en vedlikeholdsplan. Det er ikke nødvendig å innhente samtykke fra årsmøtet etter § 49.

Krav om 2/3 dels flertall for saker som faller inn under vanlig forvaltning og vedlikehold, er lovstridig.

Innsenders forslag - 1 stemme

3.1) Vedlikeholdstiltak eller investeringer som ikke fremgår av vedtatt vedlikeholdsplan og som

medfører økonomiske konsekvenser for beboerne, skal behandles i ekstraordinær generalforsamling.

3.2) Slike saker skal inkludere en fullstendig økonomisk oversikt, med kostnadsberegning og forslag til finansiering.

3.3) Vedtak kan kun fattes med 2/3 flertall blant de fremmøtte. Dette er i samsvar med eierseksjonsloven § 49, som krever to tredjedels flertall for vedtak som medfører vesentlige økonomiske eller rettslige konsekvenser for eierne, herunder større vedlikeholdstiltak og økonomiske forpliktelser som låneopptak eller ekstraordinære innbetalinger.

Totalt antall stemmer: 9

Sak 7: Styrehonorar

Styrets forslag.

Styrets arbeid, jf. sak 2, har det siste året medført mye arbeid. Det har vært avholdt 25 styremøter, og flere arbeidsmøter, samt befaringer, sakkyndige-møter og forhandlingsmøter. Sittende styre anslår arbeidsbelastningen til ca. 2-5 timer pr styremedlem i uka i denne perioden. Dette har vært mye grunnet sakspresset med reklamasjonssaken med utbygger og etablering av driftsprosesser.

Fra Obos sine nettsider: "Vanlig praksis synes å være at honoraret fastsettes ut fra boligsekselskapets størrelse (med tillegg for eventuelle særlige forhold som måtte gjøre seg gjeldende), at det vedtas som en «rund sum» og at styret selv bestemmer fordelingen av honoraret seg imellom." (Kilde: <https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/styrehonorar-i->

borettslag-og-sameier-3607e26a)

"De minste boligselskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner per bolig for de som har 6–30 boenheter. For selskaper med flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1192 kroner per bolig." (Kilde: <https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422>)

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 15000 til fordeling i styret.

Mot: 0 stemmer

Sak 8: Personvalg

Styremedlem (1 år)

Sigrun Kongsrud **enstemmig valgt**

LEVERANSEBESKRIVELSE

Solfaret

-

REKKEHUS C

Datert 08.11.2019

Område	Leveranse
Generelt	Boligene bygges etter byggt teknisk forskrift (TEK17)
Yttervegger	Det leveres utvendig kledningen som er grunnet far fabrikk med farger tilnærmet lik fasadetegninger. Utleking, vindtette plater, 198 mm bindingsverk, 200 mm isolasjon.
Vinduer	Alle vinduer leveres overflatebehandlet fra fabrikk i mørk grå utførelse. Hengslede vinduer kan være glidehengslet eller innadslående.
Ytterdør	Hovedinngangsdør leveres i en oransje utførelse med FG-godkjent låskasse og vrider. Terrassedør leveres overflatebehandlet som vinduer.
Innerdører	Innvendige dører leveres i hvit glatt utførelse med låsekasse og vridere. Karmer leveres hvite.
Gulv, etasjeskillere	Gulv på grunn utføres som plasstøpt konstruksjon med radonduk. Etasjeskille mellom innredet etasje består av laminatgulv, 22 mm fuktbestandige gulvplater, gulvbjelker, lekter og hvite gipsplater.
Tak	Tak dimensjoneres for å tilfredsstille krav til snølast. Papptekking, isolasjon, plastfolie i hht. varmetapsberegning. Takutspring og ved raft og gavler utføres i hht. fasadetegning.
Blikk, beslag, mm.	Takrenner leveres i plastbelagte stålrenner, bordtakbeslag, renne-kroker og nedløp leveres i sort utførelse.
Kjøkken	Kjøkken leveres fra Sigdal inkludert montering, frakt og mva. Kjøkkentype Korn med laminat benkeplate type 652 Delaware Stone. Det leveres integrerte hvitevarer som platetopp, ovn, kjøll og oppvaskmaskin. Se kjøkkentilbud fra Sigdal for fullstendig leveranseomfang.
Baderomsmøbler	Baderomsmøbler leveres ihht eget oppsett (sanitærutstyr).
Garderobe	Leveres ikke som standard, men kan velges som tilvalg fra Sigdal.
Overflater våtrom	Vegger på bad påføres smøremembran og hvite 25 x 40 cm fliser (Plain Color Block 25x40 White Matt). Vegger på vaskerom leveres det malte gipsvegger. På gulv på bad og vaskerom legges våtromsmembran og grå 19,7 x 19,7 cm fliser (Kinetic 19,7x19,7 Grey).
Innvendige trapper	Innvendig trapp fra Tretrapp modell Salvi. Leveres med hvite vanger, håndlist og rekkverk. Rekkverk leveres med runde spiler. Trinn leveres i furu, beiset i farge Modern Grey Oak.
Balkong/terrasse	Balkong ut fra stue i 1. etasje. Terrasseplattning ut fra soverom i u.etasje.
Overflater gulv, vegger og himling	På gulv i tørre rom leveres Pergo enstavs laminatgulv, type Lillehammer Pure Oak. På gulv i deler av entreen leveres Zeus Cinza 30 x 60 cm lysegrå fliser. Innvendige vegger leveres i justert bindingsverk og med hvite gipsplater. Det leveres 70 mm mineralull i innvendige vegger rundt våtrom. Det leveres hvite gipsplater i himling. Det leveres listefri overgang mellom vegg og tak.
Foringer, listverk og dragere	Foringer og listverk leveres i hvitt fra fabrikk. Innvendige synlige dragere og søyler leveres innkasset. Listeløst i overgang mellom himling og vegg.

Sanitær	Sanitærutstyr leveres ihht. eget oppsett. Rørleveransen er komplett.
Ventilasjon	Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med egen avtrekkshette på kjøkken.
Elektrisk	Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, 400V anlegg (alle stikkontakter leveres jordet). Installasjonene legges fortrinnsvis skjult i vegger og åpent i mur- og betongkonstruksjoner. Måler plasseres i utvendig målerskap. Tekniske lys og takpunkter leveres i hht. eget oppsett. Varmekabler med gulvføler leveres på våtrom (bad og vaskerom) og i deler av entré.
Garasje og utvendig bod	Det leveres én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Uinnredet bod som vist på tegning.
Utomhus	Internveier som stier/gangveier kan leveres gruset. Gangvei på tun mellom boligene leveres asfaltert. Nedkjøring til garasje leveres asfaltert. Det leveres gressplen/tilsådd, samt at fellesområdet vil bli utformet ihht. reguleringsplan.
Annet	Det leveres seriekoblede røykvarslere og ett brannslukningsapparat. Det leveres stålpipeline og ildsted fra Schiedel, type Sirius 1.
Standardvilkår	Se eget dokument for våre standardvilkår.

V E D T E K T E R

for

Solfaret Boligsameie ,
(org. nr. under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Solfaret Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.06.2022.

Sameiet består av 59 boligseksjoner fordelt på 59 rekkehus med tre garasjeanlegg under bakken, på gnr. 96, bnr. 419 på Råholt i Eidsvoll kommune. Garasjeanleggene er næringseksjon snr. 60, det er totalt 60 seksjoner i sameiet. Felles lekeplass, interne stikkveier og søppelanlegg på tomten. Det er 3 garasjeanlegg med løfteplattform for personer fra garasjeanlegget opp til bakkeplan. Det er 6 gjesteparkeringsplasser i sameiet, 2 i hvert garasjeanlegg.

Seksjonerte tilleggsdeler for rekkehusleilighetene omfatter private hageparseller. En garasjeplass med bod i bakkant er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Denne plassen medfølger ved salg og kan ikke omsettes.

Garasjeplasser som er kjøpt i tillegg er organisert som en ideell andel i næringsseksjon, hver plass har en ideell andel på 1/53 i snr. 60.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelle seksjonerte tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser/hager inngår i bruksenhetene for bolig. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

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

Arealene mellom blokkene er regulert til friområde og skal ikke opparbeides i parkmessig stand.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

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

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene 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 denne plassen.

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).

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.

Ved bytte av plass plikter man å stille sin plass til disposisjon som gjesteparkeringsplass, hvis bytte gjelder HC- plass (nr. 30, 68, 108) som er registrert som gjesteparkeringsplass i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Ved bytte av parkerings plass plikter man å bytte parkeringsplass uten bod i bak kant, hvis man disponerer 2 plasser.

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-bil lading fra Smartly.

(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 fellesinfrastruktur. Ladepunkt må bestilles fra Smartly av de som vil ha el-billading tilknyttet sin parkeringsplass. Ladere må settes opp av godkjent installatør/elektriker for valgt anlegg. Ta kontakt med styret for bestilling og informasjon.

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

(4) Sameiet har inngått en 10 års avtale med Smartly for el-bil lading i sameiets garasjekjeller. All fakturering og avlesing av forbruk gjøres via Smartly-appen. Det er en fast

mnd avgift for bruk av anlegget, samt en engangssum for etablering av lader på parkeringsplass eller flytting av lader på parkeringsplass.

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

2-4 Rettslig råderett over garasje

Det medfølger 1 garasjeplass med bakenforliggende bod ved salg av rekkehusene. Garasjen kan fritt leies ut til beboere i sameiet.

Garasjeplasser uten bod i bakkant kan selges og leies ut fritt internt i sameiet. Disse garasjeplassene er tinglyst som en ideell andel 1/53 i snr. 60.

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.

Utbygger tildeler plasser ved overtagelse av seksjonene, det er ikke bytterett på plassene, unntak § 2-2.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes 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/montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i punkt 3-1(4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Det er ikke lov å beplante eller sette ned gjerdestolper på utearealene som ligger over garasjeanlegget. (Inngangspartiet) Membran til garasjeanlegg ligger under tillegg grunn, seksjonseier som forårsaker hull i membran vil bli ansvarlig for utbedring og skader. Beplantning på garasjedekket kan kun skje i plante kasser.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikeholdt, 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, 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) Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg og brannanlegg.

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

(5) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Seksjonseiere har ansvar for stell av tillegg grunn i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

(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 forøvrig 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.

(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 unødige ulemper for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles bygningsforsikring, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, tv- internett/standardpakke, revisor, styrehonorarer, vedlikeholdskostnader osv.

(4) Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.

(5) Kostnader til Smartly eller annen leverandør fordeles likt pr seksjon. Alternativt direkte fra leverandør.

(5) Garasjeplass nr. 2 vil bli fakturert med et tilleggsbeløp fastsatt av styret.

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 besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §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

øvrigt brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 -3) varamedlemmer. Utbygger har rett til å konstituere sameiet og sitte i styret inntil alle seksjoner er solgt, men ingen plikt.

(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 årsmøtet. 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 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 årsmøtet eller styret.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, forsikring, drift ol.

Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen, inntil alle seksjoner er ferdigstilt.

SOLFARET, EIDSVOLL KOMMUNE

Standard sanitærutstyr for hustype A:

Utvendig:

- 1 stk. Oras vannutkaster (frostfri utekran ut fra vegg mellom Entre/Sov)
- 1 stk. O. Berge Aqualarm sensor m/batteri for vannstoppeventil (i luke i vegg)
- 1 stk. tilkobling til taksluk som leveres og monteres av andre

Vask/Bod underetasje:

- 1 stk. OSO Hotwater varmtvannsbereder type Saga Expansion 200 liter m/innebygd ekspansjonskar
- 1 stk. Kuleventil m/hendel (innvendig hovedstoppekran)
- 1 stk. Vanninntak med 3/4" Honeywell Habedo D06F reduksjonsventil
- 1 stk. 3/4" Cimberio tilbakeslagsventil
- 1 stk. Vannmålerkonsoll for montering av vannmåler levert av kommunen
- 1 stk. O. Berge Aqualarm vannstoppeventil m/sensor og støpsel
- 1 stk. Sanipex fordelerskap for "rør i rør-system"
- 1 stk. Intra vaskekar VK-50 m/ventil, vannlås, plugg og kjede
- 1 stk. Oras Safira ett-greps vaskbatteri m/fast tut
- 1 stk. Vaskemaskinkran, avløpstrakt og vannlås for vaskemaskin
- 1 stk. 75 mm. Purus Joti K-sluk m/klemring for belegg

Bad underetasje:

- 1 stk. Geberit Duofix innbygningssisterne for vegghengt WC (utenpåliggende kasse)
- 1 stk. Geberit Sigma 01 betjeningsplate, krom, dobbel spyling
- 1 stk. Porsgrund Pro vegghengt WC m/sete og lokk
- 1 stk. Linn Bad Hilde hvit høyglans 120 cm. baderomsmøbel m/porselensservant, speil m/sidelys og kombivannlås
- 1 stk. Oras Safira ett-greps servantbatteri m/kjedefeste
- 1 stk. Oras Oramix dusjbatteri m/trykkstyring
- 1 stk. Oras Apollo dusjgarnityr, krom
- 1 stk. Element rett hev/senk dusjhjørne, 90 x 90 cm.
- 1 stk. røropplegg til fremtidig badekar (plugget ved vegg)
- 2 stk. 75 mm. Purus Joti K-sluk m/klemring for belegg

Bad 1. etasje:

- 1 stk. Geberit Duofix innbygningssisterne for vegghengt WC (utenpåliggende kasse)
- 1 stk. Geberit Sigma 01 betjeningsplate, krom, dobbel spyling
- 1 stk. Porsgrund Pro vegghengt WC m/sete og lokk
- 1 stk. Linn Bad Hilde hvit høyglans 80 cm. baderomsmøbel m/porselensservant, speil m/sidelys og kombivannlås
- 1 stk. Oras Safira ett-greps servantbatteri m/kjedefeste
- 1 stk. Oras Oramix dusjbatteri m/trykkstyring
- 1 stk. Oras Apollo dusjgarnityr, krom
- 1 stk. Element rett hev/senk dusjhjørne, 90 x 90 cm.
- 1 stk. 75 mm. Purus Joti K-sluk m/klemring for belegg

Kjøkken 1. etasje:

1 stk. Oras Safira ett-greps benkebatteri m/ kran for oppvaskmaskin inkl. tilkobling av
benk med kummer og vannlås som leveres og monteres av andre

1 stk. O. Berge Pie FlowStop sensor m./ batteri for vannstoppeventil

SOLFARET, EIDSVOLL KOMMUNE

Følgende sanitærutstyr er medregnet for hustype B:

Utvendig:

- 1 stk. Oras vannutkaster (frostfri utekran ut fra Entre, synlig rør i hjørnet)
- 1 stk. tilkobling til taks luk som leveres og monteres av andre

Vask/Bad underetasje:

- 1 stk. OSO Hotwater varmtvannsbereder type Saga Expansion 200 liter m/innebygd ekspansjonskar
- 1 stk. Kuleventil m/hendel (innvendig hoved stoppekran)
- 1 stk. Vanninntak med 3/4" Honeywell Habedo D06F reduksjonsventil
- 1 stk. 3/4" Cimberio tilbakeslagsventil
- 1 stk. Vannmålerkonsoll for montering av vannmåler levert av kommunen
- 1 stk. O. Berge Aqualarm vannstoppeventil m/sensor og støpsel
- 1 stk. Sanipex fordelerskap for "rør i rør-system"
- 1 stk. Intra vaskekar VK-50 m/ventil, vannlås, plugg og kjede
- 1 stk. Oras Safira ett-greps vaskbatteri m./ fast tut
- 1 stk. Oras forkr. vaskemaskinkran m./ mellomstykke
- 1 stk. avløpstrakt og vannlås for vaskemaskin
- 1 stk. Geberit Duofix innbygningssisterne for vegghengt WC (utenpåliggende kasse)
- 1 stk. Geberit Sigma 01 betjeningsplate, krom, dobbel spyling
- 1 stk. Porsgrund Pro vegghengt WC m/sete og lokk
- 1 stk. Linn Bad Hilde hvit høyglans 80 cm. badromsmøbel m/porselensservant, speil m/alu.ramme, LED-belysning og kombivannlås
- 1 stk. Oras Safira ett-greps servantbatteri m./ kjedefeste
- 1 stk. Oras Oramix dusjbatteri m./ trykkstyring
- 1 stk. Oras Apollo dusjgarnityr, krom
- 1 stk. Element rett hev/senk dusjhjørne, 90 x 90 cm.
- 1 stk. 75 mm. Purus Joti K-sluk m./ klemring for belegg

Bad u. etg. :

- 1 stk. Geberit Duofix innbygningssisterne for vegghengt WC (utenpåliggende kasse)
- 1 stk. Geberit Sigma 01 betjeningsplate, krom, dobbel spyling
- 1 stk. Porsgrund Pro vegghengt WC m./ sete og lokk
- 1 stk. Linn Bad Hilde hvit høyglans 120 cm. badromsmøbel m/porselensservant, speil m./ alu.ramme , LED-belysning og kombivannlås
- 1 stk. Oras Safira ett-greps servantbatteri m/kjedefeste
- 1 stk. Oras Oramix dusjbatteri m./ trykkstyring
- 1 stk. Oras Apollo dusjgarnityr, krom
- 1 stk. Element rett hev/senk dusjhjørne, 90 x 90 cm.
- 1 stk. røropplegg til fremtidig badekar (plugget ved vegg)
- 1 stk. 75 mm. Purus Joti K-sluk m./ klemring for belegg

Comfort RÅHOLT

Kjøkken 1. etasje:

1 stk. Oras Safira ett-greps benkebatteri m/kran for oppvaskmaskin inkl. tilkobling av
benk med kummer og vannlås som leveres og monteres av andre

1 stk. O. Berge Pie FlowStop sensor m/batteri for vannstoppeventil

SOLFARET, EIDSVOLL KOMMUNE

B & O Forberg AS
Gladbakkvegen 2
2070 Råholt

6395 2120
raholt@comfort.no
www.comfort.no

Standard sanitærutstyr for hustype C:

Utvendig:

- 1 stk. Oras vannutkaster (frostfri utekran ut fra Entre, synlig rør i hjørnet)
- 1 stk. tilkobling til taksluk som leveres og monteres av andre

Vask underetasje:

- 1 stk. OSO Hotwater varmtvannsbereder type Saga Expansion 200 liter m/innebygd ekspansjonskar
- 1 stk. Kuleventil m/hendel (innvendig hoved stoppekran)
- 1 stk. Vanninntak med 3/4" Honeywell Habedo D06F reduksjonsventil
- 1 stk. 3/4" Cimperio tilbakeslagsventil
- 1 stk. Vannmålerkonsoll for montering av vannmåler levert av kommunen
- 1 stk. O. Berge Aqualarm vannstoppeventil m/sensor og støpsel
- 1 stk. Sanipex fordelerskap for "rør i rør-system"
- 1 stk. Intra vaskekar VK-50 m/ventil, vannlås, plugg og kjede
- 1 stk. Oras Safira ett-greps vaskbatteri m./ fast tut
- 1 stk. Oras forkr. vaskemaskinkran m./ mellomstykke
- 1 stk. avløpstrakt og vannlås for vaskemaskin
- 1 stk. 75 mm. Purus Joti K-sluk m./ klemring for belegg

Bad underetasje:

- 1 stk. Geberit Duofix innbygningssisterne for vegghengt WC (utenpåliggende kasse)
- 1 stk. Geberit Sigma 01 betjeningsplate, krom, dobbel spyling
- 1 stk. Porsgrund Pro vegghengt WC m/sete og lokk
- 1 stk. Linn Bad Hilde hvit høyglans 120 cm. baderomsmøbel m/porselensservant, speil m/alu.ramme, LED-belysning og kombivannlås
- 1 stk. Oras Safira ett-greps servantbatteri m/kjedefeste
- 1 stk. Oras Oramix dusjbatteri m/trykkstyring
- 1 stk. Oras Apollo dusjgarnityr, krom
- 1 stk. Element rett hev/senk dusjhjørne, 90 x 90 cm.
- 1 stk. røropplegg til fremtidig badekar (plugged ved vegg)
- 2 stk. 75 mm. Purus Joti K-sluk m/klemring for belegg

Bad 1. etasje:

- 1 stk. Geberit Duofix innbygningssisterne for vegghengt WC (utenpåliggende kasse)
- 1 stk. Geberit Sigma 01 betjeningsplate, krom, dobbel spyling
- 1 stk. Porsgrund Pro vegghengt WC m/sete og lokk
- 1 stk. Linn Bad Hilde hvit høyglans 80 cm. baderomsmøbel m/porselensservant, speil m./ alu.ramme , LED-belysning og kombivannlås
- 1 stk. Oras Safira ett-greps servantbatteri m/kjedefeste
- 1 stk. Oras Oramix dusjbatteri m/trykkstyring
- 1 stk. Oras Apollo dusjgarnityr, krom
- 1 stk. Element rett hev/senk dusjhjørne, 90 x 90 cm.
- 1 stk. 75 mm. Purus Joti K-sluk m/klemring for belegg

Kjøkken 1. etasje:

- 1 stk. Oras Safira ett-greps benkebatteri m/kran for oppvaskmaskin inkl. tilkobling av benk med kummer og vannlås som leveres og monteres av andre
- 1 stk. O. Berge Pie FlowStop sensor m/batteri for vannstoppeventil

Elektro Solfaret hustype C									
Grunnpakke			Antall stikk		Antall brytere		Lampepunkt		Puntker
U.etasje									
Gang U.etg		31		6		1		2	9
Bad		8,4		1		1		2	4
Vask / bod		6,6		1		1		2	4
Soverom		15,8		4		1		1	6
Soverom		8,2		3		1		1	5
Soverom		8,1		3		1		1	5
Utvendig				1					1
1.etasje									
Entrè		9,1		2		1		2	5
Bad		5,8		1		1		2	4
Stue/Kjøkken		52,6		14		4		2	20
Kjøkkenbenk		0		2		0		0	2
Soverom		11,2		3		1		1	5
Utvendig				2		1		1	4
Plass for TV / Musikkanlegg		1		3		0		0	3
Pkt uttak tv-signal/data		1							2
Det leveres også varmekabel med termostat i følgende rom									
Varmekabel med termostat Vask/Bod u.etg									
Varmekabel med termostat Bad u.etg									
Varmekabel med termostat Bad 1 etg									
Varmekabel med termostat Entrè 1.etg									
Det leveres også følgende teknisk pakke									
TEKNISK PAKKE :									Puntker
Vaskemaskin									1
Tørketrommel									1
Punkt aquastop									1
Punkt stekovn									1
Punkt kjøleskap									1
Punkt oppvaskmaskin									1

Punkt v.v.bereder										1
Ringeklokke med knapp										1
Komfyrvakt (platetopp)										1
Røykvarslere - Med i felles										0
Punkt ventilasjonsanlegg										1
Rør mellom vent og styringsenhet										1
Inntakskabel inntil 15m										1
Jordingsanlegg - Med i felles										1
Sikringskap med svakstrømsfelt										1



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering 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 kostnadsgodtgjørelse, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nord-Ladderudvegen 87E
2070 RÅHOLT

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Telefon: 911 02 784
E-post: kristina.birkeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre