



aktiv.

Fransstubben 91, 2074 EIDSVOLL VERK

**Pen og arealsmart 3-roms på
bakkeplan med markterasse og
carport- Vannbåren varme-
Sentralt område.**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 100,-
Total ink omk.: Kr 3 476 100,-
Felleskostn.: Kr 3 195,-
Selger: Varg Kibsgård
Lena Frøydis Føskerud

Kibsgård

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Tomtstr.: 65.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 127, bnr. 86
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1206250047

Velkommen!

Velkommen til Fransstubben 9I!

En tiltalende og arealeffektiv 3- roms leilighet med trinnfri adkomst. Boligen har en flott beliggenhet i et rolig, barnevennlig og sentralt område. Leiligheten har en gjennomgående planløsning og består av vindfang, gang, to soverom, bod/teknisk rom, flislagt bad, kjøkken med nyere fronter og hvitevarer- åpen løsning til stue med utgang til utvidet terrasse. Det følger også en liten uteplass ved boligens inngangsparti hvor du kan nyte morgensolen.

Boligen holder normal god standard byggeår tatt i betrakning.

Området kan skilte med fine lekeplasser, gangavstand til sentrum med rekke utvalg butikker, tog/ busstasjon mm. I tillegg har du godt utvalg med turmuligheter året rundt.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	54
Energiattest	58
Nabolagsprofil	59
Andre vedlegg	62
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² 1. etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m² 1. etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² 1. etasje: Entréveranda og markterasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

65.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flat tomt med asfaltert ankomstområde og asfalterte internveier inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger like ved sentrum av Råholt, i Eidsvoll kommune. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon, barnehage, barneskole og en rekke fritidsaktiviteter.

Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket.

For den aktive er det kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, badeland og skiløyper som gjør område til et attraktivt sted å bosette seg.

Boligen ligger også i nærhet til flotte tur- og friluftsområder som blant annet Hurdalssjøen, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Råholt bad er en flott svømmehall med 25 meters basseng med 6 baner, terapibasseng, kafeteria, stupetårn med høyde på 5 meter, vannsklie, kaldkulp, plaskebasseng for barn, boblebad, badstue og steambad. Morgen- og kveldsåpent.

Like ved finner du Amfi-senteret, et moderne kjøpesenter som byr på rikelig med handlemuligheter og serveringsteder, samt et treningsenter

For et ytterligere servicetilbud ligger Jessheim Storsenter og sentrumsgatene en kort avstand unna, 30 min med buss eller 15 min med bil.

Sundet er kommunesenteret i Eidsvoll, og det ligger ca. 10 minutters kjøring fra Råholt. Her har du blant annet butikker, restauranter og kommuneadministrasjon.

Fra Råholt har du kort vei til resten av verden. Ønsker du å ta toget er det få minutters gange til Eidsvoll Verk stasjon. Herfra er det hyppige avganger til Gardermoen og Oslo. Toget tar ca. 6 minutter til Gardermoen og ca. 30 minutter til Oslo. Perfekt for pendlere.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss og togstasjon.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig på rekke oppført i 2014, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i betong og trevirke, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt gips, malte MDF plater, ferdig malt smartpanel, tapet og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Vinylbelegg, laminat og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

- Montert MDF plater på stue og malt vegger på lite soverom i 2023
- Lagt nytt gulv på lite soverom i 2023
- Montert nye kjøkkenfronter i 2023
- Kjøleskap nytt 2022 oppvaskmaskin, koketopp nytt 2023 og stekovn.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Årlig kontroll av Nibe-anlegg. Alt OK.

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

- Husleien har nylig økt. Leilighetene vedlikeholdes hele tiden hvis nødvendig. Mulig at husleien økes ytterligere med tanke på videre vedlikehold. Usikker på hvor mye.

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.
Sportsbod med utvendig adkomst.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Det er ingen forhold som har fått Tg3.

Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall fra yttervegg. TG2
Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Det er ikke tilstrekkelig oppkant mot terrassedørterskel, terrassebord går i flukt med terskel. TG2

Terrassebord har mye tørrsprekker og deler av terrassen har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Viser til vedlagt eierskifterapport.

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.

- Gjør oppmerksom på at sentralstøvsuger er fjernet.

Følgende medfølger ikke:

- Elektrisk peis og taklampe i stue medfølger ikke.

Eier opplyser at paviljong på terrasse medfølger i salget.

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger. HVitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Fibertilknytning.

Parkering

Medfølger parkering i felles carport-rekke

Parkering

Seksjonseiere/beboerne skal parkere bilene i sine respektive carporter.

Det er ikke tillatt å oppbevare kjemikalier o.l. i car-porter.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at car-porten er ryddig og ren.

Man skal ikke parkere med biler som er større enn oppmerkede parkeringsplasser

Franstunet sameie har 22 gjesteparkeringsplasser + 3 handicap plasser.

Handicap-plasser er kun for personer med HC skilt gyldig utstedt. Det er ikke tillatt med oppbevaring av campingvogn, bobil, uregistrert bil etc.

Gjesteparkeringsplasser sitt primære formål er parkering til besøkende. For husstander som benytter seg av gjesteparkeringsplasser til «bil nummer to», må dette meldes skriftlig til styret, og avgift vil tilkomme frem til skriftlig oppsigelse mottas. Dette innbefatter parkering av ulike motoriserte kjøretøy som f.eks. motorsykkel.

El-bil eiere som ønsker installasjon av ladestasjon i sin carport må sende inn behov skriftlig til styret. Deretter settes eier i kontakt med autorisert installatør og styret sender ut instruks for hvordan ny bruker opprettes. Seksjonseier må dekke kostnader for installasjon selv. Strømforbruket fra ladestasjonen blir registrert via en separat betalingsplattform. Dette behandles adskilt fra det vanlige strømforbruket i seksjonen.

Viser til vedlagt husordensregler.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP1816183

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. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: 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.

Sameiet opplyser/ utdrag fra vedlagte husordensregler:

- Montering trampoline er ikke tillatt i sameiet.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenn i Franstunet Sameie. Det kan imidlertid søkes styre om montering av parabolantenne.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme i alle gulv med unntak av bod.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 21 570

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 940

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 5 940 (2024) 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.

Formuesverdi primær

Kr 911 356

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 645 425

Formuesverdi sekundær år

2023

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).

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

71/4613

Felleskostnader inkluderer

- Felleskostnader: kr. 2 617,- pr. måned
- Vedlikeholdsfond: kr. 217,- pr. måned
- Bygningsforsikring: kr.308,- pr. måned
- Rehabiliteringsfond: kr. 53,- pr. måned

Felleskostnadene inkluderer TV og bredbånd grunnpakke, forretningsførsel og honorarer, felles drift og vedlikehold. Viser til sameiets regnskap.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 195

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET FRANSTUNET

Organisasjonsnummer

914 317 878

Om sameiet

Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr.127, bnr.86 i Eidsvoll kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

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.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Eierskiftemelding sendes sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Det er kun tillatt med ett husdyr.

Dyrehold til sjananse for andre beboere er ikke tillatt.

Ved lufting skal hunden holdes i bånd og avføring fjernes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiere/beboere oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

Dersom oppmøte blir dårlig vil styret leie inn arbeidskraft og fordele kostnadene på alle

andelseiere med økning av fellesutgiftene.

Viser til vedlagt husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 127, bruksnummer 86, seksjonsnummer 21 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

17.07.2013 - Dokumentnr: 602854 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 21

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 71/4613

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av tre 10-mannsboliger. to 6-mannsboliger og to firemannsboliger m/carport"

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.04.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Delareal 4 280 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn B3b

Delareal 4 184 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn B3c

Delareal 3 443 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn B3d

Boligen ligger i et område som er berørt av flystøy.

Adgang til utleie

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

Sameiet skal orienteres ved utleie.

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (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))

86 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 487 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 489 800 (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 86 100

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 35000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7750,- og visninger kr. 3000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22
2070 Råholt
Tlf: 639 30 000

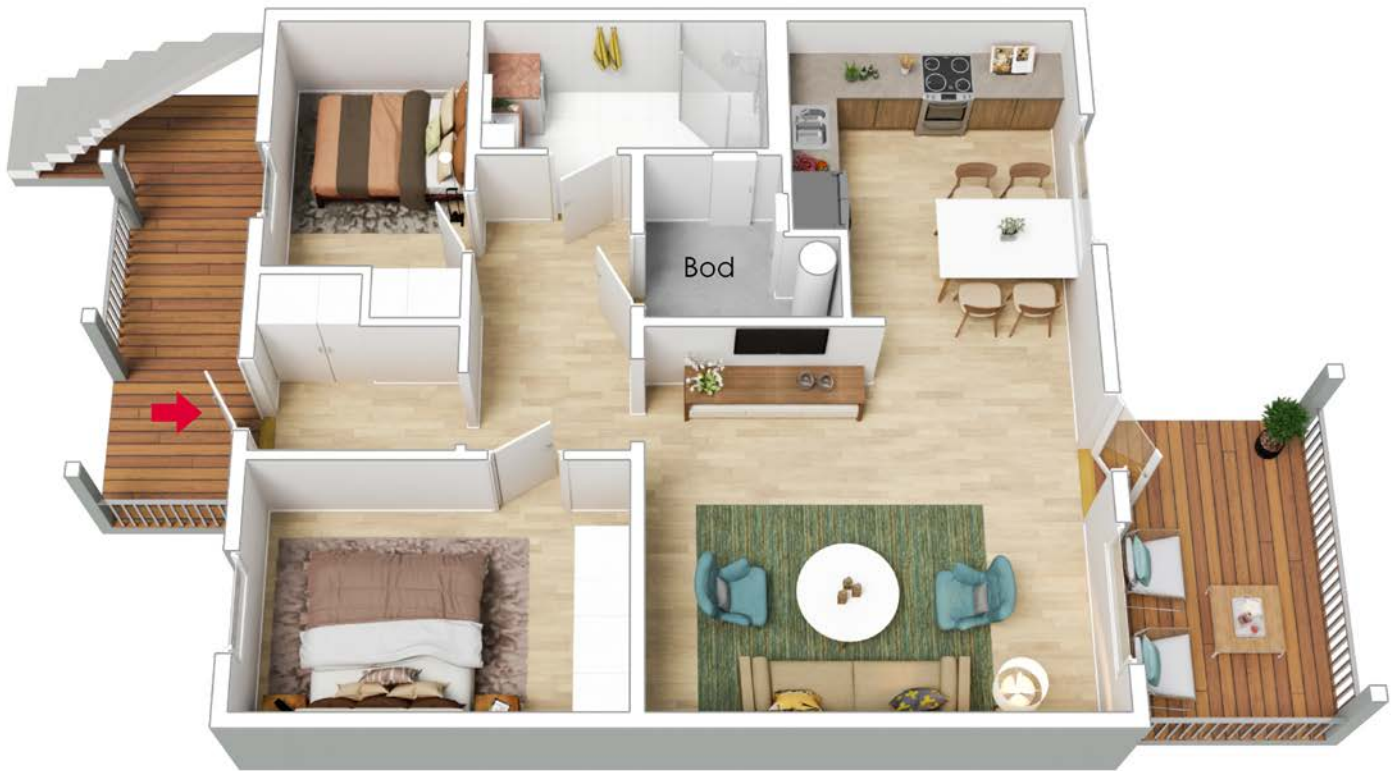
Salgsoppgavedato

30.04.2025

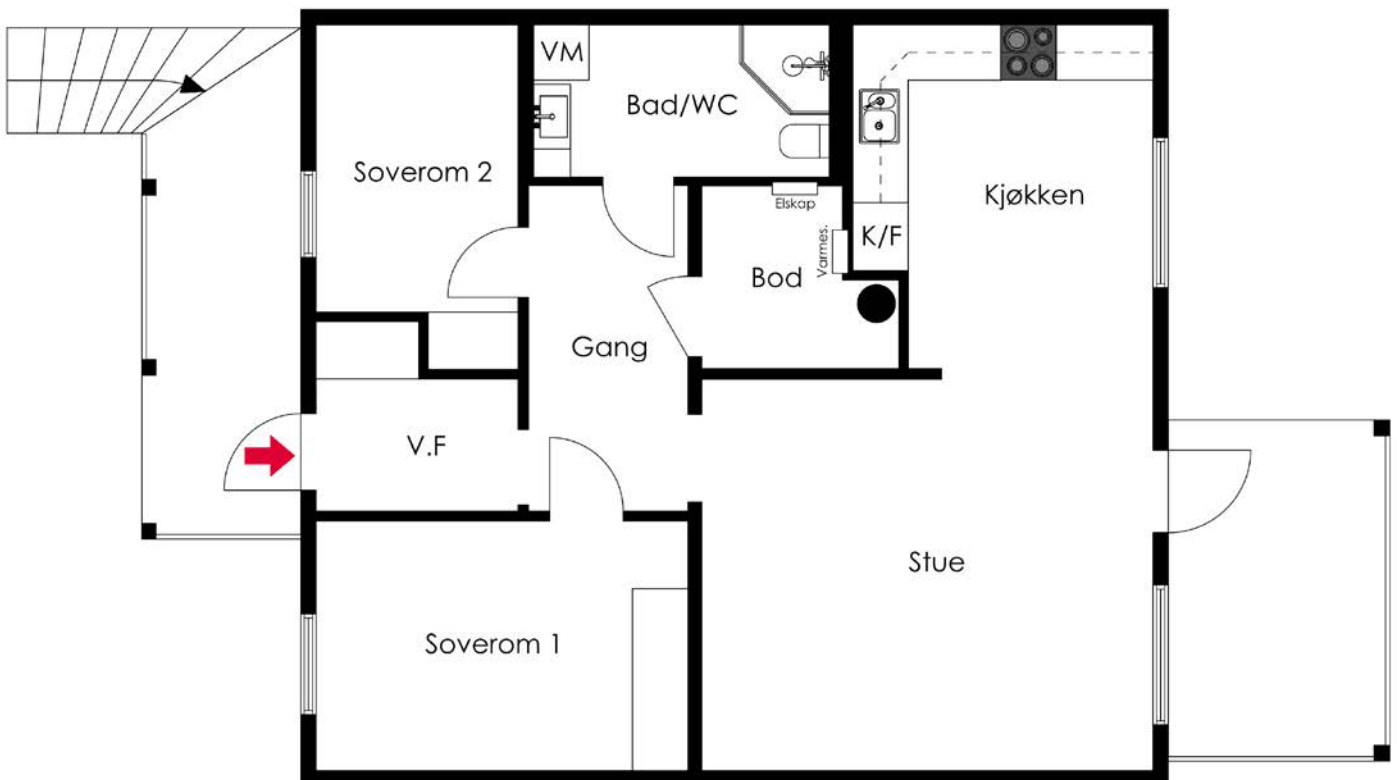








okw



okw







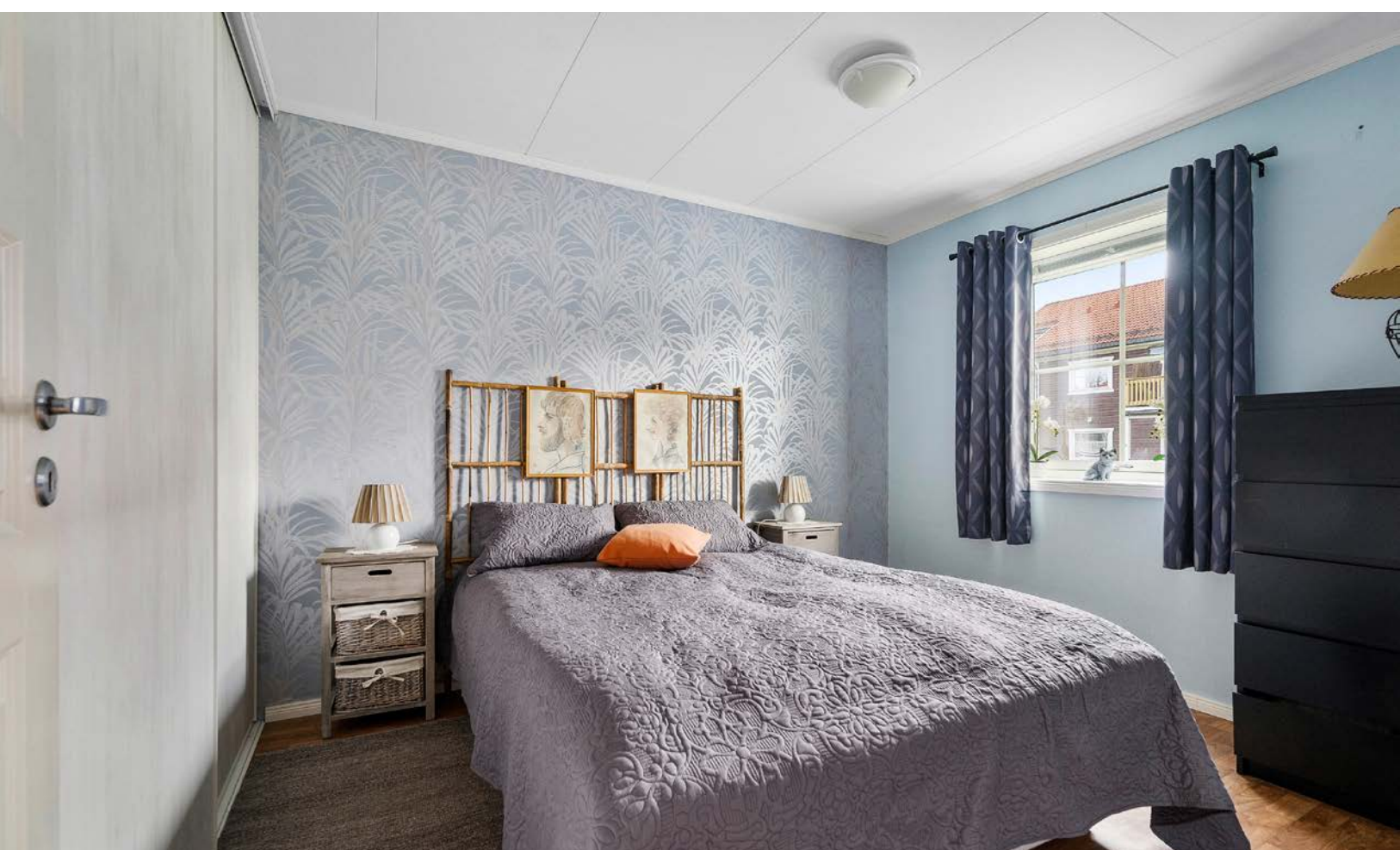


















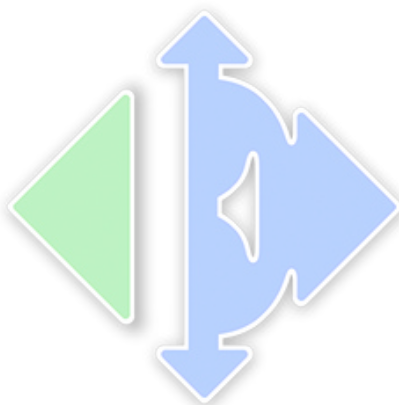






Vedlegg

Leilighet
Fransstubben 9 I
2074 Eidsvoll Verk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 30/04/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:127, Bnr: 86

Hjemmelshaver: Varg Kibsgård og Lena Frøydís Føskerud Kibsgård

Seksjonsnummer: 21

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2014

Tomt: Felleseie tomt 10 827,9 m²

Kommune: 3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Varg Kibsgård og Lena Frøydís Føskerud Kibsgård

Befaringsdato: 25.04.2025

Fuktmåler benyttet: MMS3 PROTIMETER

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Offentlig

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde og asfalterte internveier inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig på rekke oppført i 2014, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak tekket med takstein, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Etasjeskiller i betong og trevirke, innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flermannsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: Sameiet Franstunet

Organisasjonsnr: 914317878

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 25.04.2025
- Egenerklæringsskjema 29.04.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 29.04.2025
- Ferdigattest 28.11.2014
- Samsvarserklæring utført av Linje Elektor Service AS
- Byggetegninger fra byggeår

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt gips, malte MDF plater, ferdig malt smartpanel, tapet og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Vinylbelegg, laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere opplyser om:

- Montert MDF plater på stue og malt vegger på lite soverom i 2023
- Lagt nytt gulv på lite soverom i 2023
- Montert nye kjøkkenfronter i 2023
- Kjøleskap nytt 2022 oppvaskmaskin, koketopp nytt 2023 og stekovn.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 195.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Felleskostnader: kr. 2 617.-
- Vedlikeholdsfond: kr. 217.-
- Bygningsforsikring: kr.308.-
- Rehabiliteringsfond: kr. 53.-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	71	5		37		
SUM BYGNING	71	5	0	37		
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

71m2.

1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

5m2.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 71m².

1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-c: 5m².

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 76m².

1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 37m².

1.etasje: Entréveranda og markterrasse.

P-rom: 68m².

1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 3m².

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde på stue/kjøkken 2.34m.

Målt takhøyde i gang og i bod 2.20m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Da sportsboden ligger vegg til vegg med ledigheten er derfor sportsboden ført opp som en del av S-rom i denne rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 5m² med utvendig adkomst.

1 stk biloppstillingsplass nr 9 I i felles carportanlegg.

Boder og carportanlegget er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær, sol og 10 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no.

Hjemmelshavere ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme i alle gulv.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Varg Kibsgård og Lena Frøydis Føskerud Kibsgård.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

30/04/2025



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Lakkerte stålplater.

Prefabrikkert baderomskabin fra 2014 inneholder:

- Dusjnise har vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdør.
- Servantskap med malte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd susterne.
- 3 stk rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, tak/himlinger og innredning fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med gulvvarme.
 Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
 Gulvfliser fremstår i god stand på befaringsdagen. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at vannrør er ført igjennom kjøkkenvegg og inn i bod (varmesentralsystem). Ved hull boring der kan det skade vannrør. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips. Vinyltapet mellom kjøkkeninnredning og benkeplate

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Vinylbelegg.

Åpen kjøkkenløsning fra 2014 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med gråmalte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
- Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonkoketopp.
- Frittstående kombi kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 25 år.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bod og stue:

Vegger: Malte MDF plater, ferdig malt smartpanel, tapet og malt gips.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand og greit vedlikeholdt, det er små hull etter gamle veggfester og bilder som må forventes ut ifra bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av vinylbelegg er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftinger av ødelagte deler i etasjeskille av tre er 40 - 60 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2014

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen funksjonssvikt. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med glassfelt har malt overflate og treramme antatt produsert fra byggeår.

Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt produsert fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innedører, Ingen funksjonssvikt. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Entréveranda på 8m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk.

Markterrasse på 29m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag, levegg og trekkverk.

Terrassen er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall fra yttervegg. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Det er ikke tilstrekkelig oppkant mot terrassedørterskel, terrassebord går i flukt med terskel. TG2

Terrassebord har mye tørrsprekker og deler av terrassen har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd sisterner på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert i tak/himling på bad og på vegg på badet.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Stoppekran til utekran under kjøkkenbenk. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

NIBE F470 er en komplett avtrekksvarmepumpe med ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.

Hjemmelshaver opplyser om at en komponent til varmesystemet plassert i skap over toalett er defekt å må skiftes dette er et problem i flere leiligheter og blir muligens byttes samtidig men anlegget fungerer greit med en midlertidig løsning.
 TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014
 Det var sist inspisert i 2025
 Det var rengjort i 2025
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

NIBE F470 er en komplett avtrekksvarmepumpe med ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann. Kjøkkenventilator fra 2014 med avtrekk til anlegg. Aggregat plassert i innebod.

Anlegget er kun visuelt inspisert. Se punkt 6.2

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 14 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Linje Elektor Service AS, ligger inne i sikringsskapet.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Årlig kontroll av Nibelegg. Alt OK.
- Husleien har nylig økt. Leilighetene vedlikeholdes hele tiden hvis nødvendig. Mulig at husleien økes ytterligere med tanke på videre vedlikehold. Usikker på hvor mye.

Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen er mer eller mindre i vater og mangler tilstrekkelig fall fra yttervegg. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Det er ikke tilstrekkelig oppkant mot terrassedørterkel, terrassebord går i flukt med terskel. TG2

Terrassebord har mye tørrsprekker og deler av terrassen har behov for vask og behandling i nær fremtid. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250047	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lena Frøydis Føskerud Kibsgård	Varg Kibsgård
Gateadresse	
Fransstubben 9l	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL VERK	2074
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1206250047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1206250047

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Husleien har nylig økt. Leilighetene vedlikeholdes hele tiden hvis nødvendig. Mulig at husleien økes ytterligere med tanke på videre vedlikehold. Usikker på hvor mye.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1206250047

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

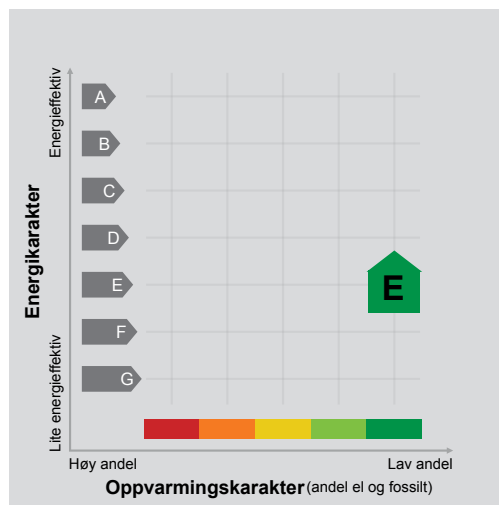
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250047

ENERGIATTEST



Adresse	Fransstubben 9I
Postnummer	2074
Sted	EIDSVOLL VERK
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300378511
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109631
Dato	23.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Fransstubben 9I - Nabolaget Amundrud/Sagmoen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lundsgutua Linje 432	4 min 0.3 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	8 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	20 min

Skoler

Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	17 min 1.2 km
Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	18 min 1.3 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	16 min 11.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	18 min

Ladepunkt for el-bil

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

«På bygda, men nært alt...»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

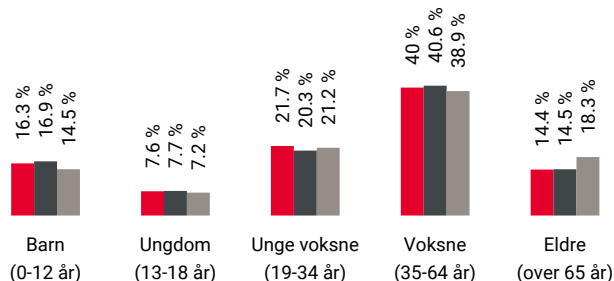
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bønsmoen barnehage (1-5 år) 147 barn	17 min 1.3 km
Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	20 min 1.4 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år) 30 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Råholt	10 min
Spar Råholt Post i butikk, PostNord	13 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Råholt Bad Basseng, klatrevegg	16 min	1.2 km
	Råholtshallen Aktivitetshall	16 min	1.2 km
	MOVA Eidsvoll	19 min	
	Fitnesspoint Råholt	21 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

19 min



Apotek 1 Eidsvoll Verk

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



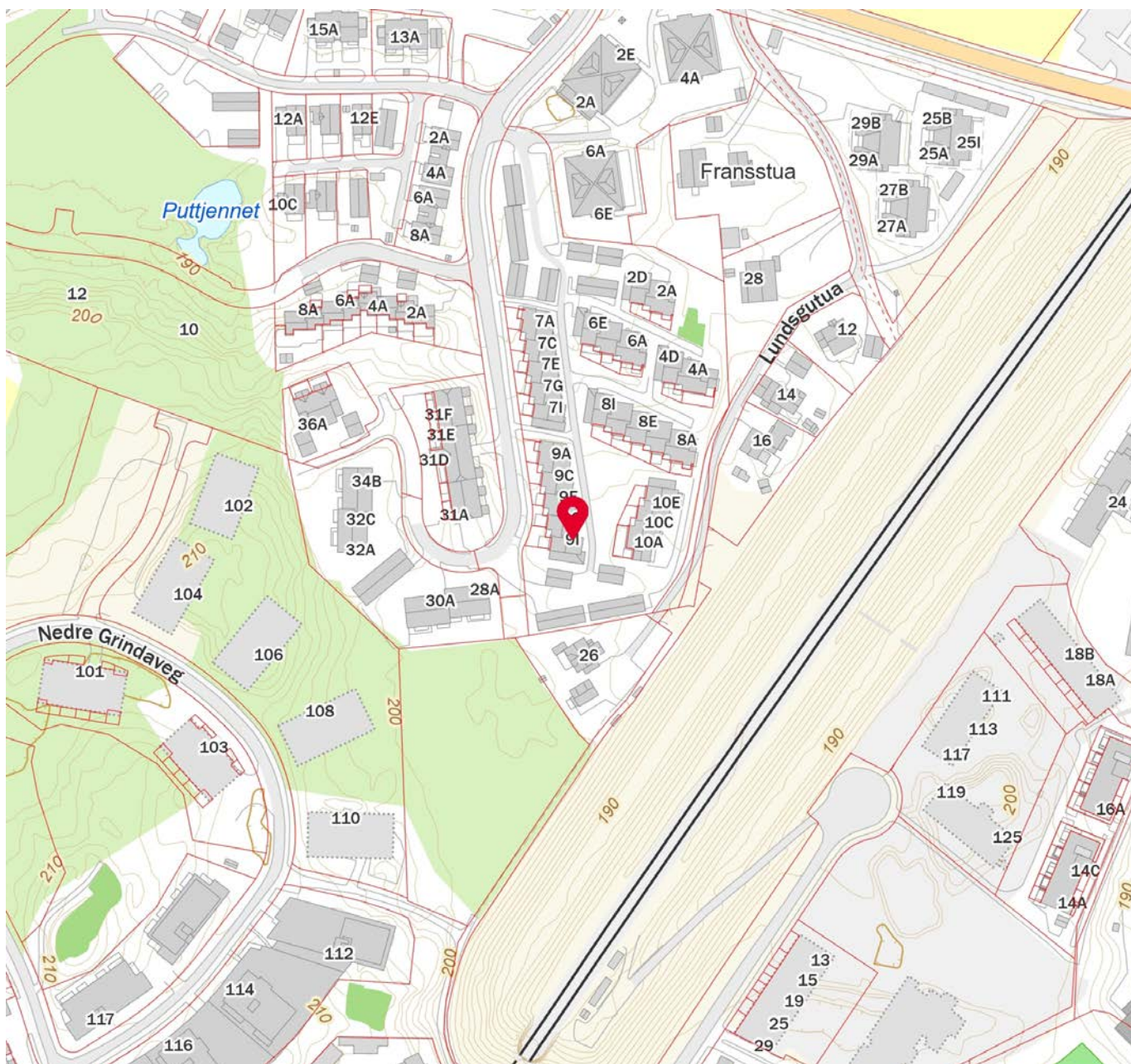
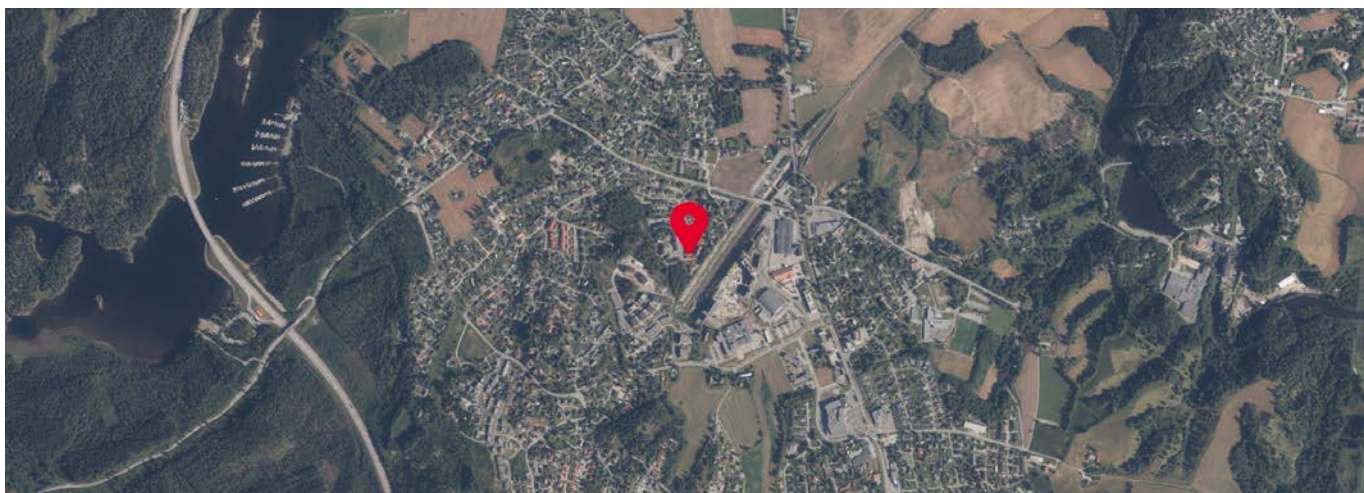
0%

43%

- Amundrud/Sagmoen
- Råholt
- Norge

Sivilstand

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





Aktiv Eiendomsmegling

Org.nr: 926 743 023

Att: Kristina Birkeland

Oslo, 24.04.2025

Tlf.: 63 96 00 00

E-post: kristina.birkeland@aktiv.no

Deres ref.:1206250047

MEGLEROPPLYSNINGER

Vi viser til forespørsel av 14.04.2025

Vedr. Sameiet Franstunet

Organisasjonsnr.: 914317878

Gnr. 127 Bnr. 86 Snr. 21

Adresse: Franstubben 9 I

Eier: Varg Kibsgård/Lena Frøydis Føskerud Kibsgård

Dokumenter som følger meglerpakke:

- styrets årsberetning 2023 med regnskap for 2023 og budsjett for 2024
- revisjonsberetning for regnskap 2023
- referat fra ordinært årsmøte i 2023
- sameiets vedtekter og husordensregler
- info om el-bil ladning, se årsmøte protokoll.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styreleder er Monica Flage. Tlf.: 40 61 33 16, e-post: mkflage@gmail.com
- Eiendommen(e) er forsikret i IF med avtalenummer: SP1816183
- Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, dog må overdragelser og bortleie meldes til styret på forhånd.

Kontoradresse:
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Kontor tlf.: 67 81 88 00

E-post: yngve.abrahamsen@phm.no

Økonomiske opplysninger om boligen:

- Totale felleskostnader: kr 3 195,- pr måned
 - Felleskostnader: kr. 2 617,- pr. måned
 - Vedlikeholdsfond: kr. 217,- pr. måned
 - Bygningsforsikring: kr.308,- pr. måned
 - Rehabiliteringsfond: kr. 53,- pr. måned

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere innrapporterte tredjepartsopplysninger. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler om salg:

Søknad om godkjenning av ny eier/melding bes sendt til yngve.abrahamsen@phm.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fullt personnummer (11 siffer), mobilnummer, e-postadresse og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt selgers nye adresse. Dette av hensyn til ligningsoppgavene til kjøper og selger.

Priser og gebyrer

Faktura for eierskiftegebyr, kr. 6 570,- inkl. mva., sendes når forretningsfører mottar eierskiftemelding. Faktura for materiell og boligopplysninger på kr. 5 150,- inkl. mva. og er sendt som EHF.

For annen informasjon vises det til vedlegg.

Med vennlig hilsen

PHM Forvaltning AS
Yngve Abrahamsen
Eiendomsforvalter

Kontoradresse:
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Kontor tlf.: 67 81 88 00
E-post: yngve.abrahamsen@phm.no

Til seksjonseierne i Franstunet sameie

Oppgradering av strømmettet for el-bil lading:

Retten til lading av el-bil og ladbar hybridbil er nå lovfestet. Utgangspunktet i reglene i eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til å få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil. Den enkelte seksjonseier har nå som et utgangspunkt krav på å få lade bilen sin på sameiets eiendom. Seksjonseier må likevel søke styret om lov, men styret kan bare nekte hvis de har en saklig grunn. Lading av elbiler vil bli mer og mer vanlig, og alle sameier må etter hvert forholde seg til dette.

Pr i dag har Franstunet sameie fire elbil brukere. Disse er tilknyttet strømmettet tilhørende fellesanlegget, men de har selv bekostet ladetilgang, lader og strømmåler etter godkjenning fra styret. De faktureres strømforbruk etter avlesing.

Ved bygging av sameiet ble ikke strømmettet prosjektert for el-bil lading. Anlegget ble prosjektert for belysning og tilkobling av eventuelle motorvarmere etc. I tillegg er det en kapasitet på fire stk 10A 1-fas elbilladere, altså er dagens kapasitet maksimalt utnyttet.

Behovet for ladning av el-bil er nå større enn det Franstunet sameie kan tilby/godkjenne til seksjonseierne. Styret har underrettet beboerne om lovendringer og at vi pr i dag ikke kan godkjenne flere beboere tilgang før eventuelt oppgradering av strømmettet/anlegget. Styret vil legge frem sak om oppgradering av strømmettet i sameie til årsmøte.

Ut fra ovennevnte har styret forhørt seg med andre sameier og innhentet informasjon, foretatt befaring med firma og vurdert anbud. I utgangspunktet ønsker styret å godkjenne anbud fra firma tilknyttet nærmest mulig kommunen. Dal elektriske er det firma sameiet har benyttet siden oppstart. Dal Elektriske har imidlertid gitt oss tilbakemelding om at firma dessverre ikke kan påta seg prosjektet. Dette prosjektet er for stort for deres firma.

Styret har imidlertid mottatt et godt og vel dokumentert anbud fra Sigvartsen Elektro AS som er etablert på Eidsvoll. Firma v/kontaktpersonen har gjort et godt inntrykk ved befaring og oppfølging med styret underveis. Det vurderes som seriøst og behagelig kommunikasjon i samhandlingen underveis. Firma har erfaring og kjenner til bebyggelse av Trysilhus. Styret har forhørt seg om firma i kontakt med andre personer i lokalmiljøet og det er ytt bare positive tilbakemeldinger.

Anbud fra Sigvartsen Elektro AS (vedlegges)

1) Elektriske installasjoner	311 575 kr
2) Gravearbeid	143 750 kr
3) Bytte av 4 stk ladere	61 960 kr
I tillegg tilkommer tilknytningsavgift til Hafslund som er muntlig estimert på	100 000 kr
Sum inkludert mva ca	600 000 kr

Styret vurderer for tiden om utgiften kan dekkes inn av oppsparte midler vi har i Franstunet sameie.

Minus ved at vi benytter så stort beløp av de oppsparte disponible midler sameiet har:

Konsekvensen av dette frem til vi klarer å spare opp nye midler kan i verste fall bli at sameiet under enkelte perioder muligens må benytte oss av kassakreditt eller låneopptak om noe uforutsatt skulle skje.

Pluss ved at vi benytter en slik ordning: Dersom noe uforutsatt ikke skjer innen nærmeste fremtid har seksjonseierne fått oppgradert strømmettet uten ytterligere økonomisk belastning for den enkelte seksjonseier med låneopptak. Å investere i elbiltilknytning vil for den enkelte seksjonseier bidra til oppgradering av verdien på eiendommen og vil kunne øke prisen ved salg.

Styret vil komme nærmere tilbake om konkret forslag til kostnadsløsning i sak som fremlegges årsmøte.

Ladeboks og betalingsløsning

I tillegg til ovennevnte felles oppgradering vil det fortsatt være slik at den enkelte seksjonseier må søke styret om ladetilgang i sin carport, kostnad ifølge tilbud kr. 15 490. **Det vedlegges info om Easee charge ladeboks sluttbruker/tilbud fra Sigvartsen Elektro AS.** Seksjonseier må da betale for sin egen ladeboks.

Styret har i sin vurdering og innhenting av anbud valgt en løsning etter borettslagsmodellen med administreringsselskap som kan håndtere fakturering osv direkte opp imot seksjonseieren. **Det vedlegges oversikt/info om plugpay (Bekymringsfri driftsløsning).** Oversikten viser hvordan den bekymringsfrie driftsløsningen fungerer/administreres.

HUSORDENSREGLER FRANSTUNET SAMEIE

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden, samt de som gis adgang til seksjonene.

Utleiere er ansvarlig for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65, vedtekter for Franstunet sameie og retningslinjene i husordensreglene.

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

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og det miljøet, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1. Nattero og bruk av leiligheten

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero.

I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl 23:00 og kl 08:00.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Gressklipping, banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl 08:00 og 21:00, og på lørdager mellom kl 10:00 og 18:00.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

Grilling på balkongen/terassen må beboerne være særlig oppmerksom på brannfaren. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terasser slik at det er til sjenanse for øvrig beboere.

Det er forbudt å kaste ned sigarettneiper og snus fra balkonger/terasser.

Det er også forbudt å forurense fellesareal med dette.

Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på balkonger, grøntområder, eller på andre av sameiets uteområder.

Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold.

Ombygginger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.
Det må søkes styre om eventuelle fasadeendringer.
Sameie har ansvar for egne moderniseringstiltak. Det skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.

2. Husdyr

Det er kun tillatt med ett husdyr.
Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.
Ved lufting skal hunden holdes i bånd og avføring fjernes.

3. Avfall

Avfall skal ikke settes utenfor beholdere. Dette gjelder både restavfall, plast og papir.
Dersom en beholder er full ved nedre parkeringsplass skal beholder ved øvre parkeringsplass benyttes – eller motsatt. Dersom alle beholdere er fulle plikter sameiere/beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement.

Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing etter inn-og utflytting plikter sameiere/beboere selv å frakte vekk.

Franstunet sameie har ikke beholder for glass. Dette må leveres på offentlige miljøstasjoner av beboerne selv.

4. Parabolantenner

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner i Franstunet Sameie. Det kan imidlertid søkes styre om montering av parabolantenne-

5. Fellesarealer

Fjerning eller flytting av beplantning som er gjennomført av eller på sameiets vegne er ikke tillatt.

Vannkraner ute skal ikke benyttes til lek. Vannkraner benyttes til vedlikehold av grøntareal og utvendig vask av seksjoner.

Vannslanger kan lånes av fellesbod.

Vask av bil er ikke tillatt på noen områder i sameie.

Ballspill er ikke tillatt på noen deler av fellesområdet.

Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealet. Ski, aking, etc, må ikke skje så nært boligene at det er til fare/ulempe for beboerne

Innkjøring fra parkeringsplass til boligområde/seksjon er som hovedregel ikke tillatt. Det er satt opp skilt som viser unntak. Med unntak skal kjøring innen boligområde skje med hensynsfullhet da barn leker.
All unødvendig kjøring og parkering i gangveier skal unngås.

Taxi /privatbiler bør ikke kjøre opp til boligene på nattetid dersom det ikke er bevegelseshemming.

Parkering

Seksjonseiere/beboerne skal parkere bilene i sine respektive carporter.

Det er ikke tillatt å oppbevare kjemikalier o.l. i car-porter.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at car-porten er ryddig og ren.

Man skal ikke parkere med bil som er større enn oppmerkede parkeringsplasser.

Gjesteparkeringsplasser:

Franstunet sameie har 22 gjesteparkeringsplasser + 3 handicap plasser.

Handicap-plasser er kun for personer med HC skilt utstedt av kommune.

Oppmerkede gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes til oppbevaring av uregistrerte biler, campingvogner/bobiler etc..

Gjesteparkeringsplassene skal heller ikke benyttes til parkering av bil nr 2 til seksjonseierne/beboere.

ENDRING ÅRSMØTE 08.06.21

Innføring av parkeringsavgift ifølg sak 5b årsberetning 2020 :

Innføring av parkeringsavgift med kr 200,- pr måned når det benyttes parkering av sameiere/beboere på gjesteplasser/fellesareal.

Ingen fast parkeringsplass. Ordningen utvikles dersom styret mottar klage fra sameiere om manglende parkeringsplass til sine gjester. Behov for å benytte parkeringsplass meldes skriftlig til styret pr. mail.

ENDRING ÅRSMØTE 11.04.2024

Franstunet sameie har 22 gjesteparkeringsplasser + 3 handicap plasser. Handicap-plasser er kun for personer med HC skilt gyldig utstedt. Det er ikke tillatt med oppbevaring av campingvogn, bobil, uregistrert bil etc.

Gjesteparkeringsplasser sitt primære formål er parkering til besøkende. For husstander som benytter seg av gjesteparkeringsplasser til «bil nummer to», må dette meldes skriftlig til styret, og avgift vil tilkomme frem til skriftlig oppsigelse mottas. Dette innbefatter parkering av ulike motoriserte kjøretøy som f.eks. motorsykkel.

El-biler

El-bil eiere som ønsker lading til sin el-bil på fellesnettet i sin car-port er selv ansvarlig for montering av ladepunkt etter forskrifter og kostnad tilknyttet tilrettelegging/montering og bruk.

Strømbruk/avlesing skal gjøres av sameier og sendes skriftlig til styret for avregning.

Avlesing skal gjennomføres den 01. april og den 01. oktober årlig.

Montering av el-bil tilknytting skal meldes skriftlig til styret.

ENDRING ÅRSMØTE 11.04.2024

El-bil eiere som ønsker installasjon av ladestasjon i sin carport må sende inn behov skriftlig til styret. Deretter settes eier i kontakt med autorisert installatør og styret sender ut instruksjoner for hvordan ny bruker opprettes. Seksjonseier må dekke kostnader for installasjon selv. Strømforbruket fra ladestasjonen blir registrert via en separat betalingsplattform. Dette behandles adskilt fra det vanlige strømforbruket i seksjonen.

Motorvarmere

Seksjonseiere/beboere som ønsker tilknytting til motorvarmer i sin car-port betaler kr 50,- pr måned i seks måneder. Årlig avgift kr 300,- innbetales etter mottatt faktura.

Behovet for motorvarmer skal meldes skriftlig til styret av seksjonseier/beboer.
Det bør ved bruk av motorvarmer benyttes timer/tidsur.

ENDRING ÅRSMØTE 11.04.2024

Seksjonseiere/beboere som ønsker tilknytting til motorvarmer i sin car-port betaler en årsavgift som faktureres etterskuddsvis. Behovet for motorvarmer skal meldes skriftlig til styret av seksjonseier/beboer, og løper til skriftlig oppsigelse mottas. Det skal ved all bruk av motorvarmer benyttes timer/tidsur.

Dugnad

Sameiere/beboere oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.
Dersom oppmøte blir dårlig vil styret leie inn arbeidskraft og fordele kostnadene på alle andelseiere med økning av fellesutgiftene.

Punkt innført årsmøte 08.06.21 jf sak 5 a årsberetning 2020

Montering trampoline er ikke tillatt i sameiet.

Det tillates ikke elektriske apparater tilkoblet strøm i utebod uten tilsyn.

ENDRING ÅRSMØTE 11.04.2024

Det tillates ikke elektriske apparater tilkoblet strøm uten tilsyn da dette kan få alvorlige konsekvenser for brannsikkerhet. Dette gjelder inngangspartier, terrasser, trapper og uteboder. Ting som fastmonterte elektriske persienner og juletrebelysning er lov.

Husordensreglene er vedtatt:

Ordinært sameiermøte i Franstunet sameiermøte 17. mars 2016

Husordensreglene er revidert og endret i Franstunet årsmøte 08. juni 2021.

Husordensreglene er revidert og endret i Franstunet årsmøte 11.04.2024.

VEDTEKTER

for

SAMEIET FRANSTUNET, org. nr. 914 317 878

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 4. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 20.08.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Franstunet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.07.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr.127, bnr.86 i Eidsvoll kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameierbrøken størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskiller og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamløsningsnett for vann og avløp frem til avgreinsningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretning og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er bruksenhetens BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som vedlegg følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene. Vedlegg anses som en del av vedtektene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent,

men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten 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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flise legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, inn glasing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Kostnadsfordeling

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til carporter skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har carport som tilleggsdeler i sine seksjoner

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5-3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal kun skjer etter en samlet plan for enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, evt. årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før bygningsmeldingen kan sendes. Hvis det søkes om endringer av uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge for årsmøte til avgjørelse.

6. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.

7-1 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de kostnader som følger av bokstav d) og e), som skal fordeles etter størrelsen på sameierbrøkene.

Sameiebrøken for boligseksjonen skal danne grunnlag for fordelingen av felleskostnadene. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter pkt. 5 pålegger Sameiet å vedlikeholde.
- b) Lys/oppvarming av fellesarealer
- c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- d) Eierforsikring, jfr. pkt. 11-3
- e) Utvendig beisning

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

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

7-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

7-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 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.

9-4 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.

9-5 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.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i felleskap. Styret kan gi prokura.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og 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.

10-2 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.

10-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

10-4 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/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

10-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

10-6 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.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

10-8 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. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

10-9 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 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.

10-10 Beslutninger som krever tilslutning fra de seksjonere det gjelder.

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnader enn bestemt i pkt. 7-1.

10-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 seksjonseienes 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.

10-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående 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.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll ordinært årsmøte 2024 Sameiet Franstunet

11. april 2024

Møtetidspunkt 18:00

Møtested: Eidsvoll Bygdetun

Til stede: 15 seksjonseiere, 4 representert med fullmakt, totalt 19 stemmeberettigede.

Forretningsfører fra PHM Forvaltning var representert ved eiendomsforvalter Yngve Abrahamsen.

Møtet ble åpnet av styrets leder Henning Kristoffersen.

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder:

Som møteleder ble Yngve Abrahamsen foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt.

B. Opptak av navnefortegnelse:

Beboerne blir lest opp og ført inn i protokollen.

Vedtak. Godkjent.

C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokoll:

Yngve Abrahamsen velges til å skrive referat. Renate Hermansen og Øyvind A.A.Toftegaard velges til å underskrive protokoll.

Vedtak: Enstemmig valgt.

Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

D. Møtet fattes lovlig innkalt.

Vedtak: Enstemmig valgt.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023 OG BUDSJETT 2024

Resultatregnskapet for 2023 ble gjennomgått og forslått godkjent. Budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

4. GODTGJØRELSE

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 og 2024 er indeksregulert og foreslås til 88 410,- + arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

(5). STYRETS SAKER

A. Gjesteparkeringsplasser:

Styrets forslag til endring:

Franstunet sameie har 22 gjesteparkeringsplasser + 3 handicap plasser. Handicap-plasser er kun for personer med HC skilt gyldig utstedt. Det er ikke tillatt med oppbevaring av campingvogn, bobil, uregistrert bil etc.

Gjesteparkeringsplasser sitt primære formål er parkering til besøkende. For husstander som benytter seg av gjesteparkeringsplasser til «bil nummer to», må dette meldes skriftlig til styret, og avgift vil tilkomme frem til skriftlig oppsigelse mottas. Dette innbefatter parkering av ulike motoriserte kjøretøy som f.eks motorsykkkel.

Styrets forslag til endring enstemmig vedtatt.**B. EL-biler:****Styrets forslag til endring:**

El-bil eiere som ønsker installasjon av ladestasjon i sin carport må sende inn behov skriftlig til styret. Deretter settes eier i kontakt med autorisert installatør og styret sender ut instruksjoner for hvordan ny bruker opprettes. Seksjonseier må dekke kostnader for installasjon selv. Strømforbruket fra ladestasjonen blir registrert via en separat betalingsplattform. Dette behandles adskilt fra det vanlige strømforbruket i seksjonen.

Styrets forslag til endring enstemmig vedtatt.**C. Motorvarmere****Styrets forslag til endring:**

Seksjonseiere/beboere som ønsker tilknytting til motorvarmer i sin car-port betaler en årsavgift som faktureres etterskuddsvis. Behovet for motorvarmer skal meldes skriftlig til styret av seksjonseier/beboer, og løper til skriftlig oppsigelse mottas. Det skal ved all bruk av motorvarmer benyttes timer/tidsur.

Styrets forslag til endring enstemmig vedtatt.**D. Det tillates ikke elektriske apparater tilkoblet strøm i utebod uten tilsyn.****Styrets forslag til endring**

Det tillates ikke elektriske apparater tilkoblet strøm uten tilsyn da dette kan få alvorlige konsekvenser for brannsikkerhet. Dette gjelder inngangspartier, terrasser, trapper og uteboder. Ting som fastmonterte elektriske persienner og juletrebelysning er lov.

Styrets forslag til endring ble enstemmig vedtatt.**E. Styret ønsket at årsmøte skulle ta en avgjørelse knyttet til sameiets to stykker sandkasser.**

Alternativ 2. avvikling av sandkasse på øvre lekeplass ble vedtatatt med 19 stemmer.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Styreleder for to år: Monica Flage

Vedtak: Enstemmig valgt.

- B. Styremedlem for ett år: Henning Kristoffersen

Vedtak: Enstemmig valgt.

Styremedlem for to år: Ivar Eng

Vedtak: Enstemmig valgt.

- C. Varamedlem for ett år: Gunn Bjørg Flage

Vedtak: Enstemmig valgt.

- D. Valgkomité for ett år: Britt S. Rukke

Vedtak: Enstemmig valgt.

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Franstunet

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 268 400	1 088 600	1 176 564	1 365 210
Andre inntekter	1	420 253	404 835	188 000	401 916
Sum inntekter		1 688 653	1 493 435	1 364 564	1 767 126
Kostnader					
Lønn	2	100 876	83 864	88 895	105 920
Kommunale avgifter		185 790	152 250	161 385	231 000
Strøm og varme		22 049	52 008	50 000	50 000
TV og bredbånd		255 342	243 081	258 000	268 000
Andre driftskostnader	3	228 184	227 150	216 000	233 600
Reparasjon og vedlikehold	4	181 127	681 984	505 000	539 750
Forretningsførsel og honorarer	5	65 717	97 208	76 780	79 000
Forsikring		180 966	169 121	181 000	215 321
Andre kostnader	6	17 950	16 616	17 000	17 000
Sum kostnader		1 238 000	1 723 282	1 554 060	1 739 591
Driftsresultat		450 654	-229 846	-189 496	27 535
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		10 399	372	0	0
Sum finans	7	10 399	372	0	0
Resultat		461 053	-229 474	-189 496	27 535

Sameiet Franstunet

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		13 245	11 406
Forskuddsbetalte kostnader		66 611	149 552
Sum fordringer	8	79 856	160 957
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	9	1 023 101	588 520
Sum omløpsmidler		1 102 956	749 478
Sum eiendeler		1 102 956	749 478

Sameiet Franstunet

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 076 316	615 263
Årets resultat		0	0
Sum egenkapital	10	1 076 316	615 263
Gjeld			
Leverandørgjeld		1 698	114 662
Kortsiktig gjeld til det offentlige	11	0	0
Forskudd fra kunder	11	22 472	13 132
Påløpte kostnader	11	2 470	6 420
Sum kortsiktig gjeld		26 640	134 214
Sum egenkapital og gjeld		1 102 956	749 478

STABEKK, 11.04.2024
Sameiet Franstunet

Henning Kristoffersen
Styrets leder

Andrei Parfenau
Styremedlem

Monica Flage
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Dugnadsbidrag	181 032	159 666	181 000	181 000
Parkeringsplass	23 200	7 400	7 000	20 000
Annen driftsrelatert inntekt	10 704	4 597	0	0
Elbil Avgift	4 402	32 256	0	0
Rehabiliteringsfond	31 800	31 800	0	31 800
Vedlikeholdsfond	169 116	169 116	0	169 116
Sum andre inntekter	420 253	404 835	188 000	401 916

Inntekter Rehabiliteringsfond og Vedlikeholdsfond er sparemidler ment til bestemt formål, det skal ikke brukes til vanlig drift.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og	88 410	73 500	77 910	92 831
Arbeidsgiveravgift	12 466	10 364	10 985	13 089
Sum lønnskostnader	100 876	83 864	88 895	105 920

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 88 410. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vann- og avløpsgebyr	0	55	0	0
Gressklipping	84 327	83 065	86 000	88 600
Snørydding/strøing/feiing	102 034	105 703	95 000	107 000
Blomster, hageutgifter etc	21 851	30 467	30 000	23 000
Driftsmateriale	19 972	3 031	0	15 000
Datautstyr	0	829	0	0
Rekvisita	0	3 999	5 000	0
Sum andre kostnader	228 184	227 150	216 000	233 600

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	154 393	0	300 000	300 000
Vedlikehold parkering	0	19 597	0	0
Vedlikehold elektrisk	0	534 496	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	8 997	0	0
Serviceavtaler	0	93 000	125 000	149 750
Egenandel forsikring	0	10 000	10 000	10 000
Vedlikehold annet	8 413	11 938	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	18 322	3 956	70 000	70 000
Sum vedlikehold	181 127	681 984	505 000	539 750

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Honorar revisjon	7 500	7 875	8 480	9 000
Forretningsførsel fast	57 005	53 023	58 300	60 000
Honorar for juridisk bistand,	1 212	36 311	0	0
Honorar konsulenter	0	0	10 000	10 000
Sum honorar	65 717	97 208	76 780	79 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er AS Revision.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	138	0	0
Porto	12 959	11 083	12 000	12 000
Styre- og	170	246	0	0
Øredifferanser	3	2	0	0
Bank og kortgebyrer	4 246	5 147	5 000	5 000
Annen kostnad,	378	0	0	0
Purregebyrer	196	0	0	0
Sum andre kostnader	17 950	16 616	17 000	17 000

Note 7 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	9 762	1	0	0
Renteinntekt felleskostnader	602	371	0	0
Annen finansinntekt	35	0	0	0
Sum finansinntekter	10 399	372	0	0
Sum finans	10 399	372	0	0

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	-9 227	-1 726
Forskudd Kunder	22 472	13 132
Sum kundefordringer	13 245	11 406
Forskuddsbetalt forsikring	0	45 255
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	66 611	0
Andre forskuddsbetalte	0	104 297
Sum andre fordringer	66 611	149 552
Sum fordringer	79 856	160 957

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.

Odal Sparebank drift kr 485 482

Odal Sparebank Rehabiliteringsfond kr 78 391

Odal Sparebank Vedlikeholdsfond kr 417 001

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 42 227.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	615 263	844 737
Årets resultat	461 053	-229 474
Egenkapital 31.12	1 076 316	615 263

	2023	2022
Herav Rehabiliteringsfond	kr 76 850	kr 45 050
Herav Vedlikeholdsfond	kr 408 795	kr 239 679

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	0
Annen påløpt kostnad	2 470	6 420
Forskuddsbetalte FK	22 472	13 132
Sum annen kortsiktig gjeld	24 942	19 552

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 127, Bruksnr 86, Seksjonsnr 21	Kommune:	3240 Eidsvoll
Adresse:		Grunnkrets:	506 Amundrud
Veiadresse:	Fransstubben 9 I, gatenr 10278	Valgkrets:	3 Eidsvoll Verk
(fra bruksenhet)	2074 Eidsvoll Verk	Kirkesogn:	2070304 Råholt
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	675 Råholt

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.07.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	65,9 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	71/4 613
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	10 827,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

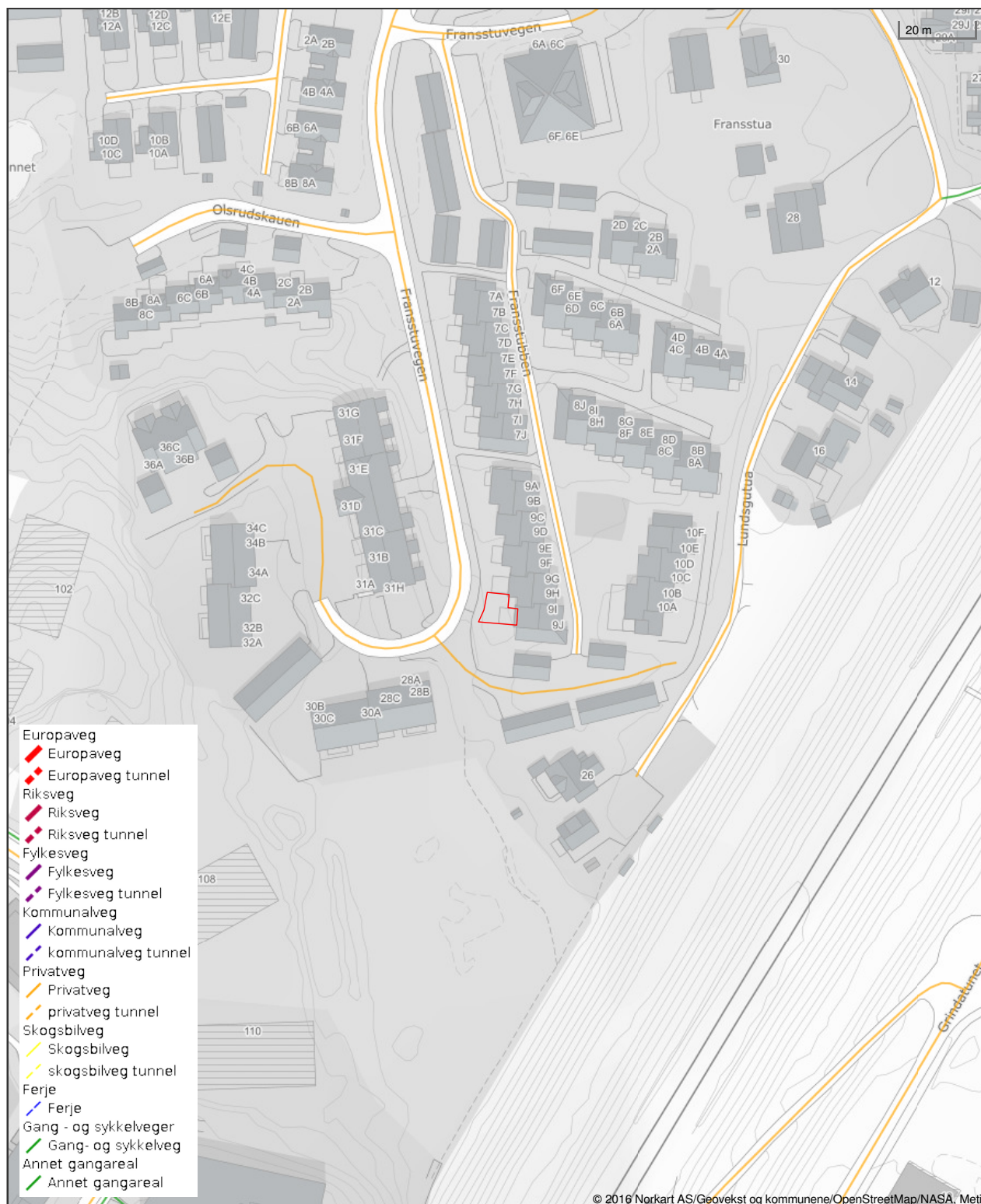
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



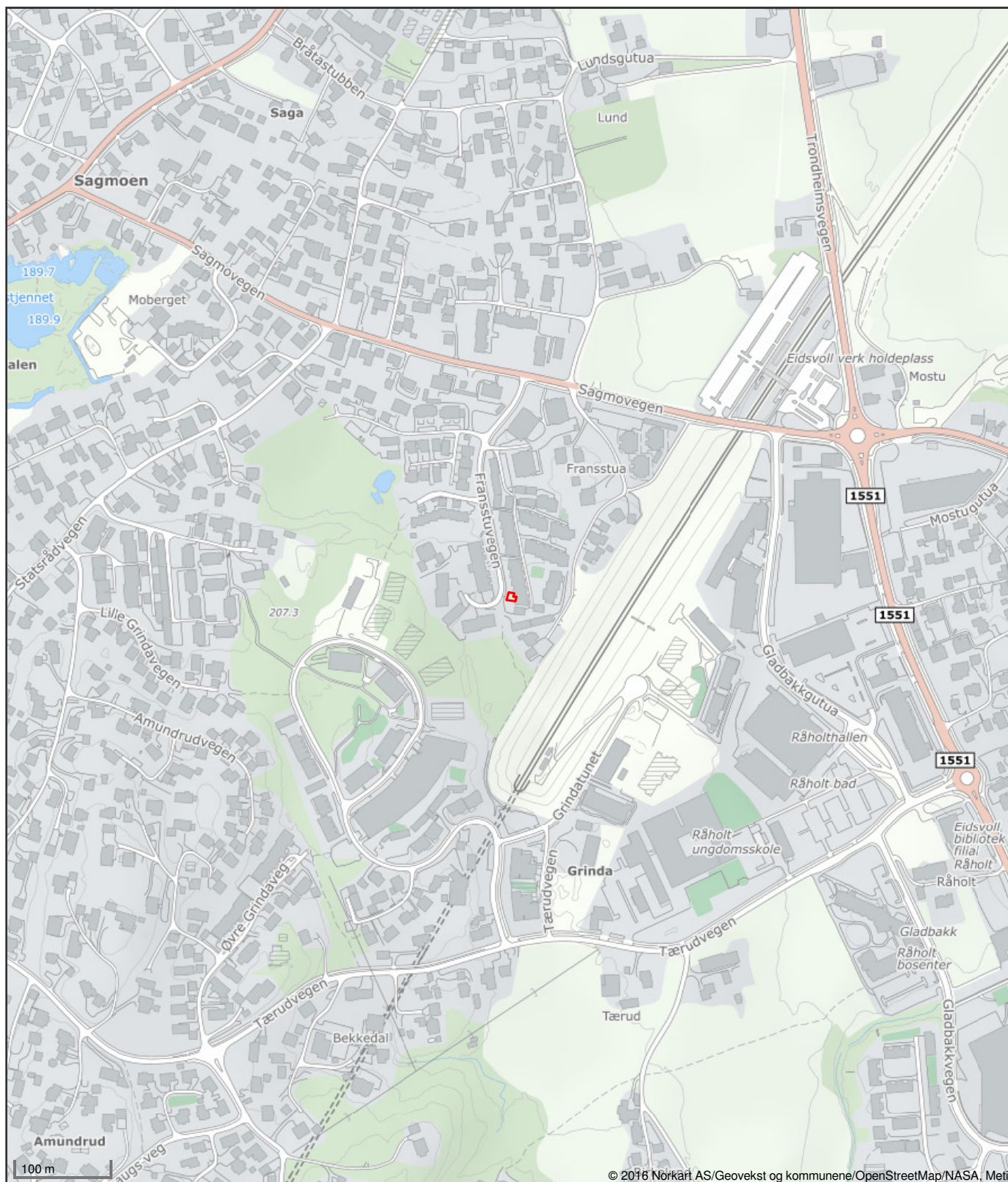
Vegstatuskart for eiendom 3240 - 127/86//21



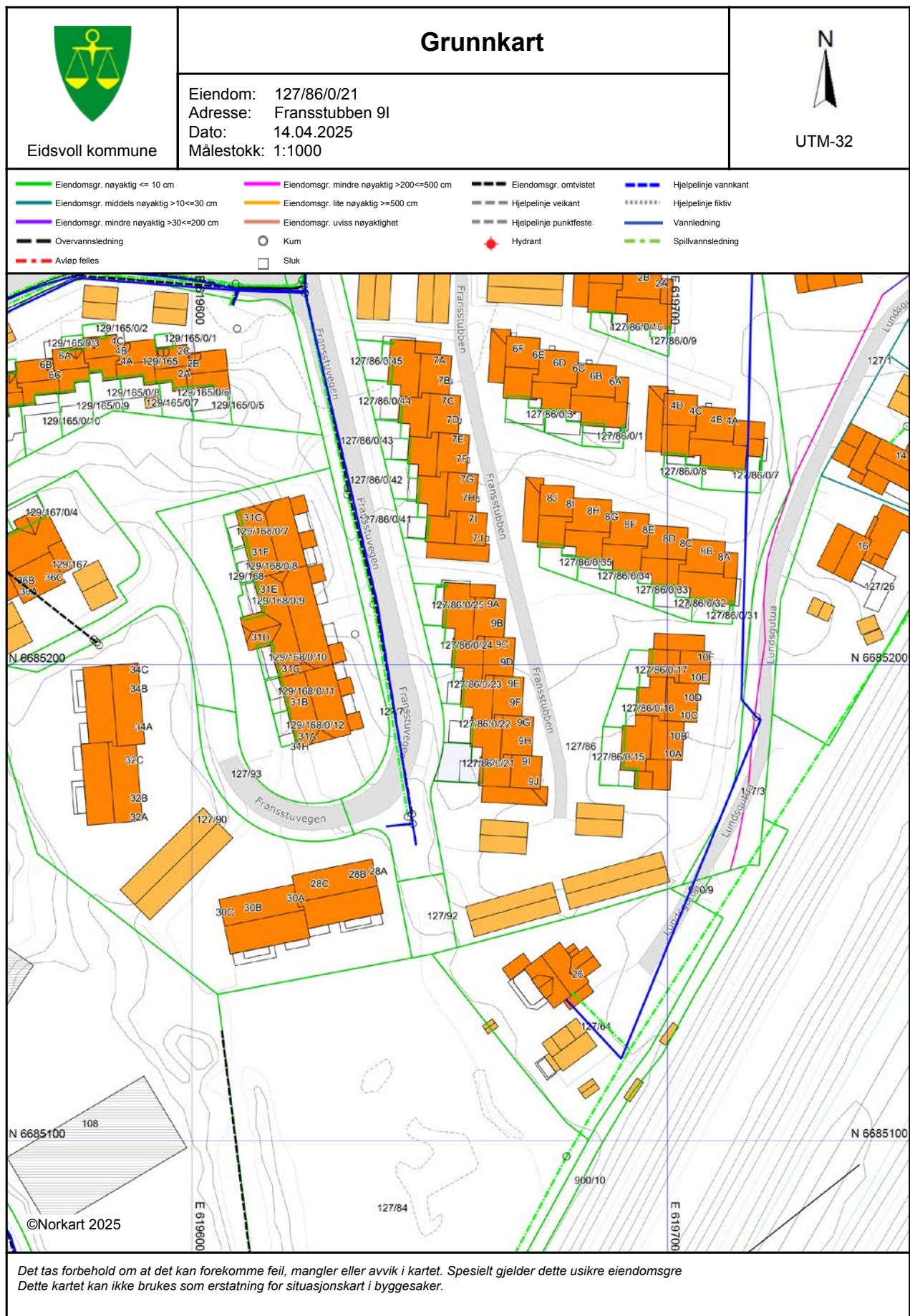
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Oversiktskart for eiendom 3240 - 127/86//21



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





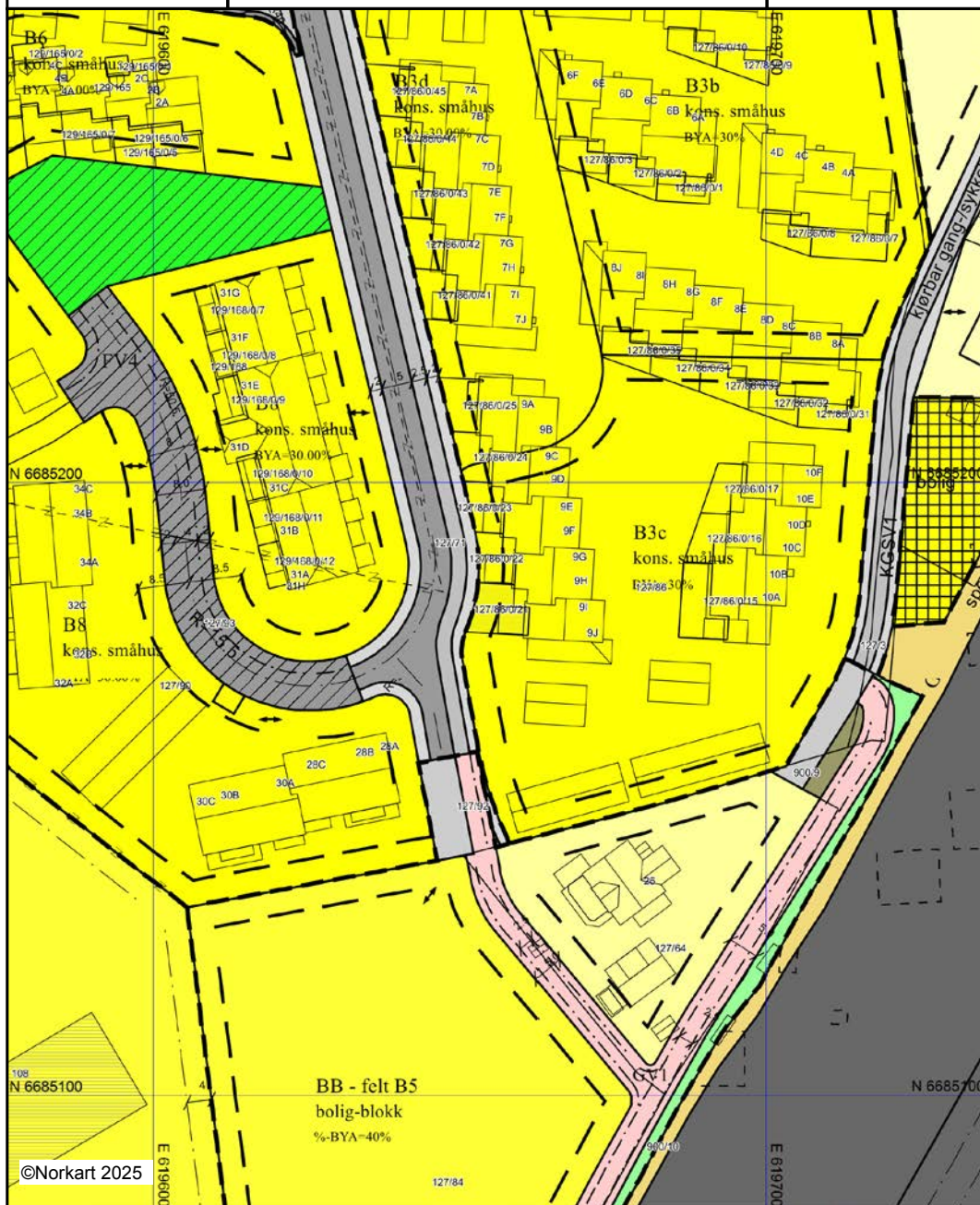
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 127/86/0/21
Adresse: Fransstubben 9I
Utskriftsdato: 14.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Eiendomsgrænse som skal oppheves
-  Byggegrænse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 14.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	127	Bruksnr.	86	Festenr.		Seksjonsnr.	21
Adresse	Fransstubben 9I, 2074 EIDSVOLL VERK								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 11 923 m ² BestemmelseOmrådenavn Grønn grense KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 11 923 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn a_B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023713901
Navn	Fransstua, felt B3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/420/023713900.pdf
Delarealer	Delareal 4 280 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B3b
	Delareal 4 184 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B3c
	Delareal 3 443 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B3d
Id	023713900
Navn	Fransstua, gbnr. 127/3, 129/8 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.08.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/157/023713900.pdf
Delarealer	Delareal 13 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 1 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn GSV2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



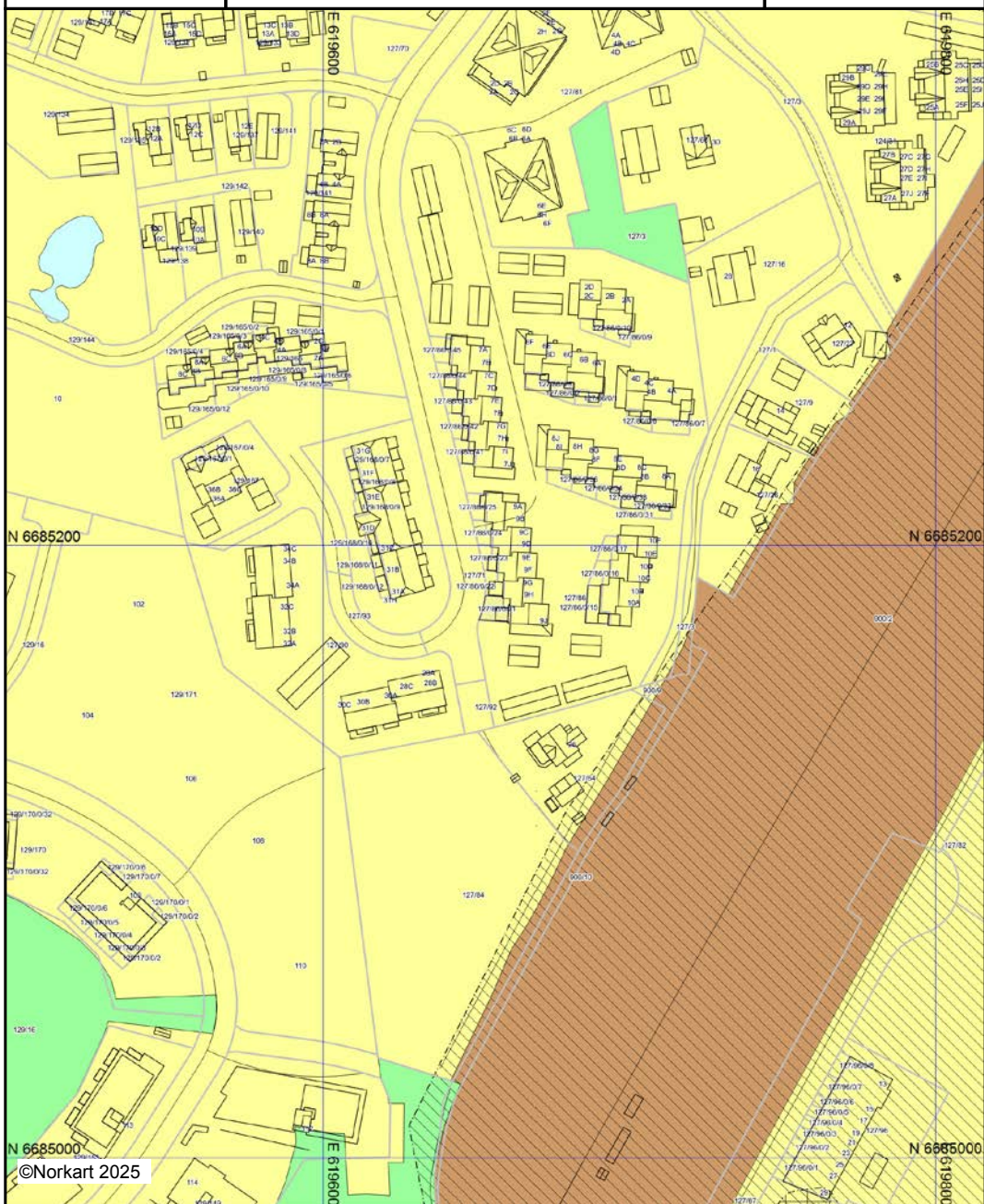
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 127/86/0/21
Adresse: Fransstubben 91
Utskriftsdato: 14.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis</i>
	Bane- nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11</i>
	Grønnstruktur - nåværende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i</i>
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
	<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2</i>
	Bestemmelseområde
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>
	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Båndlegginggrense
	Bestemmelsegrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Jernbane - nåværende
	Jernbanetunnel - nåværende



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 14.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	127	Bruksnr.	86	Festenr.		Seksjonsnr.	21
Adresse	Fransstubben 9I, 2074 EIDSVOLL VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 178,05 kr
Eiendomsskatt	5 940,96 kr
Vann	6 451,88 kr
Sum	21 570,89 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr avløp	1 STK	2 999,00 kr	1/1	0 %	2 999,00 kr	999,65 kr
Avløp etter måler	80 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	3 760,00 kr	3 760,00 kr
Forskudd avløpsgebyr	83 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	3 901,00 kr	1 300,35 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	-95 m ³	47,00 kr	1/1	0 %	-4 465,05 kr	-4 465,05 kr
Grunngebyr vann	1 STK	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	704,35 kr
Vannmålerleie 3/4"	1 STK.	320,00 kr	1/1	0 %	320,00 kr	106,65 kr
Vann etter måler	80 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	2 720,00 kr	2 720,00 kr
Forskudd vanngebyr	83 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	2 822,00 kr	940,65 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr	-95 m ³	34,00 kr	1/1	0 %	-3 229,95 kr	-3 229,95 kr
Eiendomsskatt - bolig	2151500 prom	2,00 kr	1/1	0 %	4 303,00 kr	1 434,32 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	15 243,00 kr	4 270,97 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eidsvoll kommune
Kommunal forvaltning

Deres ref: 2012/3423/ESA
Vår ref.: 02.12.2014
Dato: 02.12.2014
Saksbehandler: Endre Sandland

Trysilhus AS
postboks 323 Bragenes
3001 DRAMMEN

Gbnr. 127/86 - Vedtak: Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver:	Ansvarlig søker:			
Neskollen Eiendom AS	Trysilhus AS			
Eiendom/Byggested:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:	Seksjonsnr:
Franstunet	127	86		
Søknadsdato:	Tiltakets art:			
14.12.12	Oppføring av tre 10-mannsboliger, to 6-mannsboliger og to firemannsbolig m/carporter.			

Tidligere behandlinger/vedtak:	Dato:
Tillatelse til tiltak	21.01.13/17.04.13

Merknader:
Gjelder hele tiltaket.

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus via kommunens utvalg for næring, plan og miljø, innen tre uker etter at denne underretningen er mottatt, se forvaltningsloven §§ 28, 29.

Med hilsen

Tonje Valborg Bekkadal Eik
konst. virksomhetsleder

Endre Sandland
avd.ing.byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Avsenderadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:

Dir.telefon.: 66107153
Telefaks:

Bankkonto:
8601.41.88209
7855.05.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371
BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

108



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fransstubben 91
2074 EIDSVOLL VERK

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